

Memorandum o spolupráci

Toto memorandum o spolupráci uzavírají níže uvedeného dne v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), následující smluvní strany (dále jen „Memorandum“):

- I. **Statutární město Pardubice**, IČ: 002 74 046, se sídlem Pernštýnské náměstí č.p. 1, 530 21 Pardubice, zastoupené Bc. Janem Nadrchalem, primátorem

(dále jen „SMP“)

a

- II. **MHAP s.r.o.**, IČ: 175 44 661, se sídlem Olbrachtova 1980/5, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 372943, zastoupená panem Petrem Dědkem, jednatelem

(dále jen „Investor“)

(SMP a Investor dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“).

VZHLEDKEM K TOMU, ŽE:

- (A) Investor má zájem na území SMP v lokalitě „Nová Cihelna“ realizovat projekt výstavby multifunkční hokejové haly, zahrnující zejména výstavbu vlastní multifunkční hokejové haly, ale i výstavbu dalších souvisejících a navazujících investic zahrnujících například kongresový hotel, restaurační a občerstvovací provozy, administrativní plochy, ubytovací kapacity, služební byty včetně bytů pro zaměstnance a sportovce, prodejní plochy a plochy pro služby (včetně např. zdravotnického střediska), zařízení pro relaxaci a rehabilitaci včetně další ledové plochy a sportovní zázemí určené i pro veřejnost, jakož i výstavbu parkovacího domu a vnějších parkovacích ploch, to vše včetně inženýrských sítí a další technické a dopravní infrastruktury potřebné pro realizaci projektu (dále jen „Záměr“);
- (B) Aktuálně probíhá proces pořizování XXII. změny Územního plánu města Pardubice, která by měla umožnit realizaci Záměru v lokalitě „Nová Cihelna“ (dále jen „XXII. změna ÚP“);
- (C) Smluvní strany jsou si vědomy přínosu realizace Záměru pro rozvoj lokality „Nová Cihelna“ a obecně celého území Statutárního města Pardubice; pro SMP je ze Záměru významná zejména výstavba multifunkční hokejové haly;
- (D) SMP vzneslo vůči Investorovi požadavek na převzetí závazku Investora realizovat Záměr, zejména pokud jde o výstavbu potřebných inženýrských sítí a další technické a dopravní infrastruktury potřebné pro realizaci Záměru, a to v kapacitách určených mimo jiné i pro další rozvoj lokality „Nová Cihelna“;
- (E) Smluvní strany si přejí na základě tohoto Memoranda deklarovat svoji vůli k řešení významných otázek z pohledu zajištění veřejných potřeb, které realizace Záměru přinese v rámci lokality „Nová Cihelna“, respektive v rámci Statutárního města Pardubice;
- (F) Investor vlastní v lokalitě Nová Cihelna mimo jiné tyto pozemky: parc. č. 1572/10, parc. č. 1572/11, parc. č. 1573/1, parc. č. 1574/11, parc. č. 1574/12, parc. č. 1574/13, parc. č. 1574/14, parc. č. 1579/3, parc. č. 1579/4, parc. č. 1579/5, parc. č. 1579/6, parc. č. 1581/3, parc. č. 1582/4,

parc. č. 1584/12, parc. č. 1601/15, parc. č. 3684/1, parc. č. 4359/1, parc. č. 4359/2, parc. č. 4359/3, parc. č. 4359/4, parc. č. 4360/1, parc. č. 4360/2, parc. č. 4360/3, parc. č. 4360/4, parc. č. 4360/5, parc. č. 4360/6, parc. č. 4360/7, parc. č. 4360/8, parc. č. 4381, parc. č. 4383/1, parc. č. 4383/2, parc. č. 4383/3, parc. č. 4383/4, parc. č. 4384/1, parc. č. 4384/2, všechny k.ú. Pardubice (dále jen „**Pozemky Investora**“).

