

## MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

### SMLUVNÍ STRANY

(1) **Panattoni Czech Republic Development s.r.o.**

IČ: 281 90 882

Se sídlem: Na Příkopě 22/859, Praha 1

Zastoupená panem Pavlem Sovičkou, prokuristou

(„**Panattoni**“)

a

(2) **statutární město Plzeň**

adresa pro doručování: náměstí Republiky 1, 306 32 Plzeň

IČ: 00075370

Zastoupené Mgr. Martinem Baxou, primátorem

(„**Město**“)

(Panattoni a Město společně „**Strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“)

uzavírají toto Memorandum o spolupráci (dále jen „**Memorandum**“) v zájmu prohloubení vzájemné spolupráce při realizaci projektu.

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- a) Panattoni je součástí skupiny Panattoni Europe, která je významným developerem průmyslových, skladových a kancelářských ploch v České republice i v zahraničí. Mezi dlouhodobé cíle Panattoni patří podpora místních podniků poskytováním multifunkčních areálů pro skladování a výrobní činnost.
- b) Panattoni plánuje realizovat výstavbu Hi-Tech parku nadregionálního významu na pozemcích ve vlastnictví společnosti ADELARDIS a.s. v lokalitě Borských teras v Plzni. Tento záměr představující výstavbu tří hal (A, B a C) pro výrobu a skladování se souvisejícím administrativním zázemím a parkovacími plochami byl v první fázi posouzen z hlediska jeho vlivu na životní prostředí Odborem životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje a dne 4. ledna 2019 bylo vydáno rozhodnutí sp. zn. ZN/3272/ŽP/18, č.j. PK-ŽP/224/19 („**Rozhodnutí EIA**“), jímž bylo potvrzeno, že záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Rozhodnutí EIA je pravomocné. Záměr je definován v příloze č. 1 tohoto Memoranda (dále jen „**Projekt**“).
- c) Město se seznámilo s Projektem a prohlašuje, že záměr Projektu odpovídá jeho strategickým záměrům a plánům představovaným zejména Strategickým plánem města Plzně, jakož i jeho plánům budoucího rozvoje oblasti dotčené realizací Projektu zahrnutým zejména do Programu rozvoje města Plzně a Územního plánu Plzeň, vše v souladu s vyjádřením Města k oznámení záměru ze dne 29.11.2018 pod. č.j. MMP/299087/18 a záměr tak, jak byl oznámen stavebníkem, nebrání rozvoji dané lokality.
- d) Strany mají zájem již v této fázi rámcově upravit podmínky, za kterých bude realizován Projekt, jakož i stanovit základní principy vzájemné spolupráce Stran při rozvoji oblastí

dotčených realizací Projektu, aniž by došlo k závaznému podrobnému sjednání vzájemných práv a povinností.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Panattoni, jako stavebník, plánuje realizovat Projekt na pozemcích p.č. 8512, 8522, 8524, 10486, 8499/1, 8499/13, 8499/14, 8500/2, 8508/3, 8508/5, 8509/6, 8510/1, 8511/1, 8523/1, 8525/21, 8525/22, 8980/1, 8980/2, 8981/4 a 8982/1 nacházejících se v k.ú. Plzeň, která jsou ve vlastnictví společnosti ADELARDIS a.s. (dále jen „**Dotčené pozemky**“). Jedná se o pozemky zařazené jako ostatní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, přičemž celková výměra Dotčených pozemků pro realizaci záměru je 278 570 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Strany jsou srozuměny s tím, že k realizaci Projektu je nutno po vydání Rozhodnutí EIA získat veškerá další požadovaná povolení, souhlasy a rozhodnutí včetně územního rozhodnutí a stavebního povolení.
- 1.3 Předmětem připravovaného Memoranda je vzájemná dohoda a srozumění Stran ohledně budoucí spolupráce při rozvoji oblastí dotčených realizací Projektu.

