

# 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 - Nedvězí,**

se sídlem Únorová 15/3, 103 00 Praha 10 – Nedvězí u Říčan,

IČO: 00240516,

zastoupena: Karolinou Trnkovou, starostkou

(dále jen „**MČ**“)

A

## **Jan Miškovský**

bytem: Praha

r.č.:

(dále jen „**Jan Miškovský**“)

a

## **Jaroslav Miškovský**

bytem: Praha

r.č.:

(dále jen „**Jaroslav Miškovský**“)

(Jan Miškovský a Jaroslav Miškovský společně 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. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného 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. Z-9930 ze dne 27.1.2022 a usnesením zastupitelstva MČ č. 4/5/2021 ze dne 20.12.2021 s názvem „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 Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného 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 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 ani Magistrátu HMP 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.

## 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, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

**HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha

*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.*

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora, který bude realizován na Pozemcích.

**Investorem** se rozumí smluvní strana této Smlouvy, které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

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

**MČ** se rozumí městská část HMP, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“

**Nefinančním plněním** se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

**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 pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

**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, smlouvy o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

**Smluvními stranami** se rozumí společně MČ a Investor.

**Studii** se rozumí podkladová studie/projektová dokumentace, včetně zákresu území dotčeného Investičním záměrem, která tvoří přílohu č. 2 této 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 opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

**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.

## 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 se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 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) **Výměra HPP Investičního záměru 3.132 m<sup>2</sup>**
  - ii) **Pozemek učený pro vybudování chodníku mezi lokalitou Investičního záměru a zastávkou MHD Pánkova**
- III.2 Investiční záměr spočívá ve vybudování 25 rodinných domů na pozemcích Investora včetně vybudování nezbytné infrastruktury.

## 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 a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 4 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 bylo vydáno územní rozhodnutí. 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/nebo Nefinančního 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 / veřejného prostranství v katastru MČ Investor:

i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:

– v celkové výši **2.521.260,- Kč, upravené o inflaci dle čl. IV.8 Smlouvy, a**

– **tyto prostředky převede do Fondu MČ do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy bylo vydáno pravomocné společné územní a stavební povolení Investičního záměru;**

IV.7 Za účelem vybudování dopravní infrastruktury – chodníku mezi lokalitou Investičního záměru a zastávkou MHD Pánkova v katastru MČ Investor:

i. bezplatně převede **pozemky**:

– pozemky o výměře cca 250 m<sup>2</sup>, jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. 3 Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě 2 měsíců od nabytí účinnosti společného povolení Investičního záměru. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu na náklady Investora

– Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do 3 měsíců od nabytí účinnosti společného povolení Investičního záměru. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.

– Smluvní strany se zavazují uzavřít darovací smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. 5 Smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům na MČ a předá pozemky MČ, a to vše do 3 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy;

IV.8 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1.2. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.

IV.9 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu MČ.

## **V. Součinnost samosprávy**

V.1 MČ poskytnou 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.

V.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely 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 z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- V.3 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 ani Magistrátu HMP 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.
- V.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí. 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 svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- V.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenes ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ.
- V.6 Jestliže (i) 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) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má MČ právo, nikoli však povinnost, samo 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) a náklady vzniklé MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- V.7 MČ si vyhrazují 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 při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
  - iii) Investor jinak 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.
- V.8 MČ se zavazuje uzavřít s Investorem Darovací smlouvu k vybudované veřejné a dopravní infrastruktuře a souvisejícím pozemkům Investorů dle vzoru uvedeného v příloze č. 6 Smlouvy.

## **VI. Odpovědnost Smluvních stran**

- VI.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VI.2 Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.

- VI.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 z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VI.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. 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.
- VI.5 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 hlavního města Prahy, 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. 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.
- VI.6 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.
- VI.7 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.
- VI.8 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VI.9 MČ nenese odpovědnost za nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. 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.4 Smlouvy.
- VI.10 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.
- VI.11 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) s jednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které 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;
  - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
  - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

## VII. Přejchod a postoupení Smlouvy, započtení

- VII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VII.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- VII.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. 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 ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. VIII.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- VII.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.
- VII.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu.
- VII.6 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, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- VII.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

## VIII. Trvání Smlouvy

- VIII.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. VIII.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) uzavření darovací smlouvy k pozemkům dle odstavce IV.7 ii) Smlouvy; a
  - iv) 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.