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Investor má v úmyslu realizovat projekt výstavby Záměru. Umístění Záměru je graficky zachyceno v příloze č. 1 tohoto Memoranda; toto umístění a jeho vizualizace jsou orientační a budou dále upřesňovány v průběhu přípravy realizace Záměru, a to v mezích příslušných právních předpisů, včetně územně plánovací dokumentace.
- 1.2. Smluvní strany jsou si dále vědomy, že realizace Záměru je součástí dalšího rozvoje lokality „Nová Cihelna“.
- 1.3. Smluvní strany jsou si vědomy, že k realizaci Záměru je zapotřebí změnit územní plán SMP takovým způsobem, jak je navrhován v rámci návrhu XXII. změny ÚP. Smluvní strany jsou si vědomy, že na schválení XXII. změny ÚP není právní nárok, přičemž přijetí či nepřijetí navrhované XXII. změny ÚP spočívá na rozhodnutí zastupitelů SMP.
- 1.4. Smluvní strany jsou si vědomy, že nezbytným předpokladem pro realizaci Záměru je vedle přijetí XXII. změny ÚP a její účinnosti také vydání a účinnost potřebných veřejnoprávních rozhodnutí nezbytných pro realizaci Záměru, včetně napojení Záměru na síť stávající dopravní a technické infrastruktury, jakož i splnění dalších předpokladů potřebných pro realizaci daného Záměru.
- 1.5. Smluvní strany jsou si vědomy, že SMP přijalo Zásady statutárního města Pardubice pro spolupráci s investory, schválené Zastupitelstvem města Pardubice usnesením č. Z/2735/2022 ze dne 20.1.2022 (dále jen „**Zásady**“). Investor se zavazuje postupovat při projednávání svých investičních záměrů v území Nová Cihelna v souladu s těmito Zásadami.
- 1.6. Smluvní strany jsou si vědomy, že Záměr je umístěn v rámci lokality „Nová Cihelna“ a jeho realizace přinese celou řadu možností dalšího rozvoje této lokality, včetně realizace dostatečně kapacitní dopravní, technické a jiné veřejné infrastruktury, která přispěje k dalšímu rozvoji lokality „Nová Cihelna“. Za tím účelem je Investor připraven přijmout závazky, jejichž předmětem budou konkrétní povinnosti Investora týkající se realizace příslušné infrastruktury. Za tím účelem činí Investor prohlášení uvedená v čl. 2 tohoto Memoranda.

2. Předmět Memoranda

- 2.1. V souvislosti s realizací Záměru činí Investor následující prohlášení:
 - 2.1.1. Investor je připraven uzavřít se SMP v souladu se Zásadami příslušnou smlouvu o spolupráci, ve které budou řešeny jednotlivé otázky týkající se výstavby infrastruktury dle čl. 2.1.2 tohoto Memoranda, a to v návaznosti na další precizaci Záměru v navazujících fázích projektové přípravy Záměru (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“);
 - 2.1.2. Investor si je vědom nezbytnosti realizace dopravní a technické infrastruktury v lokalitě „Nová Cihelna“, a to nikoli pouze v souvislosti s realizací samotného Záměru, ale i

v souvislosti s další výstavbou v této lokalitě, přičemž se zavazuje v nezbytném rozsahu a při spravedlivém sdílení nákladů ze strany ostatních investorů v lokalitě na této realizaci dopravní a technické infrastruktury participovat, respektive tuto v rozsahu potřebném pro realizaci Záměru realizovat. Smluvní strany prohlašují, že SMP neplynou z realizace Záměru žádné finanční závazky krom těch, které na sebe SMP výslovně v budoucnu převezme na základě právních jednání schválených příslušnými orgány SMP;

- 2.1.3. Investor je připraven v zájmu rozšíření kvalitní veřejné zeleně realizovat na vlastní náklady bez nároku na plnění ze strany SMP na pozemcích parc. č. 1563/13, 1574/9, 1575 a 2678/1, všechny k.ú. Pardubice (dále jen „**Pozemky pro Parkové úpravy**“) parkové a jiné úpravy (dále jen „**Parkové úpravy**“). Možné umístění jednotlivých prvků těchto Parkových úprav jsou uvedeny v příloze č. 2; podoba těchto Parkových úprav je pouze orientační a bude společně dále upřesňována v průběhu realizace Záměru. Předpokladem pro realizaci Parkových úprav je nabytí vlastnického práva k Pozemkům pro Parkové úpravy ze strany SMP (pokud je již nevlastní) a poskytnutí další nezbytné součinnosti pro jejich realizaci.
- 2.2. SMP deklaruje předběžnou nezávaznou možnost budoucího nabytí Pozemků pro Parkové úpravy do svého vlastnictví (pokud je již nevlastní) a zároveň deklaruje, že pokud tyto nabude do svého vlastnictví, je jedním z možných využití těchto Pozemků pro Parkové úpravy umožnit Investorovi vybudovat na těchto Pozemcích pro Parkové úpravy, nebo na jejich části, Parkové úpravy. Investor bere na vědomí, že dle stávajícího územního plánu je funkční využití Pozemků pro Parkové úpravy stanoveno jak plocha KR – krajinné zeleně, jež umožňuje vybudování Parkových úprav spíše krajinného typu s pěšími a cyklistickými stezkami, sportovním hřištěm nekrytým a pouze drobnou architekturou. Smluvní strany budou dále společně jednat nad možnou úpravou parametrů územního plánu tak, aby řešení Parkových úprav bylo maximálně efektivní a účelné.
- 2.3. Investor se zavazuje SMP, že pokud zrealizuje Parkové úpravy na Pozemcích pro Parkové úpravy nebo na jejich části, které budou ve vlastnictví SMP, nebude požadovat vůči SMP případnou náhradu za zhodnocení Pozemků pro Parkové úpravy vzniklou v důsledku realizace Parkových úprav. Investor bere na vědomí, že schválení nabytí Pozemků pro Parkové úpravy do vlastnictví SMP je v kompetenci Zastupitelstva města Pardubice (dále též jako „**ZmP**“); v případě, že ZmP nerozhodne o nabytí Pozemků pro Parkové úpravy do vlastnictví SMP, nebude se jednat o porušení žádné povinnosti SMP plynoucí z tohoto Memoranda. Konkrétní rozsah a podoba Parkových úprav může být rovněž předmětem Smlouvy o spolupráci, popřípadě navazující dohody.
- 2.4. Investor deklaruje, že v případě nabytí účinnosti XXII. změny ÚP na základě této změny zajistí vypracování návrhu nové územní studie Nová Cihelna. Územní rozsah této nové územní studie bude zahrnovat území, které je graficky vyznačeno v příloze č. 3, přičemž po obsahové stránce budou v rámci této nové územní studie do parametrů stávající územní studie zapracovány změny vyvolané nabytím účinnosti XXII. změny ÚP. Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona. Investor se zavazuje, že uhradí plně náklady na zpracování návrhu této nové územní studie (výhradně v rozsahu dle tohoto ustanovení). SMP poskytne příslušnému zpracovateli nové územní studie práva potřebná pro její vypracování.
- 2.5. Investor deklaruje svoji připravenost spolupracovat s dalšími investory v lokalitě „Nová Cihelna“, přičemž tato spolupráce by měla v ideálním případě (a to i ve vazbě na novou územní studii pro lokalitu Nová Cihelna) zahrnovat uzavření „smlouvy o spolupráci významných investorů v lokalitě Nová Cihelna“ či jiné obdobné smlouvy, v rámci které budou řešeny otázky týkající se

