



**SMLOUVA  
O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV DAROVACÍCH**

uzavřena dle ustanovení § 1785 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany



**městská část Praha 12**

zastoupená: Mgr. Janem Adamcem – starostou  
se sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany,  
IČO: 002 31 151  
DIČ: CZ00231151  
bankovní spojení:   
č. ú.:   
ID datové schránky: **ktcbbxd**

(dále jen „**Městská část**“)

a

**Nové Modřany, a.s.**

zastoupená: Ing. Michalem Viktorinem, předsedou představenstva  
a Ing. Markétou Celerýnovou, členem představenstva  
se sídlem: Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7  
IČO: 036 58 082  
DIČ: CZ03658082  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20289  
bankovní spojení:   
č. ú.:   
ID datové schránky: **kwgt3ti**

(dále jen „**Společnost Nové Modřany**“ a společně s Městskou částí „**Smluvní strany**“)

**Článek I.  
Úvodní ustanovení**

1. Městská část je útvarem místní samosprávy, pečující o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území, na kterém má Společnost Nové Modřany v plánu realizovat rezidenční projekt s názvem „**Přestavba EGC Modřany na polyfunkční objekt**“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt navrhuje vybudovat polyfunkční objekt s převažující nebytovou funkcí skládající se ze tří samostatných budov, a to hotelu s wellness a fitness centrem včetně bazény a dvou domů s kombinací bytových a nebytových prostor. Předpokládaná hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží hotelu je 9.200 m<sup>2</sup>. Předpokládaná hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží domu přiléhajícího k ulici Čs. exilu je 6.620 m<sup>2</sup>. Předpokládaná hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží domu na západní straně řešeného území je 5.600 m<sup>2</sup>. V prostoru mezi budovami je navržen podzemní parkovací dům o 2 podzemních podlažích. Parkovací dům zajišťuje požadavek na dopravu v klidu pro všechny výše uvedené budovy. Základní popis Projektu je vyznačen v koordinační situaci stavby, jež společně s přehledovým schématem tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Projekt má být realizován na pozemcích v k.ú. Modřany:
  - 2864/10 o výměře 34 m<sup>2</sup>
  - 2864/17 o výměře 26 m<sup>2</sup>
  - 2870/1 o výměře 6.655 m<sup>2</sup>
  - 2870/11 o výměře 21 m<sup>2</sup> (pozemek zastavěn stavbou ve vlastnictví Společnosti Nové Modřany)
  - 4400/333 o výměře 20 m<sup>2</sup>
  - 4400/609 o výměře 8 m<sup>2</sup>,jejichž vlastníkem je hlavní město Praha.

A dále na pozemcích ve vlastnictví Společnosti Nové Modřany, nacházejících se též v k.ú. Modřany:

- 2870/3 o výměře 819 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – budova bez č.p. / č.e. (stavba technického vybavení)
  - 2870/4 o výměře 541 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – budova bez č.p. / č.e. (jiná stavba)
  - 2870/6 o výměře 400 m<sup>2</sup>
  - 2870/7 o výměře 37 m<sup>2</sup>
  - 2873/2 o výměře 820 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - č. p. 3356 (jiná stavba)  
(vše shora uvedené dále společně jen „**Pozemky**“).
3. Městská část prohlašuje, že je seznámena se záměrem Společnosti Nové Modřany realizovat Projekt. Toto prohlášení Městská část činí na základě obecné znalosti Projektu ke dni podpisu této smlouvy.
  4. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím občanům i novým obyvatelům rezidenčních projektů. Smluvní strany deklarují, že z důvodu zabezpečení a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení občanů Městské části je zajištění těchto služeb a infrastruktury jejich společným zájmem, a proto se rozhodly uzavřít tuto smlouvu.
  5. Ohledně realizace Projektu podepsaly Smluvní strany dne 4. 10. 2018 Memorandum o spolupráci (v evidenci Městské části vedené pod SML 2018/347), jež tato smlouva doplňuje. V případě rozporu textu této smlouvy s textem Memoranda má přednost znění uvedené v této smlouvě. Investor poskytne Městské části pouze Dar ve smyslu čl. III. této smlouvy a nikoli dar ve výši a za podmínek upravených v čl. III. Memoranda.