- VIII.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 zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.
- VIII.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, nevyplyvá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.
- VIII.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. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
- i) realizace Investičního záměru je Investorem zrušena
- VIII.5 Pokud nastanou okolnosti dle čl. VIII.4, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.
- VIII.6 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. 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 se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- VIII.7 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. 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 poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- VIII.8 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. VIII.4 Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy.

- 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.
- 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.
- 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, 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 schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 16.5.2023, usnesením č. 1/3/2023.
- XI.10 Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 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: Mapový zakres Investičního záměru
- Příloha č. 2: Studie Investičního záměru
- Příloha č. 3: Situační zakres pozemků určených k vybudování dopravní infrastruktury - chodníku
- Příloha č. 4: Vyčíslení celkové výše finančního plnění Investora
- Příloha č. 5: Vzor darovací smlouvy k pozemkům určených k vybudování dopravní infrastruktury - chodníku
- Příloha č. 6: Vzor darovací smlouvy k pozemkům a vybudované veřejné a dopravní infrastruktury

V Praze dne

V Praze dne

---

**Městská část Praha - Nedvězí**

Karolina Trnková, starostka

---

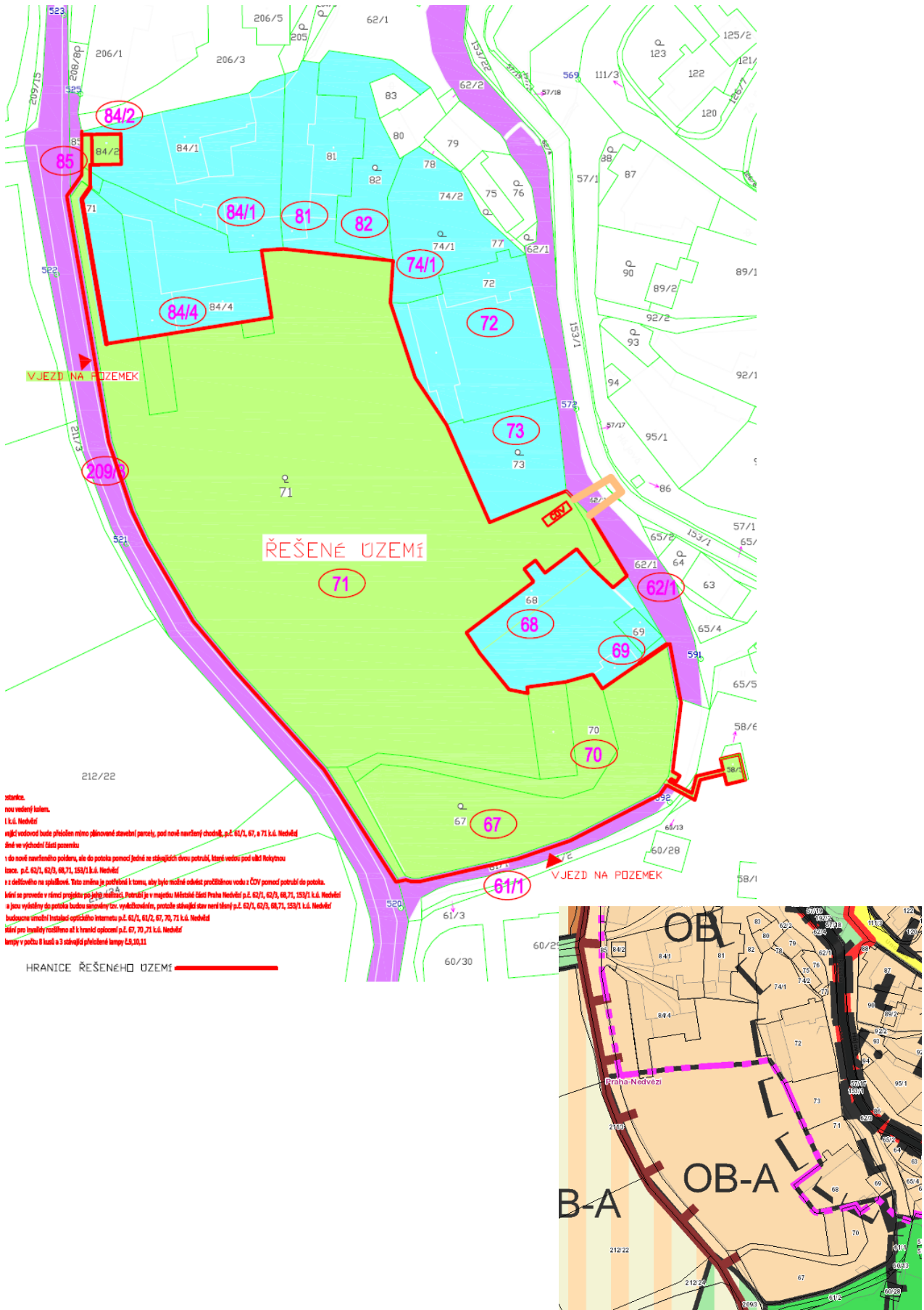
**Jan Miškovský**

V Praze dne

---

**Jaroslav Miškovský**

Příloha č. 1: Mapový zákres Investičního záměru





Záměrem investora je realizace výstavby:

Obytný soubor Nedvězí

parc. č.58/5, 60/12, 60/13, 61/2, 61/1, 62/1, 67, 68, 70, 71, 84/1, 84/2, 84/4, 85, 209/3, 62/3, 153/1 k.ú. Nedvězí u Říčan

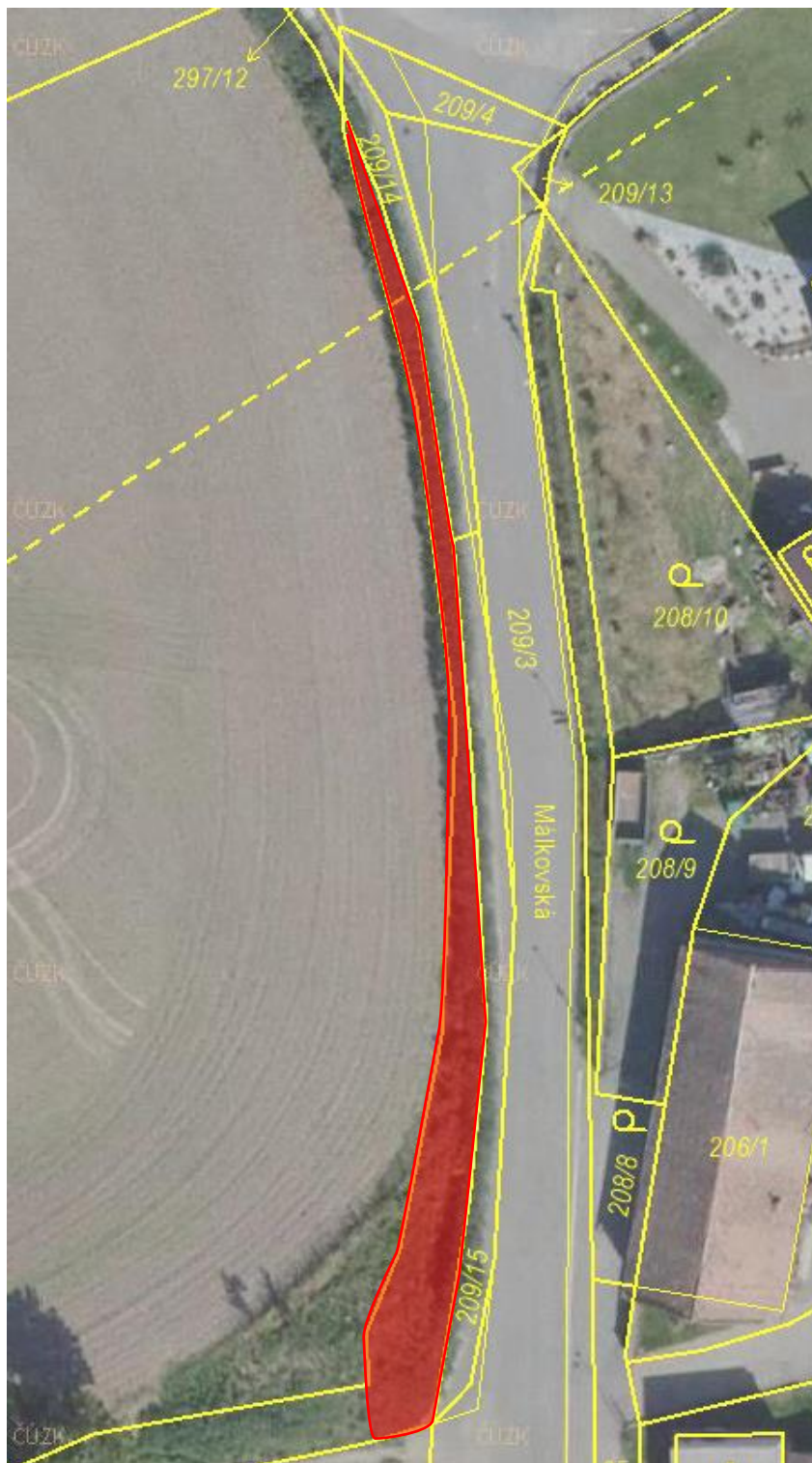
- dělení pozemku p.č. dle geometrického plánu
- RD – rodinné domy RD1-24 a RD26 stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67,
- Komunikace a chodníky stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67
- kanalizační řad včetně 25 přípojek stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67
- vodovodní řad včetně 25 přípojek stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67
- přeložka stáv. vodovodního řadu stáv. p.č. 61/1, 71
- kanalizační přípojka pro RD26 stáv. p.č. 61/1,67
- vodovodní přípojka pro RD 26 stáv. p.č. 67
- rozvody NN včetně 27 přípojek stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67, 62/1, 84/2, 84/1, 85, 62/1
- VO - veřejné osvětlení s 8 novými lampami stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67, 209/3, 62/1
- VO – přeložka 3 lamp veřejného osvětlení stáv. p.č. 61/1, 71
- ČOV dočasná čistírna odpadních vod stáv. p.č. 71
- odvod dešťových vod z komunikace a střech RD stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67, 62/1, 153/1, 62/3
- oplocení uliční stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67
- místo pro popelnice tříděného odpadu stáv. p.č. 71
- terénní úpravy stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67
- ZOV, staveništní oplocení, 3 ks stavební buňky, deponie stáv. p.č. 84/4, 71, 70, 67,
- Změna užívání u jednoho ze stávajících potrubí pod ulicí Rokytnou a napojení do nově navržené ČOV stáv. p.č. 62/1, 62/3, 68,71, 153/1
- Sanace stávajících dešťových potrubí pod ulicí Rokytnou stáv. p.č. 62/1, 62/3, 68,71, 153/1

