

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha Čakovice,

se sídlem náměstí 25. března 12, 196 00 Praha – Čakovice, IČO: 00231291,

zastoupená panem Ing. Jiřím Vintiškou, starostou a Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D., 1. zástupcem starosty
(dále jen „**MČ**“)

a

CANABA - Pozemní stavby, s.r.o.

se sídlem Štětškova 1001/5, 140 00 Praha 4, IČO: 63146452

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 138545/MSPH

zastoupena: Ing. Pavlem Herclíkem, na základě plné moci, (dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „Změna ÚP“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „Investiční záměr“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27.1.2022 „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu, která nahrazuje původní smlouvu č.079/07 o poskytnutí finančních prostředků na rozvoj MČ Praha – Čakovice, ze dne 31.7.2007 uzavřené mezi MČ Praha – Čakovice a dceřinou společností investora CANABA development s.r.o., IČ: 26774488 (dále jen původní smlouva).

I. Definice

- I.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí Hlavní město Praha

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který může být realizován na Pozemcích parc. č. 1309/40 a parc. č. 1309/89 a který spočívá ve výstavbě pěti bytových domů s 6.248 m² HPP a předpokládaném maximálním počtu 80-85 bytových jednotek.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednána v Základních parametrech.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27.1.2022

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemek parc. č. 1309/40 a pozemek parc. č. 1309/89 oba v k.ú. Čakovice.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní.

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

Studií se rozumí podkladová studie jež tvoří přílohu č. 2 a č.3 této Smlouvy.

Účel využití Plnění investora se rozumí účel, k jehož realizaci MČ využije Plnění investora, jak je podrobně definován v čl. IV.6 Smlouvy.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění platném k okamžiku uzavření této Smlouvy nebo jiný územní plán (či obdobný dokument) týkající se sídelního útvaru hlavního města Prahy (např. Metropolitní plán).

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1 této Smlouvy.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP číslo Z 3090/10.

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ v rámci své samostatné působnosti souhlasí s Investičním záměrem a zavazuje se respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při plánování, povolování a realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě, a to včetně připojení Investičního záměru k veřejné infrastruktuře.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

III. Základní parametry

- III.1 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:
- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru **6248 m²**
 - ii) Regulativy obsažené v **Příloze č. 3**

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro *rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- IV.6 Za účelem realizace veřejného občanského vybavení, dopravní a rekreační infrastruktury v místě Investičního záměru či v jeho okolí (dále jen „**Účel využití Plnění investora**“) Investor:
- i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:
 - v celkové výši **9 896 832 Kč**, a
 - tyto prostředky převede na účet MČ č. 19-2000922389/0800, rozložené v čase, a to následovně:

- 20 % Finančního plnění do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy a) bude vydáno a nabude právní moci územní rozhodnutí umožňující realizaci Investičního záměru na pozemcích investora v plném rozsahu (včetně všech souvisejících staveb a zřízení)
 - 60 % Finančního plnění do třiceti (30) dnů od okamžiku, kdy bude vydáno a nabude právní moci stavební povolení umožňující realizaci Investičního záměru v plném rozsahu (včetně všech souvisejících staveb a zřízení).
 - 20 % Finančního plnění do třiceti (30) dnů od okamžiku bude pravomocně povoleno užívání všech třech bytových domů tvořících součást Investičního záměru.
- V případě, že by Investor přečerpal Maximální kapacitu HPP uvedenou v článku III.1 písm. i) (tj. 6.248 m³), aniž by byl uzavřen dodatek či navazující smlouva, zavazuje se Investor uhradit finanční plnění, jehož výše se vypočítá z rozdílu mezi dohodnutou Maximální kapacitou HPP (tj. 6.248 m³) a skutečně vyčerpanou kapacitou HPP a to na základě kontribuční metodologie schválené HMP.

IV.7 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se s účinností od 1.1. kalendářního roku, který následuje po kalendářním roce, ve kterém uplynuly dva roky od vzniku nároku na Plnění investora dle čl. IV.3 této Smlouvy a v každém dalším kalendářním roce (do zaplacení), automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Český statistickým úřadem, maximálně však o celkovou částku odpovídající 20% Finančního plnění (za celou dobu, za kterou bude Finanční plnění indexováno dle této Smlouvy).

V. Převzetí Plnění Investora

V.1 Investorem není poskytováno Nefinanční plnění, které by MČ musela přebírat.