realizace infrastruktury v této lokalitě, včetně sdílení nákladů na její realizaci (čl. 2.1.2 Memoranda).

- 2.6. Investor se zavazuje postupovat při realizaci Záměru tak, aby byla v rámci Záměru jako časová i investiční priorita realizována multifunkční hokejová hala. Investor vynaloží na takovou prioritní realizaci multifunkční hokejové haly veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat; tím není jakkoli dotčen čl. 1.4 tohoto Memoranda a předpoklady realizace Záměru tam uvedené.

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1. Preambule a přílohy tohoto Memoranda tvoří jeho nedílnou součást.
- 3.2. Smluvní strany deklarují, že vynaloží potřebné úsilí nezbytné k tomu, aby toto Memorandum bylo dále konkretizováno v rámci jednotlivých prováděcích smluv, zejména pokud jde o Smlouvu o spolupráci. Za tím účelem vstoupí Smluvní strany bez zbytečného odkladu po schválení XXII. změny ÚP do dalších společných jednání.
- 3.3. Smluvní strany sjednávají rozvazující podmínku platnosti a účinnosti tohoto Memoranda spočívající v tom, že pokud nebude schválena XXII. změna ÚP zastupitelstvem SMP ani do 31.12.2023, pak marným uplynutím této lhůty toto Memorandum bez dalšího zaniká, včetně všech jeho právních účinků. Nenabude-li XXII. změna ÚP účinnosti a právních účinků ani do 30.4.2024, **byť byla SMP poskytnuta řádná součinnost ze strany společnosti Studio MAP, s r.o., IČ: 06856781, se sídlem Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice (dále jen „Studio MAP“), a to dle podmínek trojstranné smlouvy o dílo, jež byla uzavřena mezi SMP, Investorem a Studio MAP dne 24. 7. 2023,** bude-li z jakýchkoli důvodů zrušena, pozbude-li účinnosti či právních účinků nebo nebude-li možné podle této XXII. změna ÚP rozhodovat nebo postupovat, vzniká Investorovi právo od tohoto Memoranda odstoupit; toto právo Investorovi nevzniká, pokud již nabylo právní moci a právních účinků územní rozhodnutí pro realizaci Záměru (či jiné obdobné rozhodnutí či správní akt, kterým se mimo jiné povoluje umístění Záměru). Pokud však je územní rozhodnutí pro realizaci Záměru (či jiné obdobné rozhodnutí či správní akt, kterým se mimo jiné povoluje umístění Záměru) zrušeno nebo pozbude-li právních účinků či účinnosti v důsledku právních skutečností, které nelze přičítat Investorově úmyslu či nedbalosti, vzniká Investorovi právo od tohoto Memoranda odstoupit.
- 3.4. Investor se pro případ, že dojde k přijetí XXII. změny ÚP a ta nabyde účinnosti, zavazuje, že bez souhlasu SMP nebude převádět Pozemky Investora. Tento zákaz převodu Pozemků Investora bez dalšího zaniká v okamžiku, kdy bude příslušným veřejnoprávním rozhodnutím či souhlasem povoleno užívání multifunkční hokejové haly. SMP již v rámci tohoto Memoranda dává bez dalšího souhlas s tím, aby Investor převedl Pozemky Investora (či některé z nich, popřípadě jejich kteroukoli část) na společnost, která je majetkově či personálně propojena s Investorem nebo osobou ovládající Investora či skutečným majitelem Investora, zejména osobu ovládanou Investorem či osobu ovládající Investora a/nebo osobu, která je ovládána stejnou ovládající osobou nebo stejným skutečným majitelem jako Investor. Tento zákaz se zřizuje jak právo obligační a nebude zapisován do katastru nemovitostí. Investor je povinen ještě před převodem zajistit, aby nabyvatel Pozemků Investora v souvislosti s převodem Pozemků Investora na nabyvatele přistoupil k tomuto Memorandu na straně Investora, bez přistoupení nabyvatele k tomuto Memorandu není Investor oprávněn převod provést. Nenabude-li XXII. změna ÚP účinnosti a právních účinků ani do 30.4.2024, **byť byla SMP poskytnuta řádná součinnost ze strany Studio MAP, a to dle podmínek trojstranné smlouvy o dílo, jež byla uzavřena mezi SMP, Investorem a Studio MAP dne 24. 7. 2023,** bude-li z jakýchkoli důvodů zrušena, pozbude-li účinnosti či právních účinků nebo nebude-li možné podle této XXII. změna ÚP rozhodovat nebo

