

Rámcová darovací smlouva uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Neocity Group CZ, s.r.o.

IČ: 272 171 67

se sídlem na adrese Stroupežnického 2328/30, 150 00, Praha 5
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 105202
zastoupenou panem Menachemem Goldshteinem a Tomášem Beranem na základě plné moci

(dále jen „**Neocity**“)

a

Městskou částí Praha 12

IČ: 00231151

se sídlem Písková 830/25, Praha 4 – Modřany
zastoupenou starostou, panem Petrem Hánou

(dále jen „**Praha 12**“)

(společně dále jen jako „**Smluvní strany**“)

se dohodly takto:

Preambule

Vzhledem k tomu, že Neocity je developerskou společností a vlastníkem pozemků v k.ú. Modřany, obec Praha, uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě, které jsou a budou předmětem rezidenční a komerční výstavby, jmenovitě projektu Neoriviera (dále jen „**Projekt**“), jehož základní podkladová dokumentace je přílohou č. 2 této smlouvy;

Vzhledem k tomu, že Praha 12 je útvarem místní samosprávy, pečujícím o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území, ve kterém se shora uvedené pozemky Neocity nacházejí;

Vzhledem k tomu, že Hlavní město Praha je vlastníkem pozemků v k.ú. Modřany, které spravuje Praha 12 a které sousedí s pozemky Neocity, na nichž je a bude umístěn Projekt;

Vzhledem k tomu, že Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolá požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb jako jsou školy, školky apod., které budou sloužit novým obyvatelům rezidenčních projektů, a že zajištění těchto služeb je společným zájmem Smluvních stran za účelem poskytnutí co nejvyšší úrovně bydlení v Praze 12,

se Smluvní strany na základě souhlasu se shora uvedeným rozhodly uzavřít
tuto

darovací smlouvu:

I.

Předmět této smlouvy

- 1.1 Předmětem této smlouvy je darování finančních prostředků Praze 12 od Neocity, a to pro účely uvedené v této smlouvě a za podmínek a pravidel specifikovaných v této smlouvě.
- 1.2 Tato smlouva je uzavřena jako smlouva rámcová, která vymezuje podmínky smluvního vztahu s tím, že jednotlivé dary budou poskytnuty na základě konkrétních dílčích darovacích smluv. Tyto dílčí darovací smlouvy uzavřou obě strany vždy při splnění podmínek předpokládaných

touto rámcovou smlouvu, přičemž koncept dílčí darovací smlouvy tvoří přílohu č. 3 k této smlouvě.