- a) Vydání společného územního a stavebního povolení Investičního záměru: 12/2023
- b) Zahájení výstavby inž. sítí vč. komunikace: 2024
- c) Dokončení výstavby (kolaudace) inž. sítí vč. komunikace: 12/2026
- d) Prodej pozemků (prodejem pozemku se rozumí den, v němž dojde k zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k pozemku do katastru nemovitostí): 2024-2026



Příloha č. 3: Situační zakres pozemků určených k vybudování dopravní infrastruktury - chodníku

část pozemku parc. č. 213/2, zapsaný na LV 170, k.ú. Nedvězí u Říčan  
pás podél komunikace v šíři 1 – 5 m  
výměra cca 250 m<sup>2</sup>



Výměra hrubých podlažních ploch (HPP) záměru:

Rodinný dům (typ)	Výměra HPP (m <sup>2</sup> )	Počet domů	Celková výměra HPP (m <sup>2</sup> )
RD1 – RD4	112	4	448
RD 5 – RD 16	113	12	1356
RD 17	250	1	250
RD 18	210	1	210
RD 19 - 24	116	6	696
RD 26	172	1	172

Celková výměra hrubých podlažních ploch záměru činní **3.132 m<sup>2</sup>**.Cenový tarif stanovený Metodikou spoluúčasti investorů na rok 2023 činí **805,- Kč/m<sup>2</sup> HPP**.**3.132 m<sup>2</sup> HPP x 800 = 2.521.260,- Kč**