## **Článek II.** **Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít v budoucnu za podmínek v této smlouvě dále uvedených dílčí darovací smlouvy o podmínkách budoucího darování finančních prostředků Městské části od Společnosti Nové Modřany, a to na rozvoj a podporu Městské části při zajišťování jejích veřejně prospěšných účelů. Takové dílčí darovací smlouvy uzavřou Smluvní strany vždy při splnění podmínek upravených touto smlouvou.
2. Předmětem této smlouvy je dále závazek Společnosti Nové Modřany vybudovat v souvislosti s realizací Projektu v budově navrhovaného hotelu veřejně přístupný plavecký bazén v minimální délce 25 m (dále jen „**Bazén**“). Společnost Nové Modřany umožní Městské části vyjadřovat se k návrhům projektové dokumentace Bazénu, vykonávat efektivní kontrolu přípravy projektu Bazénu a ovlivňovat zpracování projektu Bazénu tak, aby parametry a standard provedení Bazénu odpovídaly požadavku na veřejný přístup občanů Městské části. Společnost Nové Modřany se zavazuje, že hotel popsany v čl. I. odst. 1 této smlouvy bude vybudován v první fázi realizace Projektu, tj. před nebo nejpozději současně s částmi Projektu určenými pro rezidenční bydlení.
3. Předmětem této smlouvy je dále závazek Městské části poskytovat Společnosti Nové Modřany součinnost a spolupráci v rozsahu její samostatné působnosti při realizaci Projektu. Tento závazek nicméně nezahrnuje vydání příslušných územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních souhlasů a ani se nijak nedotýká práv a povinností příslušných úřadů v souladu s veřejnoprávními předpisy, např. zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími navazujícími předpisy a vnitřními předpisy Městské části.

## **Článek III.** **Podmínky budoucího darování**

1. Za podmínek dále stanovených se Společnost Nové Modřany tímto zavazuje přispět na rozvoj a podporu Městské části při zajišťování jejích veřejně prospěšných účelů **příspěvkem ve výši 1.000 Kč za každý metr čtvereční (m<sup>2</sup>) z celkové hrubé podlahové plochy** veškerých bytových jednotek v rámci Projektu a jednotek, u nichž se předpokládá, že by jejich plocha mohla být využívána také k bydlení (ateliér), plynoucí z veškerých prohlášení vlastníka pravomocně vložených do příslušného katastru nemovitostí k objektům realizovaným v Projektu (či jeho samostatné části), a to v souladu s usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-05-016-19 ze dne 17.4.2019 (dále jen „**Dar**“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že do výpočtu výše Daru se nezahrnuje podlahová plocha retailových objektů a

hotelu a dále plocha balkonů, teras, společných prostor, garáží a garážových stání, skladů a sklepů. Dar, popřípadě jeho část, může být na základě písemné dohody Smluvních stran Společností Nové Modřany poskytnut Městské části ve formě nepeněžního plnění, a to realizací prací ve prospěch Městské části.

2. Dar bude Společností Nové Modřany uhrazen po uzavření darovacích smluv obsahujících podmínky stanovené touto smlouvou (dále jen „**Darovací smlouva**“) postupně dle pravidel sjednaných níže, vždy na podkladě správních rozhodnutí (tj. územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudačního souhlasu), vydaných v souvislosti s realizací částí Projektů určených pro rezidenční bydlení, a to:

- pravomocného územního rozhodnutí, na jehož základě bude povoleno umístění Projektů odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“),
- pravomocného stavebního povolení, na jehož základě bude povoleno vybudování Projektů odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 (dále jen „**Stavební povolení**“),
- kolaudačního souhlasu, resp. obdobného rozhodnutí, na jehož základě bude Projekt (či jeho samostatná část) povolen k užívání a rozhodnutí Živnostenského a občanskosprávního odboru Magistrátu hl. m. Prahy o přidělení čísla popisného (čísel popisných) Projektů (dále jen „**Kolaudační souhlas**“).

