**Městská část Praha – Zličín**

IČ: 00241881

se sídlem: Tylovická 207, 155 21 Praha – Zličín

zastoupena: **JUDr. Martou Koropeckou, starostkou**

(dále jen „MČ Zličín“)

a

**ALBET, spol. s r.o.**

IČ: 46350209

se sídlem : Vrážská 144/12, Radotín, 153 00 Praha 5

zastoupena: **Ing. Petrem Doležalem, jednatelem**

(dále jen „ALBET“)

uzavírají toto

**MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

ALBET je vlastníkem rozsáhlého industriálního území v okolí ulice Na Radosti v lokalitě MČ Zličín, přičemž zamýšlí v budoucnu změnit charakter předmětného území z industriálního na rezidenční s kvalitními komerčními prostory a stavbami občanské vybavenosti.

MČ Zličín má zájem na zajištění kvalitní a dostatečné občanské vybavenosti a služeb pro obyvatele své městské části, proto je též v jejím zájmu možnost koordinovat některé prvky výstavby zamýšlené ze strany ALBET. ALBET zároveň vítá možnost dialogu a částečně koordinovaného postupu v daném území společně s MČ Zličín, neboť jen tak může být naplněn zájem stran na rozvoji předmětné lokality.

S ohledem na výše uvedený společný zájem MČ Zličín a společnosti ALBET uzavírají toto **Memorandum o spolupráci** ve kterém:

* 1. ALBET deklaruje, že:

1.1.1 je vlastníkem pozemků v katastrálním území Zličín a Stodůlky, obec Praha, jejichž zobrazení v území je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto memoranda (dále jen „**Pozemky**“);

1.1.2 plánuje využít Pozemky pro vybudování rezidenční lokality převážně pro rezidenční výstavbu bytových domů (kód míry využití území - koeficient G), ale rovněž s umístěním kvalitních doplňkových komerčních prostorů pro gastronomii, obchody a provozovny služeb v parteru některých bytových domů na Pozemcích a mateřské školy ve smyslu bodu 1.1.3 tohoto memoranda;

1.1.3 zamýšlí v rámci lokality zřídit rovněž občanskou vybavenost sloužící jak novým obyvatelům lokality, tak i stávajícím obyvatelům MČ Zličín, a to konkrétně vybudovat mateřskou školu o třech třídách, a dále se za níže uvedených podmínek zavazuje převést na hl. m. Prahu (se svěřenou správou MČ Zličín) vlastnické právo k pozemku nebo jeho části, který bude nezbytný za účelem realizace spádové základní školy na základě samostatného Memoranda o spolupráci mezi MČ Zličín a CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ: 06731287, se sídlem Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3 (dále jen „CENTRAL GROUP“) na pozemcích CENTRAL GROUP k tomuto vyčleněných;

1.1.4 je připravena v případě potřeby vyčlenit na Pozemcích plochu pro potřebný počet autobusových zastávek MHD, za účelem zlepšení dopravní dostupnosti MHD v dané lokalitě, a tyto autobusové zastávky zapracovat do projektové dokumentace ke stavebnímu záměru

1.1.5 má zájem na úzké spolupráci s MČ Zličín při rozvoji Pozemků a lokality, v níž se Pozemky nacházejí, neboť má za to, že právě taková spolupráce je jedním ze stavebních kamenů potřebných pro úspěšný rozvoj lokality a její budoucí fungování, pro které považuje za vhodné i zřízení shora uvedené občanské vybavenosti;

1.1.6 poskytne potřebnou součinnost ke zkapacitnění a zkvalitnění dopravního napojení lokality komunikací ve směru ulice Sárská, Stodůlky;

1.1.7 má zájem na takové změně relevantní územně plánovací dokumentace, vč. Metropolitního plánu, bude-li vydán (dále jen „**Územní plán**“), na jejímž základě bude mj. umožněna realizace rezidenční výstavby dle zadání ALBET, včetně shora uvedené občanské vybavenosti na Pozemcích ve smyslu podané žádosti ALBET o pořízení změny Územního plánu ze dne 10. 6. 2019 a jejího doplnění ze dne 24. 7. 2019;

1.1.8 daruje ve prospěch MČ Zličín částku 1.000.000,- Kč (slovy jeden milion korun českých) za účelem rozvoje předškolního vzdělávání a školství na území MČ Zličín. Darovací smlouva na darování částky dle předchozí věty bude uzavřena v podobě dle Přílohy č. 2 tohoto memoranda.