## 2. SPOLUPRÁCE STRAN

- 2.1 Strany vyjadřují dobrou vůli a vzájemnou podporu za účelem prosazování cílů spolupráce a zájmů Stran v oblastech uvedených v čl. 3 tohoto Memoranda (*Oblasti a Formy vzájemné spolupráce*) při zachování vzájemného postavení Stran a konstruktivní spolupráce.
- 2.2 Strany hodlají v dobré víře spolupracovat a hledat řešení vhodné pro obě Strany v rámci/anebo v souvislosti s Projektem a rozvojem dané lokality, vždy však v souladu s právním rámcem a omezeními vyplývajícími z právního řádu České republiky.
- 2.3 Snahou Stran je především zajištění vzájemné spolupráce mezi Městem a Panattoni při realizaci Projektu a vytváření příznivých podmínek pro efektivní a účelnou spolupráci Stran tak, aby přínos z realizace Projektu měly obě Strany.

## 3. OBLASTI A FORMY VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCE

Město se s Projektem seznámilo a vyjádřilo zájem v rámci jeho přípravy a realizace spolupracovat s Panattoni zejména ve vybraných oblastech tak, aby byly naplněny rozvojové záměry a plány Města s přihlédnutím k oblastem, kterých se Projekt dotýká, nebo do budoucna dotýkat může, přičemž obsah takové spolupráce bude postupně konkretizován v podobě navazujících dohod o spolupráci.

Jedná se zejména o následující oblasti společných zájmů:

### 3.1 Silniční doprava

Vzájemná spolupráce Stran je zaměřena především na oblast silniční dopravy.

Obecně má být dosaženo optimalizace dopravy vyvolané realizací Projektu za účelem minimalizace dopadu na okolí Projektu. Projekt mimo jiné počítá s dopravním napojením komunikace S-42, která spočívá v prodloužení ulice U Panasonicu s kruhovou křižovatkou na ulici Ke Karlovu a tím umožní dopravní napojení z ulice Folmavská (dále jen „Projekt dopravního napojení“). Předpokládá se, že Město získá pro Projekt dopravního napojení územní rozhodnutí. Dále se předpokládá, že Panattoni zajistí pro Projekt dopravního napojení stavební povolení a následně jej na vlastní náklady vystaví, zkolauduje a poté stavbu předá Městu.

Na úseku silniční dopravy spolupracují obě Strany při vzájemném respektu k lokalitě a Projektu a dopravních návazností, rozvoje dopravní obslužnosti a optimalizaci časů a intenzit dopravy v návaznosti na aktualizovaný model dopravních intenzit připravovaný Městem. Panattoni

předpokládá dosažení optimalizace pomocí rozvíjení modelu tzv. chytrého řízení dopravy, které bude mít za účel minimalizovat zatížení dopravy vyvolané Projektem.

### 3.2 Veřejná doprava

Další oblastí vzájemné spolupráce Stran je veřejná doprava. Zamýšlí se intenzifikace mezinárodních vlakových spojů vyšší kvality za účelem propojení Plzně s dalšími strategickými evropskými městy a tím i rozvoji spolupráce v oblasti technologií a věd.

Dále Strany budou společně usilovat o prodloužení městské autobusové linky č. 22 či trolejbusové linky a o zajištění propojení nově budované tramvajové linky č. 4 s areálem za účelem zlepšení obslužnosti Projektu městskou hromadnou dopravou a zmenšení zátěže lokální dopravní infrastruktury.

V oblasti veřejné dopravy se očekává vedoucí úloha Města, za přispění odborných znalostí Panattoni, a předpokládá se spolupráce s krajem, aby bylo dosaženo rozvoje v této oblasti.

### 3.3 Vzdělání

V oblasti vzdělání si Strany kladou za cíl rozšířit síť mezinárodních vzdělávacích zařízení na území Města.

