

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI**CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.**

IČ: 26424886

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4
vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 81235
zastoupená Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem
(dále jen „**společnost CG Westpoint**“)

a

Městská část Praha 6

IČ: 00063703

se sídlem Československé armády 601/23, 160 52 Praha 6
zapsaná v: RES vedený Českým statistickým úřadem
zastoupena Mgr. Jakubem Stárkem, starostou
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., č. účtu 27-2000866399/0800Ve věcech technických
oprávnění jednat příslušní členové Rady městské části Praha 6 (jednotlivě také jen „**člen rady**“)
(dále jen „**MČ Praha 6**“)

(jednotlivě také jen „**Smluvní strana**“ a společně také jen „**Smluvní strany**“)

a

CENTRAL GROUP a.s.

IČ: 24227757

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4
vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 17925
zastoupená Ing. Ladislavem Váňou, místopředsedou představenstva
(dále jen „**Ručitel**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1746 odst. 2. zák. č. 89/2012 Sb.,
Občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“)

tuto smlouvu o spolupráci:

(dále jen „**Smlouva**“)**I. Preambule**

Rozvojové území Nová Ruzyně je jeden z největších transformačních prostorů na území Prahy 6, které si vyžádalo projednávání změny územního plánu, která je v současné době ve fázi návrhu doprovázena podkladovou studií. Cílem této studie, objednané ÚMČ Praha 6 (dále jen „**Studie Nové Ruzyně**“ nebo „**Studie NR**“) má být dosažení jednoznačného ověření možnosti rozvoje celého území, definování nezbytných ploch veřejného vybavení, vymezení veřejných prostranství a zpracování širších územních vazeb vyvolaných novými dopravními stavbami v území, včetně přehodnocení dosavadního systému obsluhy městskou hromadnou dopravou.

V rámci projednávání Studie NR, která zahrnuje tři základní lokality (viz Příloha č. 1), se ukázalo, že ačkoliv došlo k rámcové shodě mezi MČ Praha 6 a společností CG Westpoint, ale i některými dalšími klíčovými vlastníky nemovitostí v těchto třech lokalitách na navržené urbanistické struktuře, dopravních vazbách i umístění veřejných prostranství, nelze pro majetkovou komplikovanost, a s tím spojenou rozdílnost zájmů a priorit studií upokojivě vyřešit jako celek, především umístění požadované plochy veřejné vybavenosti (VV), a časově sladit do jedné širší změny územního plánu, jak bylo původně zamýšleno.

Společnost CG Westpoint, jako majitel nemovitých věcí v jedné z částí lokalit, disponuje částí území, které může být transformováno v samostatné etapě, aniž by byla narušena, či jinak ohrožena celková urbanistická koncepce nově vznikající městské čtvrti. Konkrétně je společnost CG Westpoint vlastníkem pozemků v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, p. č. 1806/1, 1806/2, 1806/5, 1806/7, 1806/8, 1806/9, 1806/10, 1806/18, 1806/19, 1837/13, 1837/14, 1837/55, 1837/56, 1837/58, 1837/63, 1837/68, 1837/69, 1837/70, 1837/73, 1837/98, 1837/99, 1837/100, 1837/106, 1837/115, 1837/124, 1837/127, 1837/150, 1837/151, 1837/152, 1837/153, 1837/166, 1837/167, 1837/193, 2925/9, 2925/10, 2926, 2927, 2930, 2931, 2932, 2933/1, 2933/2, 2933/4, 2934, 2939, 2959/1, 2959/2 (dále jen „**Pozemky**“).

Dlouhodobá snaha MČ Praha 6 o transformaci území, stejně jako zájem společnosti CG Westpoint o nové budoucí využití svých pozemků v lokalitě pro převážně obytné účely vede strany k tomu, že deklarují touto Smlouvou společný zájem na urychleném projednání změny územního plánu, která následně umožní započítí přeměny území Nové Ruzyně (dále jen „**Změna ÚP Nová Ruzyně**“ nebo „**Změna NR**“). Zároveň deklarují společný zájem na umístění školských zařízení v území.

Novela zákona č. 186/2006 Sb., stavebního zákona, umožnila zjednodušený postup při pořizování změn územně plánovací dokumentace bez variantního řešení, a je možné vést souběžně řízení o více změnách územního plánu i přesto, že se dotčená území částečně překrývají. V souladu s touto novelou podala před podpisem této Smlouvy společnost CG Westpoint samostatnou žádost o změnu územního plánu pouze v rozsahu Pozemků (dále jen „**Užší změna**“) se záměrem urychlení schválení změny územního plánu pro Pozemky, tedy užšího dotčeného území ve vlastnictví společnosti CG Westpoint. Užší změna je podána společností CG Westpoint a je sladěna s projednávanou studií, včetně níže specifikované občanské vybavenosti. Tato Užší změna byla zastupitelstvem hlavního města Prahy schválena k dalšímu pořizování ve zkráceném řízení, a to usnesením č. 7/25 ze dne 23. 5.2019. Tato Užší změna je evidována pod č. Z3329/19.

Zároveň MČ Praha 6 usnesením Rady městské části Praha 6 č. 910/19 ze dne 15. 10. 2019 vyjádřila souhlas s pořizováním Užší změny.

Jelikož je tato Užší změna sladěna v oblasti Pozemků se Změnou NR, a Užší změnu lze vnímat jako časově předsunutou první etapu Změny NR, deklarují Smluvní strany společný zájem na uskutečnění obou těchto změn. Podkladem pro Užší změnu je studie společnosti CG Westpoint (viz Příloha č. 2).

Společnost CG Westpoint si je vědoma toho, že Užší změna vygeneruje změnou funkčního využití z výrobní na obytnou funkci také příchod nových obyvatel do nových bytů, jež vzniknou na Pozemcích, mezi nimi i děti ve školním a předškolním věku. MČ Praha 6 požaduje po společnosti CG Westpoint pro tyto nové obyvatele vytvoření dostatečné občanské vybavenosti, především zajištění vybavenosti pro základní a mateřské školství. Společnost CG Westpoint deklaruje ochotu tomuto požadavku vyhovět, a to způsobem dále popsáním v této Smlouvě, konkrétně prostřednictvím následujících **závazků CG Westpoint**:

- a) závazku finančního plnění, konkrétně příspěvku na vybudování spádové základní školy, a to ve výši 10.000.000,- Kč, jak je blíže sjednáno v čl. V. odst. 4 této Smlouvy;
- b) závazku vybudovat a bezúplatně do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6) převést 4 mateřské školy - dvě mateřské školy zahrnující dvě třídy a dvě mateřské školy zahrnující tři třídy, to vše o celkové kapacitě 250 žáků s dvěma vývažovkami včetně přilehlých pozemků, jak je blíže sjednáno v ustanovení čl. II. a čl. III. této Smlouvy;
- c) závazku bezúplatně do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6) pro účely výstavby spádové základní školy dle čl. V. této Smlouvy (s kapacitou 680 žáků ve 27 třídách) převést pozemek o výměře cca 17.872 m², přičemž k hranici tohoto pozemku budou nákladem společnosti CG Westpoint přivedeny inženýrské sítě pro účely napojení školy na tyto sítě, jak je blíže sjednáno v ustanovení čl. III. této Smlouvy;
- d) závazku bezúplatně převést do vlastnictví hl. m. Prahy anebo jím určeným veřejnoprávním subjektům pozemky pro rozšíření ulice Vlastina o výměře cca 250 m² a dále pozemky pro výstavbu železniční rychlodráhy o výměře cca 4.960 m², jak je zakresleno v Příloze č. 3 této Smlouvy; tento závazek bude předmětem samostatných smluvních ujednání mezi společností CG Westpoint a hl. m. Prahou;
- e) závazku vlastním nákladem zajistit zpracování architektonické studie, vyhotovení projektové dokumentace pro územní a stavební, případně společné řízení, a to včetně dokumentace realizační, jak je blíže sjednáno v ustanovení čl. V. odst. 3 této Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je s ohledem na výše uvedený zájem Smluvních stran úprava vzájemných práv a povinností a závazek Smluvních stran postupovat při spolupráci v souladu s touto Smlouvou.

2. Společnost CG Westpoint deklaruje, že:

a) je výlučným vlastníkem Pozemků;

b) plánuje využít Pozemky pro vybudování rezidenční lokality ve funkčním území OV - G v max. kapacitě hrubých podlažních ploch 214.000 m² HPP. Zároveň v tomto území počítá s umístěním odpovídajících doplňkových komerčních prostorů pro zdravotnictví, gastronomii, obchody, služby a mateřských škol.

Dále má zájem umístit na Pozemcích spádovou základní školu na ploše 17 872 m² pro 680 žáků s 27 kmenovými učebnami po max. 30 žácích, složenou ze školské budovy, víceúčelového hřiště a zpevněných ploch dle stavebního programu, který bude následně součástí smlouvy dle čl. V. odst. 2 písm. b) této Smlouvy (jakožto její nedílná příloha). Na základě výzvy společnosti CG Westpoint je MČ Praha 6 prostřednictvím člena rady pro školství povinna dodat stavební program nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení výzvy. Společnost CG Westpoint je povinna vyzvat MČ Praha 6 nejpozději 30 dnů po nabytí právní moci Změny NR.

Zároveň má zájem v rámci Pozemků zřídit rovněž veřejnou vybavenost sloužící jak novým, tak i stávajícím obyvatelům Prahy 6, a to konkrétně vybudovat 4 mateřské školy v parteru bytových domů o celkové kapacitě 250 žáků (dvě mateřské školy zahrnující dvě třídy a dvě mateřské školy zahrnující tři třídy, vč. dvou vývařoven) (dále jen „**Veřejná vybavenost**“).

c) má zájem na úzké spolupráci s MČ Praha 6 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 dostatečných veřejných prostranství (včetně zeleně) i shora uvedené občanské vybavenosti;

d) nepožaduje zachování stávající železniční vlečky do stávajících areálů umístěných na Pozemcích.

3. MČ Praha 6 deklaruje, že:

a) má zájem spolupracovat se společností CG Westpoint při rozvoji lokality v souvislosti s Užší změnou územního plánu, která umožní umístit shora uvedenou Veřejnou vybavenost na Pozemcích, a rovněž i další občanskou vybavenost na sousedních pozemcích dotčených Užší změnou územního plánu, přičemž bere na vědomí, že budou projednávány současně obě změny územního plánu a souhlasí s takovým souběžným projednáváním;

b) bere na vědomí doporučení podepsat obdobnou smlouvu o spolupráci i s ostatními vlastníky nemovitých věcí dotčených Změnou ÚP Nová Ruzyně, aby bylo možné celé dotčené území rozvíjet komplexně.

4. S ohledem na shora uvedené společné zájmy se Smluvní strany rozhodly sepsat tuto Smlouvu, kde popíší principy jejich vzájemné spolupráce při rozvoji rezidenčního území v souladu se Změnou ÚP Nová Ruzyně, zahrnující Veřejnou vybavenost.

III. Práva a povinnosti společnosti CG Westpoint

1. Ve spolupráci společnosti CG Westpoint a MČ Praha 6 byla vytvořena studie pro Užší změnu (tedy rozvoj Pozemků, případně jejich okolí, zejména vybudováním technické infrastruktury, komunikací včetně veřejných prostranství a Veřejné a občanské vybavenosti na Pozemcích), jak je zachycena v Příloze č. 2 této Smlouvy.

2. Společnost CG Westpoint se zavazuje v rámci výstavby bytových domů v rámci Pozemků zajistit výstavbu čtyř (4) mateřských škol o celkové kapacitě 250 žáků (dvě mateřské školy zahrnující dvě třídy a dvě mateřské školy zahrnující tři třídy, vč. dvou vývařoven), v souladu s čl. II. této Smlouvy a po jejich dokončení je bezúplatně převést do vlastnictví hl. m. Prahy (svěřené správy MČ Praha 6 prostřednictvím příslušného člena rady pro správu majetku či školství), přičemž:

- a) Společnost CG Westpoint zrealizuje výstavbu mateřských škol na své náklady a následně je převede jako jednotky vymezené v přízemí bytových domů v rámci výstavby společnosti CG Westpoint ve smyslu Občanského zákoníku bezúplatně do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6), to však pouze za předpokladu, že budou ze strany MČ Praha 6 splněny její závazky uvedené v čl. IV. této Smlouvy. Při porušení těchto sjednaných podmínek ze strany MČ Praha 6 není společnost CG Westpoint povinna výstavbu mateřských škol, resp. jejich bezúplatný převod provést, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak;
- b) Dojde-li ke splnění podmínek pro realizaci výstavby mateřských škol, zajistí společnost CG Westpoint podle svého zadání výstavbu mateřských škol, přičemž dvě mateřské školy budou zahrnovat dvě třídy a dvě mateřské školy tři třídy vč. dvou vývařoven, to vše dle příslušných norem (zejm. vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání, v platném znění) v souladu s Přílohou č. 2 této Smlouvy a novelizovaným zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem;
- c) Funkční celek s každou z mateřských škol bude tvořit přilehlý pozemek, který bude vydělen z Pozemků, a který buď bude rovněž součástí převodu anebo bude na MČ Praha 6 převedeno právo jeho výlučného užívání na časově neomezenou dobu spojené s vlastnictvím jednotky, do níž bude mateřská škola umístěna, přičemž výměra takového funkčního celku bude vždy odpovídat 35 m² na dítě. V intencích předchozí věty Smluvní strany doplňují, že výlučné právo užívání na časově neomezenou dobu bude sjednáno tak, aby MČ Praha 6 nebyla povinna za toto výlučné užívání hradit žádnou úplatu (např. nájemné) vlastníkovu pozemku, který bude vydělen z Pozemků, přičemž není rozhodné, zdali bude tento pozemek vlastnit společnost CG Westpoint nebo kterýkoliv jiný subjekt, na který budou tyto závazky převedeny;
- d) Vlastnické právo k mateřským školám bude převedeno na hl. m. Prahu, do svěřené správy MČ Praha 6 na základě darovacích smluv, k jejichž uzavření písemně vyzve společnost CG Westpoint MČ Praha 6 vždy do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro jednotlivé mateřské školy, přičemž příslušná darovací smlouva bude vždy uzavřena do sto dvaceti (120) dnů ode dne učinění této výzvy.