* 1. MČ Zličín deklaruje, že má zájem spolupracovat s ALBET při rozvoji lokality a v souvislosti se změnou Územního plánu, která umožní zřízení shora uvedené občanské vybavenosti na Pozemcích.
  2. S ohledem na shora uvedené společné zájmy níže strany popisují principy jejich vzájemné spolupráce při rozvoji rezidenční lokality v souladu se změnou Územního plánu, zahrnující i shora uvedenou veřejnou vybavenost.

**Článek II.**

**Předmět a podmínky spolupráce**

V rámci vzájemné spolupráce se strany dohodly na následujících závazcích:

* 1. Závazky ALBET ohledně realizace mateřské školy:

ALBET se zavazuje na Pozemcích zajistit výstavbu mateřské školy o třech třídách (každá třída pro alespoň 28 žáků) a po jejím dokončení ji bezúplatně převést do vlastnictví MČ Zličín, přičemž:

1. ALBET zrealizuje výstavbu mateřské školy (jako samostatného objektu se školní zahradou a dětským hřištěm) na své náklady a následně je převede do vlastnictvím MČ Zličín, to však pouze za předpokladu, že budou ze strany MČ Zličín splněny její závazky uvedené v bodě 2.3 tohoto memoranda. Při porušení sjednaných podmínek spolupráce ze strany MČ Zličín, tj. při porušení některého z čl. II. bodů 2.3.1 a/nebo 2.3.2 a/nebo 2.3.3. tohoto memoranda není ALBET povinna výstavbu mateřské školy, resp. její bezúplatný převod na MČ Zličín provést, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
2. Dojde-li ke splnění podmínek pro realizaci výstavby mateřské školy, zajistí ALBET podle svého zadání její výstavbu, přičemž tato bude zahrnovat tři (3) třídy dle příslušných norem (zejm. vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání, v platném znění)..
3. ALBET zajistí realizaci mateřské školy tak, aby tato byla dokončena tj. zkolaudována včetně gastroprovozu nejpozději s dokončením jedné poloviny jeho stavebního záměru na pozemcích.
4. Funkční celek s mateřskou školou bude tvořit přilehlý pozemek školní zahrady, který bude vydělen z Pozemků, a který bude rovněž součástí převodu.
5. Vlastnické právo k mateřské škole bude převedeno na MČ Zličín (resp. hl. m. Prahu se svěřenou správou MČ Zličín) na základě darovací smlouvy, jejichž návrh připraví ALBET a předloží je MČ Zličín s výzvou k jejímu uzavření do třiceti (30) dnů ode dne kdy bude vydán kolaudační souhlas pro stavbu mateřské školy, přičemž příslušná darovací smlouva bude vždy uzavřena do devadesáti (90) dnů ode dne učinění této výzvy. Darovací smlouvy nebudou kromě závazku k převodu vlastnického práva na MČ Zličín obsahovat žádné další závazky ALBET.

Strany jsou si současně vědomy skutečnosti, že v intencích zákona č. 131/2000 Sb., v platném znění, o Hlavním městě Praze, je rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcech vyhrazeno Zastupitelstvu MČ Zličín, tj. závazek MČ Zličín k uzavření darovací smlouvy tak, jak je deklarován tímto memorandem, je sjednán za podmínky, že o nabytí vlastnického práva MČ Zličín k nemovitým věcem představujícím funkční celek mateřské školy včetně školní zahrady rozhodne zastupitelstvo MČ Zličín, přičemž strany deklarují, že dostát povinnosti získat rozhodnutí zastupitelstva MČ Zličín s převodem nemovitých věcí je potřeba až schválením samotných darovacích smluv, nikoliv schválením tohoto memoranda o spolupráci, neboť na základě tohoto memoranda o spolupráci nedochází k převodu nemovitých věcí a zastupitelstvo MČ Zličín bude mít možnost vyjádřit ne/souhlas s převodem nemovitých věcí v okamžiku posouzení darovací smlouvy.

1. Náklady na vyhotovení geometrických plánů souvisejících s realizací mateřské školy a správní poplatky související s převodem vlastnického práva z ALBET na MČ Zličín uhradí ALBET.

ALBET si před zahájením výstavby mateřské školy písemně vyžádá od MČ Zličín potvrzení, že je z kapacitních důvodů výstavba této mateřské školy potřebná a realizovat její výstavbu bude výhradně v případě, že mu tuto potřebu MČ Zličín potvrdí.

* 1. Další závazky ALBET:

2.2.1 ALBET se zavazuje spolupracovat s MČ Zličín při přípravě Studie využití území (tedy rozvoj Pozemků případně jejich okolí zejména vybudováním technické infrastruktury a komunikací a shora uvedené veřejné vybavenosti na Pozemcích), zejména před podáním žádosti o změnu Územního plánu poskytne MČ Zličín projektovou dokumentaci (průběžnou i finální verzi).