VI. Součinnost samosprávy

- VI.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VI.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – podporovat Změnu ÚP tak, aby tato změna nabyla účinnosti co nejdříve po uzavření této Smlouvy. MČ se dále zavazuje bez souhlasu Investora neiniciovat ani jinak nepodpořit Změnu ÚP způsobem, který by byl v rozporu s Investičním záměrem.
- VI.3 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely povolení umístění a realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje:
- zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru; jakož i
 - zdržet se veškerých právních a faktických jednání, která by mohla ohrozit, zpozdit, prodloužit nebo zmařit přípravu, povolování nebo realizaci Investičního záměru nebo zvýšit náklady na jeho přípravu, povolování nebo realizaci nebo byla s Investičním záměrem jiným způsobem v rozporu.
- VI.4 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování

součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

- VI.5 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. Pokud se jedná o pozemky či technickou infrastrukturu ve vlastnictví HMP, poskytne MČ Investorovi veškerou potřebnou součinnost.
- VI.6 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ anebo HMP dle této Smlouvy mohou podléhat zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ (ani HMP) garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- VI.7 Jestliže Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání), má MČ právo, nikoli však povinnost:
- i) sama plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou), bude-li to umožňovat povaha Investorem nesplněné povinnosti, a náklady účelně vynaložené MČ v souvislosti s tím v obvyklé výši v takovém případě ponese v plném rozsahu Investor; nebo
 - ii) požadovat po Investorovi náhradu škody.
- VI.8 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investor i přes písemné upozornění MČ a po marném uplynutí přiměřené lhůty k nápravě při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží (překročí) Základní parametry; nebo
 - iii) Investor i přes písemné upozornění MČ a po marném uplynutí přiměřené lhůty k nápravě jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.
- MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.
- VI.10 MČ se dále zavazuje, že MČ nebo HMP převezmou k výzvě jedné ze smluvních stran a to bezúplatně do vlastnictví MČ veškeré komunikace a zelené plochy, popř. jinou infrastrukturu, kterou Investor v rámci Investičního záměru vybuduje pro účely veřejného užívání.
- VI.11 Investor souhlasí s napojením záměru plánovaného na pozemcích parc. č. 1309/21 a 1309/25 v k.ú. Čakovice k veřejné komunikaci a sítím jak vyplývá z přílohy č. 2 této smlouvy. Toto napojení investor umožní a zdrží se všeho co by mohlo toto napojení znemožnit či ztížit.

VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

² Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

- VII.1 V případě prodlení Investora s poskytnutím Finančního plnění vzniká MČ právo na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, maximálně však 50 % Finančního plnění.
- VII.2 Zaplacením kterékoliv smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VII.3 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VIII. Odpovědnost Smluvních stran

- VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VIII.2 Investor není povinen realizovat Investiční záměr. Za povolení Investičního záměru či jeho realizaci (dojde-li k ní) nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- VIII.3 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy vůči MČ z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti, ledaže toto bylo způsobeno porušením povinnosti MČ dle této Smlouvy či jiných povinností MČ.
- VIII.4 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení.
- VIII.5 Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- VIII.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území MČ a HMP, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.
- Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
- VIII.7 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou. MČ se však nemůže dovolávat vyšší moci dle bodu ii) výše, pokud porušení jejích povinností dle Smlouvy bude způsobeno jejím nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

- VIII.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- VIII.9 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VIII.10 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP, ledaže porušila svou povinnost dle bodu VI.2 této Smlouvy. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VIII.11 Smlouvy.
- VIII.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. X.4 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. X.4 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.
- VIII.12 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VIII.13 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může jedna Smluvní strana od druhé Smluvní strany požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 50 % Plnění investora a každá Smluvní strana se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VIII.14 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - a
 - iii) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

- IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- IX.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejích částí, na jiný subjekt před úplným splacením Plnění Investora, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- IX.3 Tato Smlouva, ani jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany

zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy při převodu Investičního záměru, Pozemků či jejich části stejně jako při postoupení Investorem poté, kdy bude Plnění Investora poskytnuto v plné výši se předchozí písemný souhlas MČ nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud MČ do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. IX.2 této Smlouvy písemně nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

- IX.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- IX.5 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, dojde k přechodu této Smlouvy dle obecně závazných právních předpisů.
- IX.6 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