postupovat, ať zcela či z části, pak tento zákaz převodu Pozemků Investora bez dalšího zaniká; to neplatí, pokud již nabylo právní moci a právních účinků územní rozhodnutí pro realizaci Záměru (či jiné obdobné rozhodnutí či správní akt, kterým se mimo jiné povoluje umístění Záměru). Bude-li nicméně územní rozhodnutí pro realizaci Záměru (či jiné obdobné rozhodnutí či správní akt, kterým se mimo jiné povoluje umístění Záměru) zrušeno nebo pozbude-li právních účinků či účinnosti v důsledku právních skutečností, které nelze přičítat Investorově úmyslu či nedbalosti, pak zákaz převodu definitivně zaniká. Hovoří-li se v tomto ustanovení o skutečném majiteli, má se tím na mysli skutečný majitel ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., pokud se hovoří o ovládající či ovládané osobě, má se tím na mysli ovládající či ovládaná osoba dle zákona č. 90/2012 Sb.

4. Změny Memoranda

- 4.1. Změny nebo doplňky tohoto Memoranda včetně jeho příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami. Změna Memoranda v jiné než písemné formě je tímto vyloučena.

5. Vyhotovení

- 5.1. Toto Memorandum je vyhotoveno ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž Investor obdrží po jednom (1) vyhotovení a SMP obdrží po dvou (2) vyhotoveních.

6. Přílohy

- 6.1. Nedílnou součástí tohoto Memoranda jsou i jeho přílohy:

- 6.1.1. Příloha č. 1: Předpokládané umístění a podoba Záměru;
- 6.1.2. Příloha č. 2: Orientační znázornění možné podoby Parkových úprav; a
- 6.1.3. Příloha č. 3: Grafické vyznačení územního rozsahu nové územní studie.

7. Veřejnoprávní doložka

- 7.1. SMP ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tímto potvrzuje, že uzavření tohoto Memoranda bylo schváleno Zastupitelstvem SMP na jeho [●] zasedání konaném dne [●] č. usnesení [●].

8. Prohlášení o přístupnosti Smlouvy

- 8.1. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, aby toto Memorandum včetně jeho příloh bylo způsobem požadovaným platnými a účinnými právními předpisy zveřejněno v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR.
- 8.2. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv včetně zajištění veškerých kroků a potřebných jednání zajistí SMP bez zbytečného odkladu, nejpozději do tří (3) dnů po uzavření tohoto Memoranda a bude o něm bezodkladně, nejpozději do tří (3) dnů od jejího, respektive jejich zveřejnění informovat Investora.

9. Uzavření Memoranda a jeho účinnost

- 9.1. Toto Memorandum je uzavřeno podpisem poslední ze Smluvních stran.

9.2. Toto Memorandum nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.

NA DŮKAZ TOHO Smluvní strany prohlašují, že s obsahem tohoto Memoranda souhlasí, rozumí mu a zavazují se k jeho plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že toto Memorandum bylo uzavřeno podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.

V Pardubicích dne

V Pardubicích dne

Statutární město Pardubice

Bc. Jan Nadrchal
primátor

MHAP s.r.o.

Petr Dědek
jednatel