2.2.2 ALBET se zavazuje bezúplatně převést do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Zličín) pro účely výstavby spádové základní školy, jak je definována níže, pozemek .vyčleněnýz Pozemků dle určení ALBET (po předchozí konzultaci s MČ Zličín) nezbytný za účelem realizace spádové základní školy na základě samostatného Memoranda o spolupráci mezi MČ Zličín a CENTRAL GROUP 65. investiční a.s., IČ: 06731287, se sídlem Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3 (dále jen „CENTRAL GROUP“) na pozemcích CENTRAL GROUP, a to dle zákresu uvedeného v příloze č. 5. Realizaci stavby základní školy bude zajišťovat MČ Zličín (nebo hl. m. Praha) samostatně a na vlastní náklady.

* + 1. ALBET vynaloží veškeré úsilí k vytvoření variantního napojení komunikací v rámci stavebního záměru ALBET, jak je znázorněno v Příloze č. 3 tohoto memoranda, tj. na ulici Sárská (přibližný napojovací bod je znázorněn v příloze č. 3), případně i na další ulice v okolí stavebního záměru ALBET tak, aby existovalo několik variant napojení komunikací stavebního záměru ALBET na okolní komunikace a byla tak zajištěna dostatečná dopravní kapacita jak pro stávající obyvatele MČ Zličín, tak pro nové obyvatele stavebního záměru ALBET.
    2. ALBET daruje ve prospěch MČ Zličín částku 1.000.000,- Kč (slovy jeden milión korun českých), a to za účelem rozvoje školství a předškolního či jiného vzdělávání v lokalitě MČ Zličín (dále jen „Dar“), tj. MČ je pak povinna Dar použít výlučně k uvedenému účelu. Ohledně Daru uzavře ALBET, jakožto dárce, a MČ Zličín, jakožto obdarovaný, darovací smlouvu uvedenou v Příloze č.2 tohoto memoranda, a to bezprostředně po uzavření tohoto memoranda, přičemž Dar bude převeden na účet MČ Zličín nejpozději do 30.4.2020.
  1. Závazky MČ Zličín:

2.3.1 MČ Zličín souhlasí s plánovanou výstavbou ALBET v rozsahu, jak je popsán v bodě 1.1.2 tohoto memoranda. Strany se dohodly, že ALBET předloží ke schválení MČ Zličín návrh studie, z níž bude patrné alespoň v obecných rysech, jak bude zamýšlený stavební záměr ALBET vypadat v daném území, přičemž návrh studie ALBET předloží bez zbytečného odkladu od jeho vyhotovení. Poté, co MČ Zličín odsouhlasí návrh studie dle předchozí věty, stane se dnem odsouhlasení studie za strany MČ Zličín tato studie přílohou tohoto memoranda a ALBET je pak povinna se při realizaci stavebního záměru od studie výrazně neodchylovat. Po odsouhlasení studie bude MČ Zličín poskytovat ALBET, resp. ALBET nezbytnou součinnost při přípravě a vlastní realizaci rozvoje předmětného území ve sjednané podobě. Udělení tohoto souhlasu MČ Zličín s plánovanou výstavbou ALBET v rozsahu dle bodu 1.1.2 shora v žádným způsobem nezavazuje ALBET k jejímu provedení.