X. Trvání Smlouvy

- X.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- X.2 Strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, s výjimkou případů, kdy jsou tyto trvalé povinnosti upraveny komplexně v jiném Smluvním dokumentu. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:
- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo
 - ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
 - iii) mají dle výslovného ustanovení této Smlouvy zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.
- X.3 V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplývá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.
- X.4 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského

zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy,
 - ii) nedojde-li ke schválení takového majetkoprávního jednání, jež je nezbytným předpokladem realizace Investičního záměru, Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ, nebo
 - iii) byla-li Změna ÚP či její část, která brání realizaci Investičního záměru, zrušena.
- X.5 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.4, pro které by byl Investor oprávněn odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinen na tuto skutečnost upozornit MČ formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.
- X.6 K samotnému odstoupení je Investor oprávněn přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce MČ. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností Investor od Smlouvy odstupuje. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Investor v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- X.7 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno MČ. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (ex nunc), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- X.8 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X.4. Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

XI. Závěrečná ustanovení

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XI.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XI.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv, kromě výměny zpráv prostřednictvím datových schránek.
- XI.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé, není-li v konkrétním případě sjednáno jinak.
- XI.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.

- XI.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné a toto ustanovení je oddělitelné od ostatních částí této Smlouvy, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- XI.8 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
- XI.9 Uzavření této Smlouvy schválila **Rada MČ na svém zasedání dne 25.05.2022, usnesením USN RM 271/2022**
- XI.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- XI.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XI.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 : Jednoduchý zakres investičního záměru před změnou a po změně ÚP.
- Příloha č. 2: Studie investičního záměru (situační plán)
- Příloha č. 3: Studie investičního záměru (grafická část změny ÚP vč. výpočtu míry využití území)
- Příloha č. 4: Smlouva o poskytnutí finančních prostředků na rozvoj městské části Praha Čakovice ze dne 31.7.2007
- Příloha č.5: Výpočet Plnění Investora dle Metodiky
- XI.13 Podpisy Smluvních stran následují na samostatné stránce za přílohami.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha-Čakovice

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha-Čakovice

Datum jednání a číslo usnesení: 25.05.2022, č. USN RM 271/2022

V Praze, dne 25.05.2022

V Praze, dne 25.05.2022

Městská část Praha Čakovice

Ing. Jiří Vintiška, starosta

Ing. Alexander Lochman, Ph.D., 1. zástupce starosty

CANABA – Pozemní stavby s.r.o.

Ing. Pavel Herclík, na základě plné moci

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Výkres č. 4 – Plán využití ploch, platný stav k 1. 1. 2019

M 1 : 10 000



Základní záměr změny schválený usnesením ZHMP č. 38/104 ze dne 14. 6. 2018

M 1 : 10 000



Promítnutí změny do výkresu č. 4 – Plán využití ploch, platný stav k 1. 1. 2019

M 1 : 10 000

Návrh změny, výkres č. 4 – Plán využití ploch

M 1 ± 10 000

Záměr navazuje na již zastavěné území vymezené územním plánem hl. m. Prahy. Jako plochy OB-E resp. OB-D. Plocha navržená na změnu ÚP je územním plánem hl. m. Prahy vymezená pro územní rezervu OP/OB-D. Vzhledem k tomu že zastavitelné plochy vymezené územním plánem pro bydlení v plochách OB jsou již zastavěné je možné návrhem změny ÚP tuto územní rezervu vymezit jako zastavitelné plochy s funkcí OB-D.

HPP pro viladům 3NP + ustupující 4NP – 1.249,74 m2

KZ 0,55 zeleň - 6310,1 m2

Zeleň - 6371 m²

**Smlouva o poskytnutí finančních prostředků
na rozvoj městské části Praha - Čakovice**
(dále jen „Smlouva“)

Městská část Praha – Čakovice

se sídlem náměstí 25. března 121, 196 00 Praha 9 – Čakovice,

IČ 00231291,

DIČ CZ00231291

zastoupená starostkou Alenou Samkovou a zástupcem starostky JUDr. Miroslavem Křištofem
(„Obdarovaný“)

a

CANABA Development s.r.o.

se sídlem Štětškova 1001/5, 140 00 Praha 4

IČ 26774488

DIČ CZ 26774488

zastoupená jednatelem společnosti Jiřím Podzimkem

(„Dárce“).

I.

Dárce je společností, která připravuje projekt výstavby domů s byty na pozemcích parc. č. 1309/1 (1335PK), obec Praha, katastrální území Čakovice.

Obdarovaný je městskou částí hlavního města Prahy a jeho právní subjektivita je dána zákonem číslo 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Vyhláškou hl. města Prahy číslo 55/2000 Sbírký hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

Obdarovaný je seznámen s projektem (investičním záměrem) dárce, spočívajícím ve výstavbě deseti obytných domů s celkem 160 bytovými jednotkami. Projekt bude realizován ve dvou etapách. Etapou č. I je výstavba pěti obytných domů s 80 bytovými jednotkami. Etapou č. II je výstavba dalších pěti obytných domů s 80 bytovými jednotkami. Účastníci konstatují, že realizace projektu je v zájmu dalšího rozvoje území spravovaného obdarovaným.