3. Dar bude Společností uhrazen po uzavření Darovacích smluv a za níže uvedených podmínek:

- a) částka ve výši **200 Kč za každý metr čtvereční (m<sup>2</sup>)** z celkové hrubé podlahové plochy veškerých bytových jednotek v rámci Projektů a jednotek, u nichž se předpokládá, že by jejich plocha mohla být využívána také k bydlení (ateliér) bude uhrazena po nabytí právní moci Územního rozhodnutí pro stavbu Projektů nejpozději do 30 dnů od uzavření příslušné Darovací smlouvy;
- b) částka ve výši **200 Kč za každý metr čtvereční (m<sup>2</sup>)** z celkové hrubé podlahové plochy veškerých bytových jednotek v rámci Projektů a jednotek, u nichž se předpokládá, že by jejich plocha mohla být využívána také k bydlení (ateliér) bude uhrazena po nabytí právní moci Stavebního povolení pro stavbu Projektů nejpozději do 30 dnů od uzavření příslušné Darovací smlouvy;
- c) **zůstatek z výše sjednané částky Daru, tj. z 1.000 Kč za každý metr čtvereční (m<sup>2</sup>)** z celkové hrubé podlahové plochy veškerých bytových jednotek v rámci Projektů a jednotek, u nichž se předpokládá, že by jejich plocha mohla být využívána také k bydlení (ateliér), plynoucí z veškerých prohlášení vlastníka pravomocně vložených do příslušného katastru nemovitostí k objektům realizovaným v Projektu (či jeho samostatné části) po odečtení splátek uvedených shora pod body a) a b), bude uhrazen po vydání Kolaudačního souhlasu na Projekt nejpozději do 60 dnů od uzavření příslušné Darovací smlouvy.

Výše plnění sub a) a b) je stanovena s ohledem na skutečnost, že se nejedná o projekt čistě rezidenčního bydlení, ale o smíšenou zástavbu a dále za zohlednění, že v první fázi Projektů bude budován hotel a nikoli rezidenční bydlení. Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně prohlašují, že Darovací smlouvy budou uzavírány až v souvislosti s realizací částí Projektů určených pro rezidenční bydlení, dojde-li k ní (ať již z jakéhokoli důvodu) později než k realizaci hotelové části s Bazénem.

4. Pokud bude (i) realizována Rezidenční část Projektů a (ii) Společnost Nové Modřany do té doby nesplní svůj závazek vybudovat v rámci Projektů bazén, nebo pokud (i) bude realizována hotelová část Projektů a (ii) Společnost Nové Modřany nesplní svůj závazek vybudovat v rámci realizace Projektů Bazén, uhradí Městské části finanční kompenzaci ve výši Kč 70,000.000,- (slovy sedmdesát milionů korun českých). Závazek Společnosti Nové Modřany dle čl. II. odst. 2 této smlouvy bude splněn v okamžiku vydání Kolaudačního souhlasu pro stavbu hotelové části Projektů, přičemž Městská část takové splnění závazku na vyzvu Společnosti Nové Modřany písemně potvrdí. Finanční kompenzace dle tohoto odstavce, vznikne-li na ni Městské části nárok, je splatná do 30 dnů ode dne doručení vyzvy Městské části k její úhradě Společnosti Nové Modřany. Za doručení se pro účely toho ustanovení považuje rovněž nevyzvednutí písemnosti na poště v její úložní době nebo nepřihlášení se Společnosti Nové Modřany do datové schránky, přičemž Městská část má právo volby, který způsob doručování zvolí (popř. zda zvolí více způsobů doručování). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že nesplněním závazku Společnosti Nové Modřany vybudovat v rámci realizace Projektů Bazén, je míněna pouze situace, kdy Společnost Nové Modřany získá Kolaudační souhlas pro stavbu hotelové části Projektů, přičemž v takové hotelové části Projektů nebude vybudován Bazén, jakož i situace, kdy Společnost Nové Modřany získá