II. Dar

- 2.1 Neocity se tímto zavazuje přispět na zajištění odpovídajících kapacit a potřeb školských zařízení v městské části Praha 12 finančním darem ve výši 180 Kč za každý metr čtvereční z celkové výměry podlahové plochy veškerých bytových jednotek, jejichž výstavba bude zrealizována v rámci Projektu v jednotlivých Dílčích územích. Celková výměra podlahové plochy bude určena na základě příslušných prohlášení vlastníka, pravomocně vložených do příslušného katastru nemovitostí, která se k daným bytovým jednotkám vztahují, jak je uvedeno níže (dále jen "Dar").
- 2.2 Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že do podlahové plochy dle předchozího odstavce se nezapočítává plocha balkónů, teras a společných prostor v budovách, které jsou součástí Projektu, dále sklady, sklepy, garáže, a venkovní prostory mimo budovy.
- 2.3 Pro účely této smlouvy se Dílčími územími rozumí:
 - a) "Dílčí území A" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - b) "Dílčí území B" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - c) "Dílčí území C" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - d) "Dílčí území D" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - e) "Dílčí území E" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - f) "Dílčí území F" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - g) "Dílčí území H" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - h) "Dílčí území L" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - i) "Dílčí území K" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1,
 - j) "Dílčí území J" jak je specifikováno v grafickém znázornění tohoto Dílčího území v příl. č.1.
- 2.4 Dar dle této smlouvy bude společností Neocity hrazen postupně dle pravidel sjednaných níže, vždy na podkladě níže uvedených správních rozhodnutí, vydaných v souvislosti s realizací Projektu pro jednotlivá Dílčí území, resp. pro jednotlivé části Projektu, a to:
 - každého územního rozhodnutí, na jehož základě bude povoleno umístění příslušné části Projektu pro příslušné Dílčí území Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12 (dále jen "**Územní rozhodnutí pro příslušné Dílčí území**"),
 - každého stavebního povolení, na jehož základě bude povoleno vybudování příslušné části Projektu pro příslušné Dílčí území Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12 (dále jen "**Stavební povolení pro příslušné Dílčí území**"),
 - každého kolaudačního souhlasu, resp. obdobného rozhodnutí, na jehož základě bude příslušná část Projektu povolena k užívání na základě dvou shora uvedených rozhodnutí Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 12 + rozhodnutí Občanskosprávního odboru Magistrátu hl. m. Prahy o přidělení čísel popisných příslušným částem Projektu (dále jen "**Kolaudační souhlas pro příslušné Dílčí území**").
- 2.5 Dar dle této smlouvy bude společností Neocity uhrazen Praze 12 vždy pro každé jednotlivé Dílčí území, resp. pro jednotlivé části Projektu, ve třech splátkách za níže uvedených podmínek:
 - a) částka 60 Kč za každý metr čtvereční (m²) celkové povolené výměry podlahové plochy pro bytové jednotky, plánované v rámci příslušného Dílčího území, resp. části Projektu, plynoucí z Územního rozhodnutí pro příslušné Dílčí území, bude uhrazena vždy na podkladě dílčí darovací smlouvy uzavřené mezi stranami nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí pro příslušné Dílčí území; podlahová plocha bytových jednotek plynoucí z daného územního rozhodnutí bude pro tyto účely určena z podkladové

dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jako čistá podlahová plocha, kterou se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha určená způsobem, kterým se podlahová plocha určuje při zpracování prohlášení vlastníka k vymezení bytových jednotek;

- b) částka 60 Kč za každý metr čtvereční (m²) podlahové plochy bytových jednotek plynoucí ze Stavebního povolení pro příslušné Dílčí území bude uhrazena vždy na podkladě dílčí darovací smlouvy uzavřené mezi stranami nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci Stavebního povolení pro příslušné Dílčí území, podlahová plocha bytových jednotek plynoucí z daného stavebního povolení bude určena z podkladové dokumentace pro vydání stavebního povolení jako čistá podlahová plocha, kterou se pro účely této smlouvy rozumí podlahová plocha určená způsobem, kterým se podlahová plocha určuje při zpracování prohlášení vlastníka k vymezení bytových jednotek;
- c) zůstatek z výše sjednané částky Daru, tj. ze 180 Kč za každý metr čtvereční (m²) podlahové plochy bytových jednotek plynoucí z veškerých prohlášení vlastníka (bod 2.1. a 2.2. výše) pravomocně vložených do příslušného katastru nemovitostí k objektům realizovaným v příslušném Dílčím území po odečtení splátek uvedených pod bodem a) a b) shora, bude uhrazen vždy na podkladě dílčí darovací smlouvy uzavřené mezi stranami nejpozději do 30 dnů od vydání Kolaudačního souhlasu pro příslušné Dílčí území.
- 2.6 Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany souhlasně konstatují a sjednávají, že společnost Neocity poskytne Dar dle podmínek sjednaných v předchozích ustanoveních, resp. dle obdobných podmínek i v tom případě, kdy by pozemky uvedené v příloze č.1 této smlouvy byly po podpisu 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 Neocity sjedná se třetí osobou - nabyvatelem pozemků třístrannou smlouvu, na jejímž základě dojde ke změně subjektu dárce podle této smlouvy – kdy na místo Neocity vstoupí nabyvatel - při zachování ostatních dohodnutých podmínek této rámcové smlouvy. Praha 12 se zavazuje v takovém případě změně subjektu nebránit a výše definovanou třístrannou smlouvu uzavřít.
- 2.7 Dar bude společností Neocity uhrazen na účet Prahy 12 (podúčet darů pro oblast školství) u České spořitelny, a.s., pobočka Praha 4 – Modřany, Sofijské nám. č.3404, č.ú. 1222-2000762389/0800, variabilní symbol 805xxxxxxx (xxxxxxx= IČ dárce). Praha 12 se zavazuje mít zřízen takový účet před uzavřením první dílčí darovací smlouvy za níže uvedených podmínek:
- prostředky Daru na tomto účtu budou užity výhradně pro účely uvedené v ust. čl. II odst. 2.1 této smlouvy,
 - údaje o pohybech na tomto speciálním účtu budou dostupné veřejnosti, přičemž informace o nakládání s předmětnými prostředky budou pravidelně zveřejňovány Prahou 12 na jejích internetových stránkách.
- 2.8 Smluvní strany sjednávají, že splátky Daru uhrazené na podkladě této rámcové smlouvy a dílčí darovací smlouvy budou považovány za samostatné předměty darování.
- 2.9 Praha 12 prohlašuje, že je seznámena se záměrem Neocity realizovat Projekt, jak je v obrysech popsán v příloze č. 2 k této smlouvě, přičemž jako subjekt vykonávající vlastnické právo k sousedícím pozemkům nemá výhrad k jeho realizaci. Toto prohlášení Praha 12 činí na základě obecné znalosti Projektu ke dni podpisu této smlouvy.
- 2.10 Praha 12 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 ustanovení nicméně nezajišťuje 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, a dalšími navazujícími předpisy.
- 2.11 V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou ze strany Prahy 12 je Neocity oprávněno odstoupit od této smlouvy. Právo odstoupit může být nicméně realizováno pouze v