* + 1. MČ Zličín respektuje investici ALBET dle bodů 2.1 a 2.2 tohoto článku, kterou ALBET realizuje ve prospěch MČ Zličín a hl. m. Prahy (jakožto plnění charakteru jak finančního, tak i naturálního), a proto nebude požadovat žádné další finanční ani jiné plnění ze strany ALBET, jako podmínku pro rozvoj zájmového území a výstavby bytových domů dle čl. I. bodu 1.1.2 tohoto memoranda, to vše s výslovnou výjimkou poplatků za zábory veřejného prostranství a jiných obdobných poplatků.
    2. ALBET podala dne 14. 12. 2018 před uzavřením tohoto memoranda u MČ Zličín Žádost o prodej nebo směnu pozemků v k.ú. Zličín, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se svěřenou správou MČ Zličín (dále jen „Pozemky Městské části“), neboť na těchto pozemcích jsou umístěny stavby a manipulační plochy ve vlastnictví ALBET, resp. tyto Pozemky MČ Zličín funkčně souvisejí se stavbami ve vlastnictví ALBET a tvoří funkční celek s Pozemky ve vlastnictví ALBET. V příloze č. 4 jsou další pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy svěřené do správy MČ Zličín, které funkčně souvisejí s pozemky ve vlastnictví ALBET. MČ Zličín se zavazuje ke schválení prodeje či směny dle žádosti ALBET z 14. 12. 2018 a dalších pozemků dle přílohy č. 4 a současně je povinna požádat Magistrát hlavního města Prahy a vyvinout úsilí, které po ní lze spravedlivě požadovat k zajištění přímého převodu vlastnického práva na ALBET. Pokud Magistrát hlavního města Prahy odsouhlasí prodej Pozemků Městské části do vlastnictví ALBET, uzavře MČ Zličín s ALBET Smlouvu o budoucí kupní smlouvě na Pozemky Městské části, a to do 90 dnů po vydání usnesení zastupitelstva Hlavního města Prahy, kterým schválí prodej Pozemků Městské části do vlastnictví ALBET. Předmětem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě dle předchozí věty bude povinnost stran uzavřít Kupní smlouvu na převod vlastnického práva k Pozemkům Městské části na ALBET, a to do 60 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení (popřípadě společného povolení ve smyslu § 94j a násl. stavebního zákona) stavebního záměru ALBET. Kupní cena za Pozemky Městské části bude odpovídat kupní ceně uvedené ve znaleckém posudku dle zadání MČ Zličín. ALBET po nabytí vlastnického práva k Pozemkům Městské části i na těchto pozemcích vybuduje veřejnou infrastrukturu sloužící obyvatelům MČ Zličín (komunikace, chodníky atp.).

Smlouva o budoucí kupní smlouvě i Kupní smlouva budou obsahovat odstupní důvod pro MČ Zličín, pro případ, že se ALBET v rámci legalizace a realizace výstavby stavebního záměru výrazně odchýlí od odsouhlasené studie dle bodu 2.3.1 tohoto memoranda (pokud takovou výraznou odchylku MČ Zličín neodsouhlasí), anebo pro případ, že ALBET převede anebo jinak zcizí Pozemky na jinou developerskou společnost, než je společnost zahrnutá do koncernu ALBET. Výraznou odchylkou od odsouhlasené studie se rozumí zejména navýšení kapacity stavebního záměru ALBET o více než 10%, zvýšení počtu nadzemních podlaží jednotlivých bytových domů v rámci stavebního záměru o více než 2 nadzemní podlaží, upuštění od výstavby mateřské školy, jak je specifikováno v tomto memorandu, či nevyčlenění pozemku pro výstavbu základní školy ve smyslu tohoto memoranda.

V rámci Kupní smlouvy bude sjednána smluvní pokuta ve výši kupní ceny Pozemků Městské části, která bude sjednána vůči ALBET pro případ, že se ALBET v rámci legalizace a realizace výstavby stavebního záměru výrazně odchýlí od odsouhlasené studie ve smyslu tohoto ustanovení memoranda (pokud takovou výraznou odchylku MČ Zličín neodsouhlasí) anebo pro případ, že ALBET převede anebo jinak zcizí Pozemky na jinou developerskou společnost, než je společnost zahrnutá do koncernu ALBET. V případě odstoupení MČ Zličín, resp. Hlavního města Prahy od kupní smlouvy z výše uvedeného odstupního důvodu bude smluvní pokuta dle předchozí věty automaticky započtena na Kupní cenu Pozemků Městské části a MČ Zličín, resp. Hlavní město Praha nebudou povinni vracet ALBET finanční plnění poskytnuté na kupní cenu Pozemků Městské části.

**Článek III.**

**Spádová základní škola**

* 1. Obě strany považují za významnou stavbu pro předmětnou lokalitu spádovou základní školu pro cca 600 žáků, která by měla být vybudována na pozemku vyčleněném k tomu účelu z pozemků CENTRAL GROUP a Pozemků ALBET v souladu s bodem 2.2.2 tohoto memoranda (dále jen „**Spádová základní škola**“).
  2. Mezi ALBET a hl. m. Prahou (popř. též s účastí MČ Zličín) bude do dne dokončení stavebního záměru ALBET uzavřena darovací smlouva, jejímž předmětem bude sjednání podmínek pro bezúplatný převod pozemku uvedeného v čl. III. bodě 3.1 tohoto memoranda do vlastnictví hl. m. Prahy.