Smluvní 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 věcí vyhrazeno Zastupitelstvu městské části Prahy 6, tj. závazek MČ Prahy 6 k uzavření darovací smlouvy tak, jak je deklarován touto Smlouvou, je sjednán za podmínky, že o nabytí vlastnického práva MČ Prahy 6 k nemovitým věcem představujícím mateřské školy rozhodne Zastupitelstvo městské části Prahy 6, přičemž Smluvní strany deklarují, že dostát povinnosti získat souhlas Zastupitelstva městské části Prahy 6 s nabytím nemovitých věcí je potřeba až schválením samotných darovacích smluv, nikoliv schválením této Smlouvy, neboť na základě této Smlouvy nedochází k nabytí nemovitých věcí a Zastupitelstvo městské části Prahy 6 bude mít možnost vyjádřit ne/souhlas s nabytím nemovitých věcí v okamžiku posouzení darovací smlouvy.

- e) Náklady na vyhotovení geometrických plánů souvisejících s realizací mateřských škol a správní poplatky související s převodem vlastnického práva ze společnosti CG Westpoint na MČ Prahu 6, resp. hl. m. Prahu uhradí společnost CG Westpoint.
- f) Společnost CG Westpoint si vždy před zahájením výstavby bytového domu, v němž má být umístěna některá z mateřských škol, vyžádá od MČ Praha 6 potvrzení vydané Radou městské části Prahy 6, že je z kapacitních důvodů výstavba této mateřské školy potřebná, včetně potřebné kapacity. V případě, že MČ Praha 6 potřebnost výstavby mateřské školy nepotvrdí, či se k dané žádosti nevyjádří ani do 30 dnů od jejího doručení, platí, že výstavba mateřské školy je potřebná a společnost CG Westpoint bude realizovat její výstavbu v souladu s podmínkami této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že společnost CG Westpoint není povinna realizovat další mateřskou školu, resp. převést vlastnické právo k ní na MČ Prahu 6, resp. hl. m. Prahu, v případě, že MČ Praha 6, resp. hl. m. Prahu, bude v prodlení delším než 30 dnů s převzetím mateřské školy, pro kterou byl vydán kolaudační souhlas anebo

s uzavřením darovací smlouvy pro mateřskou školu, pro kterou již byl vydán kolaudační souhlas; tj. nastane-li kterýkoliv z případů uvedených v předchozí větě, povinnost společnosti CG Westpoint k realizaci, resp. darování následných mateřských škol zanikne.

3. Společnost CG Westpoint se dále zavazuje bezúplatně převést do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6 prostřednictvím příslušného člena rady pro správu majetku) pro účely výstavby spádové základní školy dle čl. V. této Smlouvy (dále jen „**Spádová základní škola**“) pozemek o výměře cca 17.872 m² (v Příloze č. 2 této Smlouvy vyznačeno jako plocha „VV“) (dále jen „**Pozemek pro školu**“) a zajistit na své náklady vyhotovení projektové dokumentace pro ni dle čl. V. této Smlouvy a dále správní poplatky související s převodem vlastnického práva.

IV. Práva a povinnosti MČ Praha 6

1. MČ Praha 6 souhlasí s rozsahem plánované výstavby společnosti CG Westpoint, hrubé podlažní plochy (HPP) ve funkční ploše OV v nedočerpaném kódu míry využití G) (tj. max 214.000 m² HPP) v souladu s čl. II. této Smlouvy a zavazuje se poskytovat společnosti CG Westpoint spravedlivě požadovatelnou součinnost při přípravě a vlastní realizaci rozvoje předmětného území ve sjednané podobě.
Urbanistická koncepce, limity a bilance zástavby byly projednány Usnesením RMČ Praha 6 č. 105/19 ze dne 8.1.2019 - Projednání podkladové studie pro změnu územního plánu Nová Ruzyně (JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s., 12/2018) - Z 2841/00 a MČ Praha 6 při formulování svých stanovisek a požadavků k záměru zástavby bude z této studie vycházet.
2. MČ Praha 6, v rámci své samostatné působnosti, respektuje investici společnosti CG Westpoint dle čl. III. této Smlouvy, kterou společnost CG Westpoint realizuje ve prospěch MČ Praha 6 a hl. m. Prahy (jakožto plnění charakteru jak finančního, tak i naturálního), a proto, v rámci své samostatné působnosti nebude požadovat žádné další finanční ani jiné plnění ze strany společnosti CG Westpoint jako podmínku pro rozvoj zájmového území a výstavby bytových domů dle čl. II. této Smlouvy, to vše s výslovnou výjimkou poplatků za zábory veřejného prostranství a jiných obdobných poplatků, či případů stanovených zákonem (náhrada vzniklé újmy způsobená společností CG Westpoint v souvislosti s touto Smlouvou, porušení povinnosti dle této Smlouvy apod.).

V. Spádová základní škola

1. Smluvní strany považují za významnou stavbu Spádovou základní školu pro 680 žáků, která by měla být vybudována na Pozemku pro školu. To vše dle parametrů 136 žáků/1000 obyvatel a velikosti 25 m²/žák. Její realizace je podmiňující investicí a měla by být koordinována s výstavbou rezidenčních bytů, infrastruktury i veřejných prostranství.
2. Smluvní strany se zavazují nejpozději do jednoho roku od účinnosti této Smlouvy uzavřít následující smlouvy:
 - a) Smlouva o budoucí darovací smlouvě, jejímž předmětem bude sjednání podmínek pro bezúplatný převod Pozemku pro školu do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6), případně přímo darovací smlouva (zejm. bude-li to potřeba pro zvolený způsob financování výstavby Spádové základní školy),

Smluvní strany se dohodly na tom, že součástí ujednání smlouvy o budoucí darovací smlouvě pro Pozemek pro školu bude:

- sjednání termínu pro převod vlastnického práva k Pozemku pro školu, a to tak, že tento termín nebude dřívější než termín nabytí právní moci stavebního anebo společného povolení pro Spádovou základní školu;
- sjednání závazku společnosti CG Westpoint spočívajícího v bezúplatném převodu práv k územnímu rozhodnutí i stavebnímu povolení pro územní a stavební, případně společné, řízení týkající se Pozemku pro školu a výstavby Spádové základní školy do vlastnictví MČ Praha 6;