případě, že Neocity upozorní Prahu 12 na takové porušení povinností písemně a Praha 12 neodstraní takové porušení nebo jeho následky ve lhůtě specifikované Neocity.

III. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené Prahou 12, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti a informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 17 obchodního zákoníku a udělují tímto svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
- 3.2 Strany této smlouvy prohlašují, že rozsah a obsah ujednání této smlouvy je podle jejich shodného názoru dostatečně určitým podkladem pro obě strany, aby se domáhaly veškerých práv z této smlouvy vyplývajících. Strany této smlouvy prohlašují, že nebudou namítat neplatnost této smlouvy, či některých jejích ustanovení pro neurčitost.
- 3.3 Strany této smlouvy vycházejí ze svého nezvratného úmyslu vykládat veškerá ustanovení této smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná. Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevykonatelné, případně stane-li se takovým v budoucnu, nedotkne se taková neplatnost nebo nevykonatelnost platnosti či vykonatelnosti ostatních ustanovení této smlouvy. Strany této dohody v takovém případě vyvinou veškeré úsilí, aby takové vadné ustanovení nahradily ustanovením bezvadným, které se svým účelem nejvíce blíží ustanovení nahrazovanému. Do doby nahrazení platí, že na vztahy mezi stranami, které nejsou smluvně upraveny z důvodu neplatnosti některého ustanovení této smlouvy se použije úprava, obsažená v obecně závazných právních předpisech České Republiky.
- 3.4 Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných vzestupně číselovaných dodatků. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze stran této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení. Každé vyhotovení je sepsáno dvojjazyčně, v českém a anglickém jazyce, v případě rozporů má česká verze přednost
- 3.5 Strany této smlouvy prohlašují, že veškerá ustanovení této smlouvy jako dostatečně určitá, srozumitelná a vyhovující požadavkům zákona na ochranu dobrých mravů odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a že tuto smlouvu neuzavřely v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých oprávněných zástupců.
- 3.6 Tato smlouva byla schválena radou Prahy 12 dne _____ .

Přílohy:

- 1) Výčet pozemků určených pro realizaci Projektu
- 2) Základní podkladová dokumentace Projektu
- 3) Koncept dílčí darovací smlouvy
- 4) Úředně ověřená plná moc Menachema Goldshteina a Tomáše Berana k jednání za Neocity

V Praze dne _____ 2008

V Praze dne _____ 2008

Za Neocity Group CZ, s.r.o.

Za Městskou část Praha 12

Menachem Goldstein

Petr Hána - starosta

na základě plné moci

Tomáš Beran

na základě plné moci