Kolaudační souhlas pro stavbu rezidenční části Projektu bez toho, aby v daném okamžiku již byl vybudován Bazén.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že Společnost Nové Modřany má povinnost do 15 kalendářních dnů od nabytí právní moci, resp. od nabytí právních účinků, jednotlivých správních rozhodnutí (tj. Územního rozhodnutí, Stavebního povolení a Kolaudačního souhlasu):
  - a) písemně oznámit Městské části, že dané správní rozhodnutí je pravomocné, resp. nabylo právních účinků a
  - b) vyzvat Městskou část k uzavření příslušné Darovací smlouvy.
6. Smluvní strany se rovněž dohodly, že Společnost Nové Modřany má povinnost uzavřít s Městskou částí příslušnou Darovací smlouvu do 30 kalendářních dnů od doručení výzvy dle písm. b) odstavce 5. výše, za předpokladu, že Městská část (i) schválí příslušnou Darovací smlouvu v Radě městské části Praha 12 (ii) a doručí Společnosti Nové Modřany informaci a čistopis příslušné Darovací smlouvy dle následující věty. O schválení příslušné Darovací smlouvy v Radě městské části Praha 12 se Městská část zavazuje bezodkladně Společnost Nové Modřany písemně informovat s tím, že spolu s informací bude Společnosti Nové Modřany zaslán čistopis příslušné Darovací smlouvy k podpisu.
7. Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany souhlasně konstatují a sjednávají, že Společnost Nové Modřany poskytne Dar dle podmínek sjednaných v předchozích ustanoveních i v tom případě, kdy by Pozemky (včetně těch, jejichž vlastníkem se Společnost Nové Modřany stane v budoucnu) byly po uzavření této smlouvy za účelem realizace Projektu či obdobné výstavby rezidenčních objektů jakkoliv převedeny na třetí osobu či byly vloženy do jiné obchodní společnosti jako nepeněžitý vklad či se jinak staly majetkem třetí osoby. To neplatí za předpokladu, že Společnost Nové Modřany sjedná se třetí osobou – nabyvatelem Pozemků třístrannou smlouvu, na jejímž základě dojde ke změně subjektu dárce podle této smlouvy – kdy na místo Společnosti Nové Modřany vstoupí nabyvatel Pozemků – při zachování ostatních podmínek této smlouvy. Městská část se zavazuje v takovém případě změně subjektu nebránit a výše definovanou třístrannou smlouvu uzavřít.
8. Dar bude Společností Nové Modřany uhrazen na účet uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem: 8403658082. Městská část se zavazuje užit prostředky Daru na tomto účtu výhradně pro účely uvedené v této smlouvě. Smluvní strany sjednávají, že splátky Daru uhrazené na podkladě příslušných Darovacích smluv budou považovány za samostatné předměty darování.
9. Městská část prohlašuje, že je seznámena se záměrem Společnosti Nové Modřany realizovat Projekt, přičemž jako subjekt vykonávající vlastnické právo k sousedícím pozemkům nemá výhrad k jeho realizaci a akceptuje a souhlasí s prodejem Pozemků, jejichž vlastníkem je hlavní město Praha, Společnosti Nové Modřany. Toto prohlášení Městská část činí na základě obecné znalosti Projektu ke dni podpisu této smlouvy.
10. Městská část k datu podpisu této smlouvy nemá co do rozsahu informací prezentovaných na základě této smlouvy žádné informace, že by realizace Projektu mohla být z procesních důvodů ohrožena. Toto prohlášení nicméně nepředstavuje vydání příslušných územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních souhlasů a ani se nijak nedotýká práv a povinností příslušných úřadů v souladu s veřejnoprávními předpisy např. zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími navazujícími předpisy a vnitřními předpisy městské části.
11. V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou ze strany Městské části je Společnost Nové Modřany oprávněna odstoupit od této smlouvy. Právo odstoupit může být nicméně realizováno pouze v případě, že Společnost Nové Modřany upozorní Městskou část na takové porušení povinností písemně a Městská část neodstraní takové porušení nebo jeho následky ve lhůtě specifikované Společností Nové Modřany.

#### Článek IV.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí Městská část.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž obě strany obdrží po dvou stejnopisech.
3. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou.

4. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Příloha:

- koordinační situace stavby

V Praze dne 5. 11. 2019

V Praze dne 22. 10. 2019

Za Nové Modřany a.s.

Za městskou část Praha 12



Ing. Michal Viktorin  
předseda představenstva

Mgr. Jan Adamec  
starosta














Ing. Markéta Celerýnová  
člen představenstva





**LEGENDA:**

-  řešené území (v rovné terénu)
-  vjezdy do objektu
-  řešený objekt (v rovné síftechy)
-  vstupy do objektu
-  sousední objekty
-  vysoká a střední zeleň
-  terasa
-  zatravněná plocha
-  dlažbová plocha
-  hrana původního objektu
-  obvodová stěna pod teréneš