- sjednání závazku společnosti CG Westpoint spočívajícího v bezúplatném převodu příslušných projektových dokumentací (projektové dokumentace pro řízení o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, příp. společného rozhodnutí a dokumentace pro samotné provedení stavby) všech stavebních objektů souvisejících se stavbou Spádové základní školy, a to včetně příslušné autorskoprávní licence, do vlastnictví MČ Praha 6;
- sjednání závazku společnosti CG Westpoint spočívajícího v zákazu zcizení Pozemku pro školu (s výjimkou převodu v rámci koncernu CENTRAL GROUP) a zákazu zatížení Pozemku pro školu jinými závazky než těmi, které souvisí s přípravou výstavby Spádové základní školy, resp. jejím napojením na inženýrské sítě a komunikace;
- sjednání závazku MČ Praha 6, resp. hl. m. Prahy, spočívajícího v zákazu jiného nakládání s Pozemkem pro školu, než pro výstavbu Spádové základní školy, a to výslovně včetně oprávnění společnosti CG Westpoint od darovací smlouvy odstoupit;
- sjednání závazku MČ Praha 6, resp. hl. m. Prahy, spočívajícího v zahájení výstavby Spádové základní školy nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci stavebního nebo společného povolení pro Spádovou základní školu za předpokladu, že bude MČ Praha 6 dostatečně dopředu (alespoň 16 měsíců před uplynutím termínu) ze strany společnosti CG Westpoint předána projektová dokumentace pro provedení stavby (dále jen „**Realizační dokumentace**“); pro případ, že by MČ Praha 6, resp. hl. m. Praha, závazek k zahájení výstavby porušila a Smluvní strany by ani v následné lhůtě 1 měsíce nesjednaly náhradní termín pro zahájení výstavby Spádové základní školy, potom bude společnost CG Westpoint oprávněna od darovací smlouvy odstoupit a MČ Praha 6, resp. hl. m. Praha, bude povinna vedle navrácení Pozemku pro školu navrátit i práva k územnímu rozhodnutí i stavebnímu povolení včetně práv k projektové dokumentaci;
- sjednání smluvní pokuty pro případ porušení závazku společnosti CG Westpoint k darování Pozemku pro školu, a to ve výši 500.000.000,- Kč (slovy: pět set milionů korun českých), přičemž úhradou smluvní pokuty závazek k darování Pozemku pro školu zanikne;
- sjednání smluvních pokut pro případ porušení závazku CG Westpoint k převodu práv souvisejících s výstavbou Spádové základní školy (k projektovým dokumentacím včetně autorskoprávních licencí, k územnímu rozhodnutí, stavebnímu povolení či společnému rozhodnutí ke všem stavebním objektům souvisejícím se stavbou Spádové základní školy),

Smluvní strany jsou si v souvislosti s uvedeným 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 věcí vyhrazeno Zastupitelstvu městské části Prahy 6, přičemž Smluvní strany deklarují, že dostát povinnosti získat souhlas Zastupitelstva městské části Prahy 6 s nabytím Pozemku pro školu je potřeba až schválením samotné darovací smlouvy, resp. smlouvy o budoucí darovací smlouvě, která předpokládá budoucí nabytí nemovité věci, tj. Pozemku pro školu, nikoliv schválením této Smlouvy, neboť na základě této Smlouvy nedochází k nabytí nemovité věci a Zastupitelstvo městské části Prahy 6 bude mít možnost vyjádřit ne/souhlas s nabytím Pozemku pro školu v okamžiku posouzení darovací smlouvy, resp. smlouvy o budoucí darovací smlouvě.

- b) Smlouva o upřesnění podmínek výstavby Spádové základní školy a upřesnění nutné součinnosti Smluvních stran, na jejímž základě budou upřesněny součinnostní závazky obsažené v této Smlouvě poté, kdy bude znám způsob financování výstavby Spádové základní školy a jeho podmínky. Tato smlouva bude v uvedeném termínu uzavřena za předpokladu, že již bude předán stavební program dle čl. II. odst. 2. písm. b) této Smlouvy.

3. Společnost CG Westpoint se kromě bezúplatného převodu Pozemku pro školu do vlastnictví hl. m. Prahy (a svěřené správy MČ Praha 6) dále zavazuje:

- a) zajistit **vyhotovení projektové dokumentace** pro územní a stavební, případně společné řízení, a to včetně Realizační dokumentace s výkazem výměr v rozsahu a podrobnosti tak, aby byla možná použita i pro výběr zhotovitele, v koordinaci s MČ Praha 6, přičemž vybavenost a účelové určení jednotlivých prostor v objektu Spádové základní školy určí samostatně MČ

Praha 6 prostřednictvím příslušného člena rady pro školství, a jejich následné bezúplatné převedení do vlastnictví MČ Praha 6 včetně příslušné autorskoprávní licence

Objekt Spádové základní školy bude navržen funkčně i prostorově tak, aby v jeho prostorách (aula, tělocvična apod.) bylo možné uspořádat kulturní či společenské akce. V prostorách Spádové základní školy může být rovněž navržen prostor pro praktického a dětského lékaře a stomatologa, přičemž tyto prostory by měly mít samostatný vchod, aby sloužily nejen pro žáky a zaměstnance Spádové základní školy, ale i obyvatele bytových domů v jejím okolí s tím, že podmínky výstavby těchto prostor budou upřesněny ve smlouvě dle odst. 2. písm. b) tohoto článku Smlouvy.

b) přivést na hranici Pozemku pro školu inženýrské sítě za účelem budoucího připojení Spádové základní školy (tj. výstavbu těchto sítí povolit a realizovat na vlastní náklady).

4. Společnost CG Westpoint se kromě závazků dle ustanovení čl. V. odst. 2. a 3. této Smlouvy zavazuje **finančně přispět** na výstavbu Spádové základní školy částkou ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Tyto finanční prostředky uhradí společnost CG Westpoint na základě samostatné darovací smlouvy, kterou Smluvní strany uzavřou nejpozději do 90 dnů ode dne doručení písemné výzvy MČ Praha 6, kterou je MČ Praha 6 oprávněna učinit po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se povoluje výstavba Spádové základní školy. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly na tom, že nastane-li kterýkoliv případ předpokládaný v ustanovení následujícího odstavce, kdy by se společnost CG Westpoint formou smluvní pokuty anebo vlastním rozhodnutím podílela na financování Spádové základní školy, budou se finanční prostředky odpovídající příspěvku na financování Spádové základní školy ve výši 10.000.000,- Kč od takového plnění společnosti CG Westpoint odečítat.

5. Ve věci financování výstavby Spádové základní školy a faktického zabezpečení její výstavby probíhají v době uzavření této Smlouvy jednání mezi MČ Praha 6, Magistrátem hl. m. Prahy a společností CG Westpoint.