V oblasti rozvoje vzdělání se Strany dohodly na vedoucím postavení a kompetenci na straně Města, za součinnosti Panattoni. Předpokládá se vznik tříd(y) s rozšířenou výukou anglického jazyka na vybrané základní škole, či školách, za finanční podpory Města.

### 3.4 Bydlení

Dalším cílem Stran je vytvoření uceleného přehledu nabízených rezidenčních projektů a nájemních ubytovacích zařízení na území Města za účelem vytvoření podmínek pro etablování vyššího a středního management působícího v rámci provozu Projektu

V oblasti rozvoje bydlení se Strany dohodly na vedoucím postavení a kompetenci na straně Města, za přispění odborných znalostí Panattoni.

### 3.5 Vliv Projektu na obyvatelstvo a životní prostředí

Panattoni jako stavebník prohlašuje, že v rámci realizace Projektu nepřekročí limity definované v dokumentaci pro oznámení záměru v rámci zjišťovacího řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na jehož základě bylo vydáno Rozhodnutí EIA. Stavebník již v oznámení záměru navrhl některé opatření, které povedou k eliminaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Mezi tato environmentální opatření patří např. zajištění průběžné údržby a čištění komunikací dotčených výstavou, kácení dřevin a provádění zemních prací mimo období hnízdění ptáků apod.

Realizace Projektu nebude mít významný negativní vliv na obyvatele Města, neboť se předpokládá, že a) nebudou obtěžováni vlivem provozu nad limity dané obecně závaznými právními předpisy; b) nebude docházet k překračování hygienických limitů; c) doprava nebude zdrojem nadlimitních stavů; a d) z hlediska znečištění ovzduší nebudou celkové emise z provozu hal natolik významné, aby mohly ovlivnit veřejné zdraví. Vzhledem k vytvoření velkého počtu nových pracovních míst s vyšší odborností a přidanou hodnotou se naopak předpokládají pouze přínosy komunitě.

Panattoni dále prohlašuje, že v rámci realizace Projektu bude usilovat o získání certifikace podle standardu BREEAM s důrazem na trvalou udržitelnost a minimalizaci dopadu na životní prostředí.

### 3.6 Nakládání s dešťovou vodou v rámci Projektu

Panattoni jako stavebník dále prohlašuje, že jako stavebník respektuje potřeby územních charakteristik a požadavků na ochranu vod s akcentem na řešení dešťových vod zasakováním, kde předpokládá širší odbornou spolupráci s Městem a jeho odbornými úseky.

Projekt předpokládá, že dešťové vody ze střech hal budou vedeny dešťovou kanalizací do

retenčních nádrží. Dešťové vody z manipulačních ploch a parkovišť budou vedeny přes odlučovač ropných látek taktéž do retenčních nádrží, odkud budou dešťové vody následně částečně zasakovány (případně řízeně vypouštěny do městské kanalizace, pakliže tak stanoví příslušné rozhodnutí v rámci územního řízení).

### 3.7 Komunikace s veřejností

Předpokládá se řádné informování veřejnosti a komunikace výhod realizace Projektu.

Strany rovněž předpokládají možnost spolupráce v této oblasti s využitím portálu a aplikace PLZNITO ([www.plznito.cz](http://www.plznito.cz)).

### 3.8 Agenturní zaměstnanci

Strany vytvoří ucelená pravidla v rámci působení budoucích zaměstnanců v podobě kodexu, který bude závazný pro budoucí uživatele Projektu. Celý rozvojový a strategický plán Projektu vychází z premisy primárního využití pracovních sil z řad obyvatel Plzně a okolí, včetně absolventů místních vysokých škol.

Panattoni (spolu s Městem) zamýšlí založit nadační fond či jinou obdobnou platformu, která by se zaměřila na problematiku agenturních a sezonních pracovníků, tuzemských i zahraničních, v lokalitě Projektu i oblasti průmyslových částí Plzně s cílem zvýšení osvěty v oblasti bezpečnosti a společenských vztahů, s vazbou na rozvojové části Města a stálé obyvatelstvo Plzně a okolí. Koncepce této platformy umožní zapojení i dalších subjektů podnikajících v Plzni.