II.

Účastníci dále konstatují, že lokalita bude v případě úspěšné realizace projektu vyžadovat v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel rozvoj infrastruktury. Účastníci deklarují, že mají zájem na tom, aby byl projekt uvedený v čl. I. realizován a prohlašují, že si k tomu navzájem poskytnou veškerou potřebnou součinnost.

III.

Dárce se zavazuje poskytnout obdarovanému finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury městské části, a to za podmínek rámcově upravených touto smlouvou.

IV.

Výše příspěvku je účastníky sjednána na částku 30.000,- Kč na každou bytovou jednotku v obytných domech, realizovaných v rámci projektu uvedeného v čl. I. této smlouvy. Obdarovaný bere výslovně na vědomí záměr dárce přeučtovat tento příspěvek budoucím nabyvatelům bytových jednotek, s tím, že nebude účtován samostatně, ale v rámci celkové ceny bytu.

V.

Dárce poskytne finanční dar dle této Smlouvy Obdarovanému převodem na vázaný účet Obdarovaného speciálně pro tento případ otevřený u ČS a.s. do 20 týdnů od nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby na každou z etap projektu uvedeného v čl. I. této smlouvy. Finanční prostředky z vázaného účtu pak budou uvolněny do 7 dnů od nabytí právní moci posledního stavebního povolení potřebného k realizaci výstavby každé z etap projektu

uvedeného v čl. I. této smlouvy. V případě, že nedoručí k vydání pravomocného stavebního povolení do 3 let od nabytí právní moci územního rozhodnutí na každou z etap projektu, vrátí se prostředky zpět na účet dárce, protože nedoručí k naplnění potřeby dle bodu II. této smlouvy, s tím, že další postup bude předmětem samostatného ujednání.

VI.

Slib finančního daru, uvedeného v článku III. a IV. této Smlouvy, obdarovaný přijímá a zavazuje se použít jej k účelu výše uvedenému.

Dárce je oprávněn kdykoli vyzvat obdarovaného k doložení toho, na co a v jaké výši byly poskytnuté finanční prostředky vynaloženy. Tuto informaci spolu s doložením příslušných dokladů je obdarovaný povinen poskytnout dárce na jeho náklady do 30 pracovních dnů od doručení písemné výzvy na adresu sídla obdarovaného.

VII.

Dárce se dále zavazuje, že nezcizí pozemky, uvedené v čl. I. Smlouvy, ledaže by současně s převodem vlastnického práva k uvedeným pozemkům na třetí osobu zajistil přistoupení této třetí osoby k závazku, který je předmětem této Smlouvy.

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.

V záležitostech touto Smlouvou neupravených se použijí příslušná ustanovení § 628 a následující zákona č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma stranami.

Účastníci Smlouvu přečetli a prohlašují, že vyjadřuje jejich svobodnou vůli a že nebyla sepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

31 -07- 2007

V Praze dne _____

Městská část Praha – Čakovice

Jméno: Alena Samková
Funkce: starostka

Jméno: JUDr. Miroslav Kříštof
Funkce: zástupce starostky

V Praze dne 1-8-2007

CANABA Development s.r.o.

Jméno: Jiří Podzimek
Funkce: jednatel

Příloha č. 5 - Výpočet Plnění Investora dle Metodiky

Stávající územní plán dotčeného území - Územní rezerva OB-D

Vzorce dle Metodiky / definice viz Metodika:

$$R = HPPs * T1 + \Delta HPP * T2$$

$$HPPs = Ss * KPPs + Srez * KPPrez * 0,2$$

$$\Delta HPP = (Sn * KPPn) - HPPs$$

Výpočet:

Ss (stávající výměry jednotlivých ploch) = 6248 m²

KPPs (stávající KPP jednotlivých ploch) = 0

Srez (výměra jednotlivých územních rezerv) = 6248 m²

KPP rez (KPP jednotlivých územních rezerv) = 0,8

Sn (navrhované výměry jednotlivých ploch) = 6248 m²

KPPn (navrhované KPP jednotlivých ploch) = 0,8

$$HPPs = 6248 * 0 + 6248 * 0,8 * 0,2$$

$$HPPs = 999,68 \text{ m}^2$$

$$\Delta HPP = (6248 * 0,8) - 999,68$$

$$\Delta HPP = 3998,72$$

$$R = 999,68 * 700 + 3998,72 * 2300$$

$$\underline{\underline{R = 9.896.832,00 \text{ Kč}}}$$