MČ Praha 6 ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy vyvine maximální úsilí pro učinění veškerých potřebných úkonů k zajištění realizace výstavby Spádové základní školy, zajistí-li pro ni společnost CG Westpoint předpoklady dle odst. 3. tohoto článku Smlouvy, ve dvou (2) etapách tak, že:

a) první (1.) etapu v rozsahu zhruba jedné poloviny celkové kapacity Spádové základní školy (tj. cca 340 žáků) dokončí k termínu dokončení tisícího (1.000.) bytu v rámci rezidenčního projektu společnosti CG Westpoint na Pozemcích, a

b) druhou (2.) etapu ve zbylém rozsahu dokončí k termínu dokončení celého rezidenčního projektu společnosti CG Westpoint na Pozemcích,

a to z důvodu, že společným zájmem Smluvních stran je, aby Spádová základní škola sloužila zejména pro žáky z řad obyvatel bytů vybudovaných v rámci rezidenčního projektu společnosti CG Westpoint na Pozemcích.

Právě s ohledem na skutečnost, že výstavba Spádové základní školy je – jak vyplývá z Preambule této Smlouvy – nezbytnou podmínkou rozvoje předmětného území, se společnost CG Westpoint tímto zavazuje, že nezačne výstavbu žádného bytového domu do doby, než bude prostřednictvím smluvního ujednání nebo jiné právně závazné skutečnosti (například usnesení Zastupitelstva HMP apod.) mezi MČ Praha 6 a hl. m. Prahou a společností CG Westpoint, případně mezi alespoň dvěma z těchto třech citovaných subjektů, zabezpečeno financování Spádové základní školy.

Pro případ porušení tohoto závazku ze strany CG Westpoint (tj. zahájení výstavby prvního bytového domu dříve, než bude způsobem předpokládaným v předchozím odstavci zabezpečeno financování Spádové základní školy anebo společnost CG Westpoint uhradí na účet MČ Praha 6 postupem dle následujících odstavců částku odpovídající 1/3 předpokládaných nákladů na výstavbu Spádové základní školy), sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši odpovídající 1/3 skutečných nákladů výstavby Spádové základní školy (pro tyto účely se do nákladů nezapočítávají náklady, které dle této Smlouvy nese společnost CG Westpoint, tj. pozemek, zasilování, architektonická studie a příslušné projektové dokumentace). S ohledem na skutečnost, že skutečná výše nákladů na realizaci Spádové základní školy bude známa až po jejím dokončení, dohodly se Smluvní strany na tom, že postupem obdobným následujícím odstavcům může MČ Praha 6 požadovat úhradu „zálohy“ na

smluvní pokutu ve výši odpovídající 1/3 předpokládaných nákladů na realizaci Spádové základní školy. Úhradou smluvní pokuty, resp. „zálohy“ na smluvní pokutu ve výši odpovídající 1/3 předpokládaných nákladů na výstavbu Spádové základní školy závazek společnosti CG Westpoint spočívající v nezahájení výstavby před zabezpečením financování Spádové základní školy, resp. úhradou třetinového podílu na její výstavbě ve smyslu následujících odstavců zaniká.

Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že pro případ, že by se ve smyslu předchozích odstavců nepodařilo zabezpečit financování Spádové základní školy nejpozději do 3 let ode dne účinnosti této Smlouvy, je společnost CG Westpoint povinna a) buď od stavebního záměru společnosti CG Westpoint tak, jak je specifikován v čl. II. odst. 2. písm. b) Smlouvy zcela upustit nebo b) vyčkat s jeho zahájením na zabezpečení financování Spádové základní školy anebo c) se na financování Spádové základní školy podílet, a to částkou odpovídající 1/3 nákladů spojených s výstavbou Spádové základní školy. Pro odstranění pochybností Smluvní strany uvádějí, že do nákladů spojených s výstavbou Spádové základní školy se nezapočítávají náklady, které dle této Smlouvy nese společnost CG Westpoint (pozemek, zasíťování, architektonická studie a příslušné projektové dokumentace).

Rozhodne-li se společnost CG Westpoint podílet na výstavbě Spádové základní školy částkou ve výši 1/3 nákladů spojených s její výstavbou, potom okamžikem, kdy bude na účet MČ Praha 6 uhrazena částka odpovídající 1/3 předpokládaných nákladů specifikovaných v Realizační dokumentaci formou rozpočtu spojených s výstavbou Spádové základní školy, může společnost CG Westpoint zahájit výstavbu bytových domů v rámci stavebního záměru společnosti CG Westpoint tak, jak je specifikován v čl. II. odst. 2. písm. b) této Smlouvy bez ohledu na další postup výstavby Spádové základní školy.

Do 6 měsíců od kolaudace Spádové základní školy provede MČ Praha 6 vyúčtování skutečných nákladů výstavby Spádové základní školy a Smluvní strany vyrovnají poskytnutý podíl společnosti CG Westpoint na výstavbě Spádové základní školy tak, aby odpovídal právě 1/3 skutečných nákladů (tj. buď MČ Praha 6 vrátí přeplatek anebo společnost CG Westpoint uhradí nedoplatek), a to do 3 měsíců od provedení vyúčtování.

6. Za účelem uvedeným v odst. 5. tohoto článku Smlouvy se společnost CG Westpoint zavazuje, že bude MČ Praha 6 průběžně vždy na její výzvu písemně informovat (prostřednictvím datové schránky) o průběhu a časových plánech výstavby bytových domů. Společnost CG Westpoint se dále zavazuje MČ Praha 6 písemně informovat (prostřednictvím datové schránky) o jednotlivých fázích navázaných na kroky správního řízení, a to zejm. zahájení správních řízení, změna ÚP, vydání rozhodnutí apod.

VI. Související ujednání

1. Tato Smlouva je souhlasem Smluvních stran s realizací stavebního záměru společnosti CG Westpoint tak, jak je specifikován v čl. II. odst. 2. písm. b) a v čl. IV. odst. 1. této Smlouvy s podmínkami v nich dohodnutými, a Smluvní strany nejsou oprávněny tento souhlas bez relevantního důvodu odepřít a jsou povinny si poskytovat nutnou, spravedlivě požadovatelnou součinnost tak, aby všechny povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy mohly být řádně splněny.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro odstranění veškerých pochybností ohledně povahy jejich spolupráce při rozvoji Pozemků deklarují tímto:
 - a) Pokud tato Smlouva předpokládá spolupráci Smluvních stran či jejich vzájemnou součinnost (zejména čl. III. odst. 2. této Smlouvy a čl. IV. této Smlouvy), potom se jedná o dohodu adekvátní dohodě dvou subjektů soukromého práva, tj. v žádném ohledu se MČ Praha 6 prostřednictvím této Smlouvy nezavazuje k žádné činnosti (ani aktivní, ani pasivní) a společnost CG Westpoint v žádném ohledu neočekává, že by se mělo jednat ze strany MČ Praha 6 o činnost, jejímž důsledkem by měl být jiný postup MČ Praha 6 v rámci výkonu veřejné správy (stavební či jiná řízení), než takový, jaký veřejné právo předpokládá.
 - b) Pokud se společnost CG Westpoint v rámci této Smlouvy zavazuje k vybudování a následnému darování mateřských škol ve prospěch MČ Praha 6, resp. hl. m. Prahy potom tak činí zejména proto, že v důsledku rezidenční výstavby na území Pozemků přibudou na území

MČ Praha 6 děti předškolního věku, a výstavba mateřských škol tak primárně představuje kompenzaci tohoto stavu, tj. zamýšleným důsledkem je snaha o nezhoršení této situace v péči o děti předškolního věku na území MČ Praha 6 zvýšením počtu obyvatel v důsledku výstavby společnosti CG Westpoint na Pozemcích. Totéž platí obdobně pro darování pozemku pro účely výstavby Spádové základní školy ve prospěch MČ Praha 6, resp. hl. m. Prahy.