Strany dále předpokládají personální zajištění pro výkon agendy spojené s obsahem článku 3.8 tohoto Memoranda.

Panattoni má záměr vybudovat Projekt tak, že v rámci Projektu vzniknou prostory pro administrativní a vývojářskou činnost o rozloze minimálně 10 000 m<sup>2</sup>, které budou schopny pojmout okolo 1000 zaměstnanců s tím, že koncept Projektu umožňuje navýšit tento podíl až na 15 000 m<sup>2</sup>. Je plánováno zavádění celé řady dálkově řízených výrobních postupů, čímž vznikne řada pracovních míst, které nebudou vyžadovat dopravu do výrobního areálu a umožní výkon práce z alternativní lokality.

Panattoni prohlašuje, že není záměrem Projektu, ani jeho návazných či přidružených částí, výstavba jakýchkoli ubytovacích kapacit a že nehodlá výstavbu takovýchto kapacit podporovat. Toto prohlášení není v rozporu s čl. 3.4 tohoto Memoranda.

### 3.9 Vzájemná podpora záměru

Město souhlasí s realizací Projektu při naplňování stanovených cílů v oblastech vzájemné spolupráce a vyjadřuje svůj záměr podílet se na rozvoji uvedených témat. Panattoni vyjadřuje svůj vážný zájem podílet se na dalším rozvoji ve Městě, zejména v oblastech vzájemné spolupráce. Obě Strany vyjadřují svoji vůli ke vzájemné spolupráci v uvedených oblastech.

## 4. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Strany mají záměr vyvíjet činnost k dosažení účelu a cílů tohoto Memoranda; uvedené se netýká činnosti Města, respektive jeho orgánů při výkonu veřejné správy.
- 4.2 Strany souhlasí se zveřejněním svých identifikačních údajů a činností, kterými se podílí na realizaci Projektu.
- 4.3 Strany jsou povinny jednat při realizaci Projektu eticky, korektně, transparentně a v souladu s dobrými mravy.

## 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Toto Memorandum je vyhotoveno v písemné podobě ve dvou (2) stejnopisech, přičemž jedno obdrží Panattoni a jedno vyhotovení obdrží Město.

- 5.2** Toto Memorandum je možné měnit a doplňovat jen písemnými dodatky přijatými a podepsanými oběma Stranami.
- 5.3** Toto Memorandum představuje pro Strany právně nezávazné jednání a nezakládá právo žádné ze Stran na finanční či jiné plnění od druhé Strany.
- 5.4** Všechna oznámení vyžadovaná nebo související s tímto Memorandem budou písemná, podepsaná oprávněným zástupcem oznamující strany a budou doručována doporučenou poštou na sídlo Panattoni nebo Města na jméno kontaktní osoby. Kontaktními osobami jsou ke dni podpisu Memoranda:  
za Panattoni: Pavel Sovička, prokura, tel: 733 122 111, e-mail: [psoviccka@panattoni.com](mailto:psoviccka@panattoni.com),  
za Město: Ing. Jiří Kozohorský, MBA, ředitel TÚ, tel: 378 034 000, e-mail: [kozohorsky@plzen.eu](mailto:kozohorsky@plzen.eu), poštovní adresa: Škroupova 5, 306 32 Plzeň.  
Změnu kontaktní osoby je příslušná Strana povinna neprodleně sdělit druhé Straně písemně.
- 5.5** Vůle Města k uzavření tohoto Memoranda je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. .... ze dne .....
- 5.6** Nedílnou součástí tohoto Memoranda tvoří následující přílohy:  
- Příloha č. 1 – Projekt

Strany prohlašují, že toto Memorandum vyjadřuje jejich skutečnou vůli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy:

V Plzni, dne .....

---

Mgr. Martin Baxa  
primátor  
Statutární město Plzeň

---

Pavel Sovička  
prokura  
Panattoni Czech Republic Development s.r.o.