**Článek IV.**

**Související ujednaní**

* 1. Toto memorandum je souhlasem stran s realizací stavebního záměru ALBET tak, jak je uveden v čl. I. bodě 1.1.2 tohoto memoranda s podmínkami v něm dohodnutými, a strany nejsou oprávněny tento souhlas bez relevantního důvodu odepřít a jsou povinny si poskytovat nutnou součinnost tak, aby všechny povinnosti stran dle tohoto memoranda mohly být řádně splněny.
  2. Strany se dohodly na tom, že pro odstranění veškerých pochybností ohledně povahy jejich spolupráce při rozvoji rezidenční lokality na Pozemcích deklarují tímto:

* + 1. Pokud toto memorandum předpokládá spolupráci stran či jejich vzájemnou součinnost (zejména čl. II. body 2.1, 2.2.3 a 2.3.1 tohoto memoranda), potom se jedná o dohodu adekvátní dohodě dvou subjektů soukromého práva, tj. v žádném ohledu se MČ Zličín prostřednictvím tohoto memoranda nezavazuje k žádné činnosti (ani aktivní, ani pasivní) a ALBET v žádném ohledu neočekává, že by se mělo jednat ze strany MČ Zličín o činnost, jejímž důsledkem by měl být jiný postup MČ Zličín v rámci výkonu veřejné správy (stavební či jiná řízení), než takový, jaký veřejné právo předpokládá.
    2. Pokud se ALBET v rámci tohoto memoranda zavazuje k vybudování a následnému darování mateřské školy ve prospěch MČ Zličín, potom tak činí zejména proto, že v důsledku rezidenční výstavby na území Pozemků přibydou na území MČ Zličín děti předškolního věku, a výstavba mateřské školy tak primárně představuje kompenzaci tohoto stavu, tj. zamýšleným důsledkem je snaha o nezhoršení této situace v péči o děti předškolního věku na území MČ Zličín zvýšením počtu obyvatel v důsledku výstavby ALBET na Pozemcích. Totéž platí obdobně pro darování pozemku pro účely výstavby spádové základní školy ve prospěch hl. m. Prahy.
    3. Stanovení parametrů pro výstavbu mateřské školy ze strany MČ Zličín prostřednictvím tohoto memoranda pak ALBET vnímá jako zájem subjektu znalého podmínek v území. S ohledem na skutečnost, že má shora uvedená mateřská škola a spádová základní škola přispět k řešení nárůstu počtu dětí předškolního a školního věku v důsledku rezidenční výstavby ALBET, jsou závazky ALBET zajistit výstavbu mateřské školy a bezúplatně ji převést do vlastnictví MČ Zličín, stejně jako závazek bezúplatně převést na hl. m. Prahu pozemek pro výstavbu spádové základní školy, podmíněny tím, že bude tato residenční výstavba realizována a tento předpokládaný budoucí stav tak vznikne. Proto je i splnění těchto závazků ALBET v tomto memorandu mj. podmíněno poskytnutím nezbytné součinnosti ze strany MČ Zličín, sjednané v čl. II. bodě 2.3 tohoto memoranda, která patří k nezbytným předpokladům pro realizaci shora uvedené výstavby.

* 1. V případě, že některá ze stran poruší své povinnosti uvedené v čl. II. bodě 2.1 a 2.2 tohoto memoranda (pro ALBET) a v čl. II. bodě 2.3 tohoto memoranda (pro MČ Zličín), a tento stav nenapraví ani po výzvě druhé strany s dostatečnou lhůtou k nápravě takového stavu, která nebude kratší než třicet (30) dnů, je druhá ze stran oprávněna od tohoto memoranda odstoupit.

**Článek V.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Toto memorandum je vyhotoveno ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží ALBET a MČ Zličín. Nedílnou součástí tohoto memoranda jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1 – Zákres dotčených Pozemků

Příloha č. 2 – Darovací smlouva

Příloha č. 3 - Variantní napojení komunikací

Příloha č. 4 – Pozemky MČ Praha Zličín

Příloha č. 5 – Pozemek pro stavbu ZŠ.

* 1. Je-li jakékoliv ujednání tohoto memoranda neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo jinak nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vynutitelnost dalších ujednání, lze-li toto ujednání oddělit od tohoto memoranda jako celku. Strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí nahradit takové neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné ujednání ujednáním novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejbližší obsahu a účelu neplatného, neúčinného, zdánlivého, odporovatelného anebo nevynutitelného ujednání.
  2. Strany shodně prohlašují, že si tomto společné memorandum, před jejím podpisem přečetly, jeho obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: V Praze dne:

…………………………………………… ………………………………

**ALBET spol. s r. o..**  Městská část Praha - Zličín

zast. Ing. Petrem Doležalem, jednatelem zast. JUDr. Martou Koropeckou, starostkou