- c) Stanovení parametrů pro výstavbu mateřských škol a Spádové základní školy ze strany MČ Praha 6 prostřednictvím této Smlouvy pak společnost CG Westpoint vnímá jako zájem subjektu znalého podmínek v území. S ohledem na skutečnost, že mají shora uvedené mateřské školy a Spádová základní škola přispět k řešení nárůstu počtu dětí předškolního a školního věku v důsledku rezidenční výstavby společnosti CG Westpoint, jsou závazky společnosti CG Westpoint zajistit výstavbu mateřských škol a bezúplatně je převést do vlastnictví hl. m. Prahy (svěřené správy MČ Praha 6), stejně jako závazek bezúplatně převést na hl. m. Prahu (do svěřené správy MČ Praha 6) pozemek pro výstavbu Spádové základní školy, podmíněný tím, že bude tato výstavba realizována a tento předpokládaný budoucí stav tak vznikne. Proto je i splnění těchto závazků společností CG Westpoint v této Smlouvě mj. podmíněno poskytnutím součinnosti ze strany MČ Praha 6, sjednané v čl. IV. této Smlouvy, která patří k nezbytným předpokladům pro realizaci shora uvedené výstavby.

VII. Ujednání pro případ porušení závazků Smluvních stran, odstoupení od Smlouvy

1. V případě, že některá ze Smluvních stran poruší své povinnosti uvedené v čl. III., v čl. IV. a čl. V. této Smlouvy a tento stav nenapraví ani po písemné výzvě druhé Smluvní strany s dostatečnou lhůtou k nápravě takového stavu, která nebude kratší než třicet (30) dnů ode dne doručení této výzvy, je druhá ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
2. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že pro případ prodlení společnosti CG Westpoint s uzavřením darovacích smluv o darování jednotlivých mateřských škol ve smyslu ustanovení čl. III. odst. 2 písm. d) této Smlouvy bude společnost CG Westpoint povinna uhradit MČ Praha 6 smluvní pokutu ve výši 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) za každou mateřskou 2-třídní školu, resp. 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých) za každou mateřskou 3-třídní školu, kterou nebude společnost CG Westpoint darovat MČ Praha 6, resp. hl. m. Praze za podmínek sjednaných touto Smlouvou. Úhradou smluvní pokuty závazek společnosti CG Westpoint k darování předmětné mateřské školy zanikne.

Prodlením společnosti CG Westpoint s uzavřením darovacích smluv o darování jednotlivých mateřských škol se rozumí stav, kdy:

- a) společnost CG Westpoint mateřskou školu v příslušném bytovém domě nevybuduje vůbec, tj. bude vydán kolaudační souhlas pro příslušný bytový dům a mateřská škola nebude v bytovém domě umístěna;
 - b) společnost CG Westpoint mateřskou školu v příslušném bytovém domě sice vybuduje, tj. bude vydán kolaudační souhlas pro příslušný bytový dům a mateřská škola v něm bude vybudována, nicméně vlastnické právo k ní převede na jiný subjekt, než je MČ Praha 6, resp. hl. m. Praha;
 - c) společnost CG Westpoint mateřskou školu v příslušném bytovém domě vybuduje, pro mateřskou školu bude vydán kolaudační souhlas, nicméně společnost CG Westpoint ani v následné lhůtě 100 dnů stanovené jí k tomu písemnou výzvou MČ Praha 6 neuzavře s MČ Praha 6, resp. hl. městem Prahou příslušnou darovací smlouvu;
 - d) společnost CG Westpoint mateřskou školu v příslušném bytovém domě vybuduje, pro mateřskou školu však nebude vydán kolaudační souhlas ani do 1 roku od chvíle, kdy nabyde právní moci rozhodnutí o kolaudaci příslušného bytového domu, ve kterém se mateřská škola nachází.
3. Smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou jsou splatné do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení druhé Smluvní straně, pokud není uvedeno jinak.
 4. Společnost CG Westpoint se zavazuje vyčerpat max. 214.000 m² HPP. Smluvní strany konstatují, že kapacity školství dle této Smlouvy jsou vypočteny a navrženy dle uvedené maximální kapacity

214.000 m² HPP. V případě, že by Společnost CG Westpoint překročila uvedenou kapacitu HPP a vyčerpala více, je povinna zaplatit smluvní pokutu odpovídající částce ve výši 2.300 Kč za každý přečerpaný m² HPP nad 214.000 m², a to na účet MČ Praha 6 uvedený v záhlaví Smlouvy do 30 dnů od právní moci rozhodnutí, v rámci kterého bude povolena příslušná změna čerpání HPP, případně do 30 dnů od faktického překročení limitu 214.000 m² HPP. Smluvní strany se dohodly, že uvedená výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce bude každoročně automaticky zvyšována o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad, a to s účinností od prvního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno.

Smluvní strany se dohodly, že v případě překročení uvedené kapacity HPP budou jednat o možnosti nahradit předpokládanou smluvní pokutu věcným plněním ze strany společnosti CG Westpoint tak, aby byla zajištěna odpovídající kapacita školství v lokalitě. Za tímto účelem případně Smluvní strany uzavřou dodatek k této Smlouvě.

VIII. Ručitelské prohlášení

Ručitel se podpisem této Smlouvy ve smyslu § 2018 Občanského zákoníku zaručuje MČ Praha 6, že v případě, že by společnost CG Westpoint z jakéhokoliv důvodu neuhradila jakoukoliv smluvní pokutu či jiný finanční závazek vyplývající z této Smlouvy či smluv uvedených v čl. V. odst. 2. Smlouvy vůči MČ Praha 6 řádně a včas, pak Ručitel na základě písemné výzvy MČ Praha 6 uhradí takovou smluvní pokutu či jiný finanční závazek neprodleně, nejpozději však do 10 pracovních dnů od doručení této výzvy, s čímž MČ Praha 6 vyslovuje souhlas.