**Příloha č. 1 – Projekt**

Kopie z internetu





## Panattoni Pilsen Digital Park

- Hi-Tech park nadregionálního významu umožňující realizaci provozů z oblasti R&D, IT, datových center, E-commerce společně se standardními provozy typu lehká výroba, distribuce, logistika poslední míle.
- Zaměření na inovační průmysl a lokalizaci výroby s přidanou hodnotou, automatizaci, robotiku a Průmysl 4.0, které jsou v souladu se strategií města Plzeň. Předpokládá se využívání kyberneticko-fyzikálních a robotických systémů.
- Koncept komplexu moderní továrny Průmysl 4.0 přináší nový způsob systémového myšlení, který je umožněn stávajícím technologickým vývojem a který vede na optimální prostorové i časové rozmístění dílčích aktivit (výroba, bydlení, vzdělávání, volnočasové aktivity), které budou vzájemně propojeny inteligentními službami poskytovanými vhodným a udržitelným způsobem všem aktérům tohoto procesu.
- Vzhledem k předpokladu značně automatizovaného provozu s vysokým zastoupením robotů a kolaborativních robotů (cobots), se předpokládá adekvátní podíl odborné a kvalifikované obsluhy. V rámci plánované spolupráce se Západočeskou univerzitou v Plzni je plánováno primárně využívat lokální lidské zdroje.

### KAPACITY AREÁLU

- Max. výška objektů: 60 m

#### Hala A:

Zastavěná plocha	52 431 m <sup>2</sup>
Plocha haly.	47 915 m <sup>2</sup>
Rozměr objektu :	cca 289 m x181 m

#### Hala B:

Zastavěná plocha	49 551 m <sup>2</sup>
Plocha haly.	45 039 m <sup>2</sup>
Rozměr objektu :	289 (241) m x181(60) m

#### Hala C:

Zastavěná plocha	24 662 m <sup>2</sup>
Plocha haly.	22 546 m <sup>2</sup>
Rozměr objektu :	cca 289 m x 85 m



**Počty zaměstnanců**

Hala A	730
--------	-----

Hala B	680
--------	-----

Hala C	360
--------	-----

**Bilance ploch:**

Plocha areálu	278 570	m2	100,0%
Zastavěná plocha	127 263	m2	45,7%
Komunikace a zpevněné plochy	76 299	m2	27,4%
Zeleň	75 008	m2	26,9%

Plocha areálu bez koridoru- S42	254 301	m2	100,0%
Zastavěná plocha	127 263	m2	50,0%
Komunikace a zpevněné plochy	76 299	m2	30,0%
Zeleň	50 739	m2	20,0%

Plocha potřebná pro koridor komunikace S-42: 24 269 m<sup>2</sup>

**POŽADOVANÉ KAPACITY SÍTÍ**

Médium	množství	jednotky
Spotřeba vody Q h,max	22,6	l/sec
Splašková kanalizace	22,6	l/sec
Dešťové vody- celkový odtok	111,4	l/sec
Otevřená retenční nádrž RN-A 1620m <sup>3</sup>	43,75	l/sec
Trubní retenční nádrž RN-B 1190m <sup>3</sup>	19,82	l/sec
Trubní retenční nádrž RN-AB 521m <sup>3</sup>	15,68	l/sec
Trubní retenční nádrž RN-C 657m <sup>3</sup>	11,86	l/sec
Elektrická energie	5	MW
Topný výkon (horkovod)	18	MW

**INTENZITY GENEROVANÉ DOPRAVY**

<b>Druh vozidla</b>	<b>Počet cest</b>	<b>Nárůst intenzit v obou směrech</b>
Osobní vozidla	1 129	2 258
Nákladní vozidla	780	1 560
<b>Vozidla celkem</b>	<b>1 909</b>	<b>3 818</b>

- Počet park. stání pro OA: 987

Kopie z internetu