IX. Závěrečná ustanovení

1. V případě povinnosti společnosti CG Westpoint informovat, vyzvat či jinak kontaktovat MČ Praha 6 dle této Smlouvy, bude tak konat prostřednictvím datové schránky s uvedením kontaktu vedoucí Kanceláře městské části, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak. Kanceláři městské části se rozumí Odbor Kanceláře městské části Úřadu městské části Praha 6, případně jakýkoli jiný odbor, který by v důsledku případné vnitřní organizační změny úřadu tento odbor nahradil.
2. Tato Smlouva je vyhotovena v sedmi (7) stejnopisech, z nichž pět (5) obdrží MČ Praha 6 a po jednom (1) obdrží společnost CG Westpoint a Ručitel. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou též níže uvedené přílohy.
3. Je-li jakékoliv ujednání této Smlouvy 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 této Smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí nahradit takové neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné ujednání ujednáním novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejblíží obsah a účelu neplatného, neúčinného, zdánlivého, odporovatelného anebo nevynutitelného ujednání.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přechází na právní nástupce Smluvních stran. Společnost CG Westpoint je oprávněna převést svá práva či povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu, ovšem pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu MČ Praha 6, to neplatí pro případ převodu na člena koncernu CENTRAL GROUP. V takovém případě je společnost CG Westpoint povinna k závazkům vyplývajícím z této Smlouvy třetí osobu smluvně zavázat.
5. V případě úmyslu společnosti CG Westpoint převést svá práva a povinnosti ke stavebnímu záměru společnosti CG Westpoint tak, jak je specifikován v čl. II. odst. 2. písm. b) Smlouvy či převést jakákoliv vlastnická práva k nemovitostem dle této Smlouvy či k jejich části na jiný subjekt, je společnost CG Westpoint povinna si nejprve vyžádat písemný souhlas MČ Praha 6. V takovém případě se společnost CG Westpoint následně zavazuje zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na nový subjekt. MČ Praha 6 k tomu poskytne veškerou spravedlivě požadovatelnou součinnost.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto společnou Smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašují, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažují za důvěrné ani obchodní tajemství a souhlasí se zařazením této Smlouvy do veřejně volně přístupné databáze smluv městské části Praha 6, včetně případných příloh.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
- 6 Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 05.09.2022 č. 3912//22 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

Přílohy:

1. Základní lokality – situace
2. Studie pro užší změnu
3. Zákres pozemků a železniční rychlodráhu

15. 05. 2023

V Praze dne:

.....
CENTRAL GROUP
Ing. Ladislav Váňa
jednatel

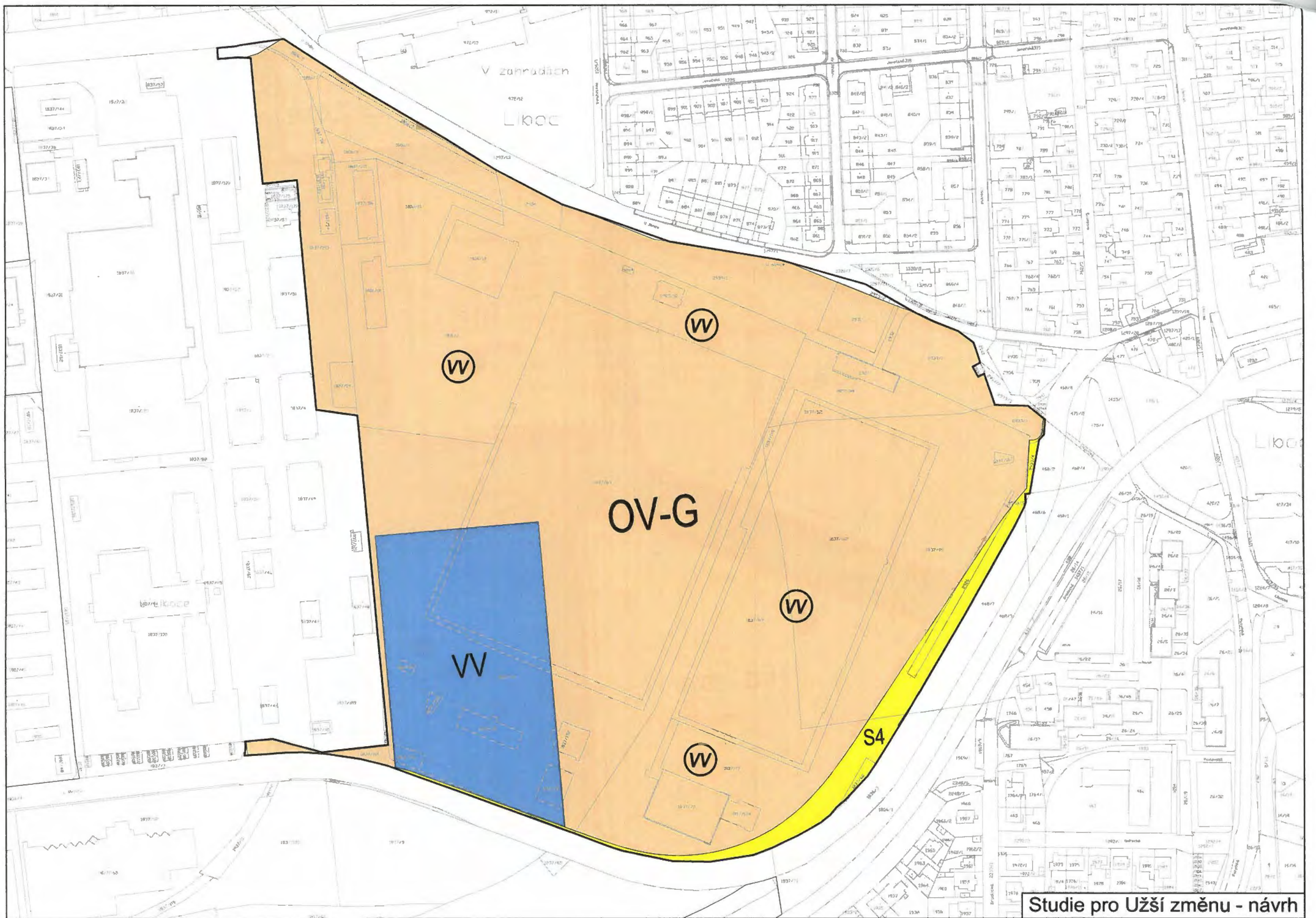
starosta

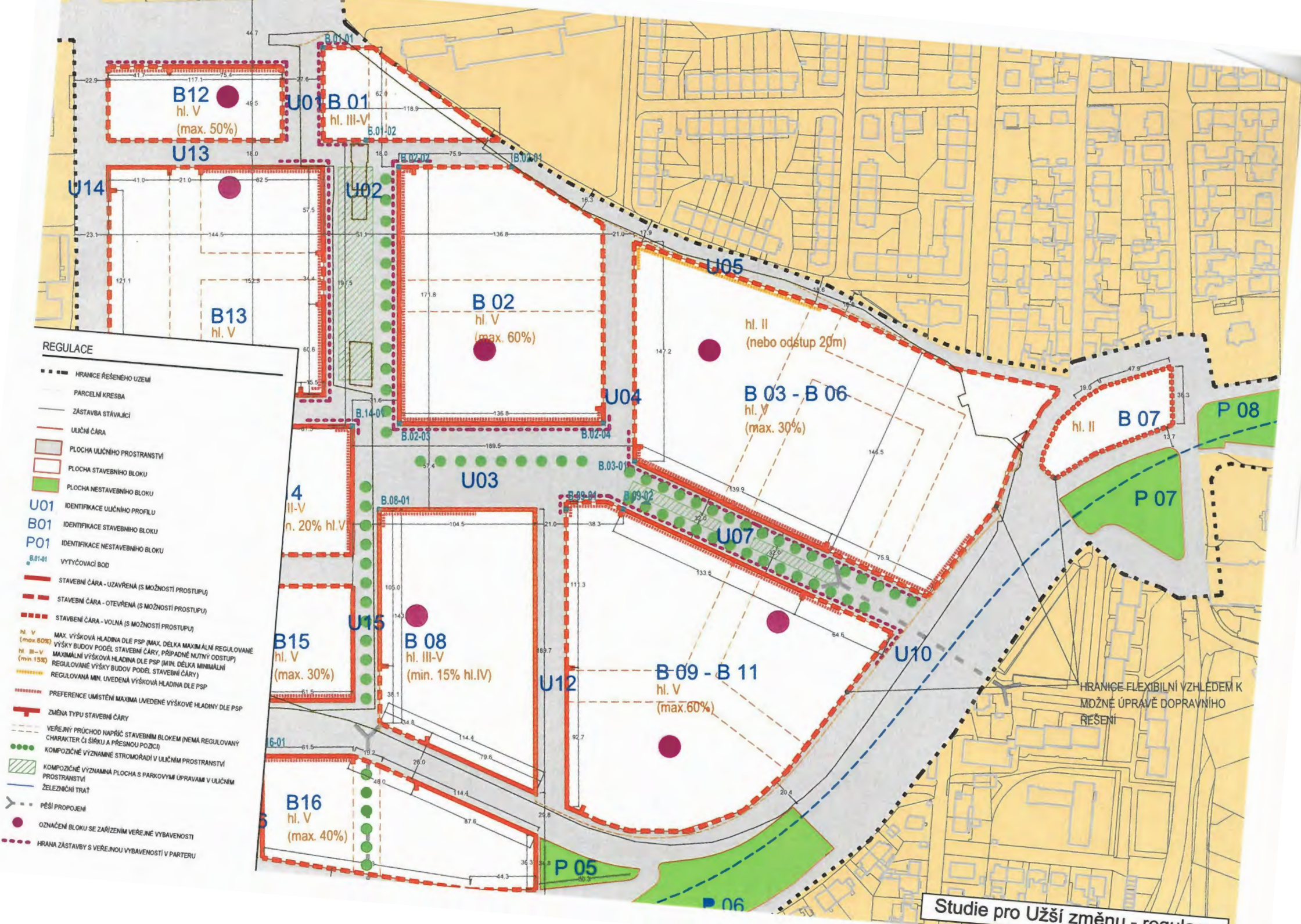
V Praze dne:

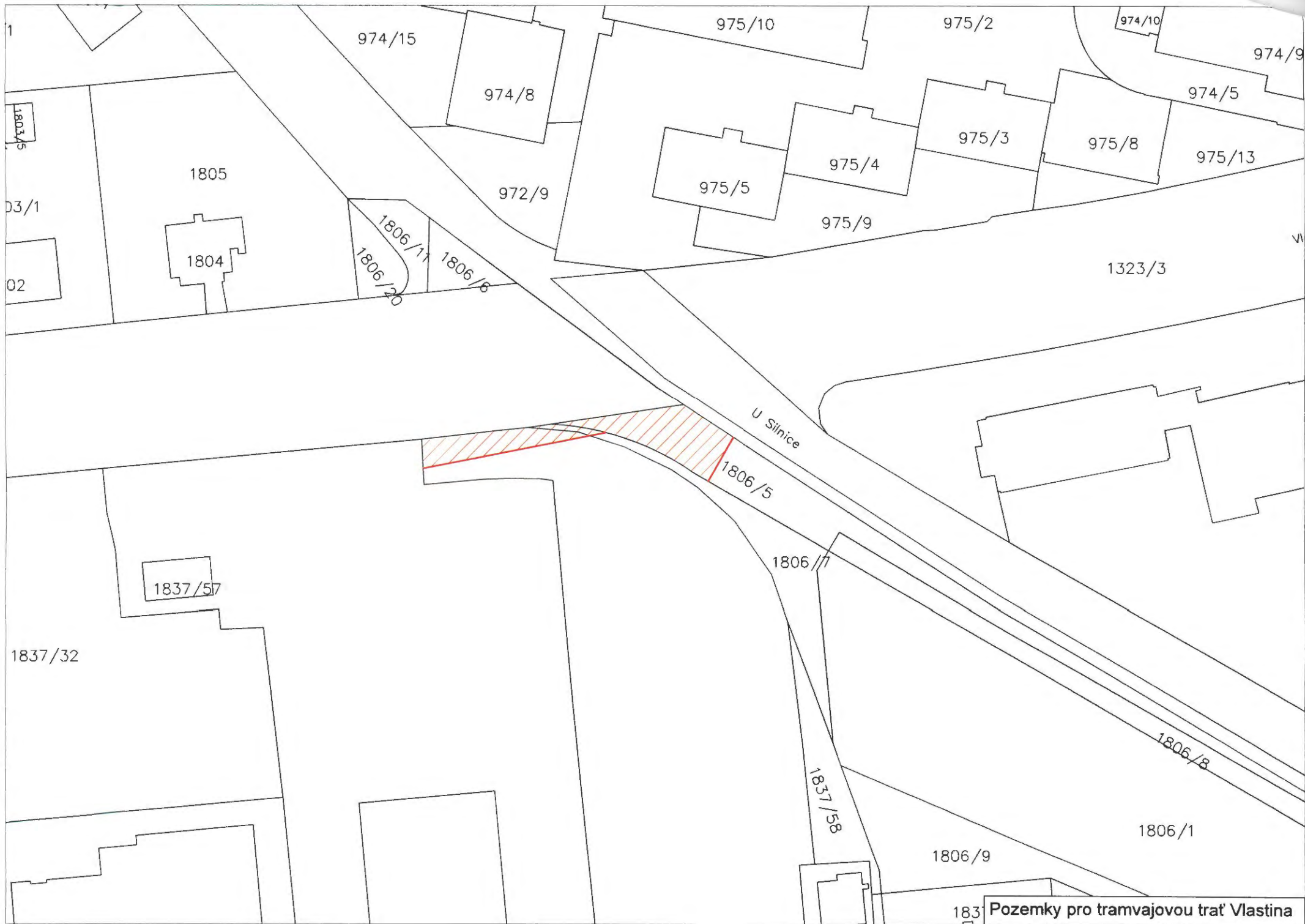
.....
CENTRAL GROUP
Ing. Ladislav Váňa
místopředseda pře



Situace - základní lokality









Pozemky pro tramvajovou trať Vlastina



Pozemki pro komunikaci U Prioru