STANOVENÍ KPP, KZP, KZ - území OB-A, PRO ZÁMĚR VYBUDOVAT 25 RODINNÝCH DOMŮ NEDVĚZÍ							
Číslo stavebního objektu	popis pozemku (kultura)	výměra celkového pozemku	výměra řešeného území OB-A	zastavěná plocha včetně zpevněných ploch	plocha zeleně	hrubá podlahová plocha	zastavěná plocha bez zpevněných ploch
RD1	sad	183	8	8,0	0,0	16,0	8,0
RD2	sad	225	56	84,7	14,0	68,0	30,5
RD3	sad	217	217	118,0	98,0	112,5	55,9
RD4	sad	226	174	60,9	114,0	111,0	55,9
RD5	sad	446	446	171,0	275,0	113,0	113,0
RD6	sad	430	430	166,0	264,0	113,0	113,0
RD7	sad	422	422	159,0	263,0	113,0	113,0
RD8	sad	422	422	160,0	262,0	113,0	113,0
RD9	sad	420	420	155,0	265,0	113,0	113,0
RD10	sad	427	427	163,0	264,0	113,0	113,0
RD11	sad	436	436	157,0	279,0	113,0	113,0
RD12	sad	445	445	165,0	280,0	113,0	113,0
RD13	sad	409	409	168,0	241,0	113,0	113,0
RD14	sad	398	398	161,0	237,0	113,0	113,0
RD15	sad	353	353	163,0	190,0	113,0	113,0
RD16	sad	297	297	153,0	144,0	113,0	113,0
RD17	sad	815	0	0,0	0,0	0,0	0,0
RD18	sad	763	271	22,0	249,0	22,0	22,0
RD19	sad	356	356	108,1	247,9	116,3	58,1
RD20	sad	420	420	115,1	304,9	116,3	58,1
RD21	sad	410	410	116,1	293,9	116,3	58,1
RD22	sad	379	379	108,1	270,9	116,3	58,1
RD23	sad	337	337	118,1	218,9	116,3	58,1
RD24	sad	295	295	100,1	194,9	116,3	58,1
RD25	sad	743	743				0,0
RD26	sad	836	836	272,0	564,0	172,0	172,0
komunikace v OB-A	sad	3 775	2 928	1 237	1 691	0	0
chodník málkovská	sad/ostatní plocha				322	-322	
pozemek obec část pozemku 61/1, obec souhlasí s využitím jejího pozemku pro tento výpočet na základě plánovací smlouvy mezi stavebníkem a obcí	ostatní plocha	733	130	64	66		
zeleň popíná rostlina oplocení západní hranice					250		
zeleň popíná rostlina oplocení východní hranice					108		
zeleň popíná rostlina mezi domy RD6/RD7, RD8/RD9, RD10/RD11, RD12/RD13, RD14/RD15 a RD16 a chodníkem					234		
zelené střechy domy SO7,8,9,10,11,12,13,14,15,16. Mocnost vrstvy je 15 cm. Výpočet: z celkové plochy zelených střech = 828 m <sup>2</sup> se uznává 10% plochy					83		
zeleň popíná rostlina oplocení mezi domy 18a19, 19a20, 20a21, 21a22, 22a23, 23a24, 24 a chodníkem					329		
zeleň popíná rostlina oplocení mezi domy RD3,4 a RD5					79		
zeleň popíná rostlina oplocení mezi domy RD5 a RD6, RD7 a RD8, RD9 a RD10, RD11 a RD12, RD13 a RD14, RD15 a RD16					108		
zeleň popíná rostlina oplocení jižní RD 25					30		
zeleň popíná rostlina oplocení východní RD 26					61		
<b>CELKEM</b>		<b>15 618</b>	<b>12 465</b>	<b>4 795</b>	<b>8 251</b>	<b>2 555</b>	<b>2 049</b>
KPP koeficient podlahové plochy - směrný				0,20	splňuje	max 0,200	
KZ koeficient zeleně - směrný				výsledek = 0,66	splňuje	vice jak 0,65	
Podlažnost				výsledek = 1,25	výsledek	1	
<b>STAVBY SPLŇUJÍ PODMÍNKY MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ OB-A</b>							



Příloha č. 5: Vzor darovací smlouvy k pozemkům určených k vybudování dopravní infrastruktury – chodníku

--- tvoří samostatnou přílohu ---

Příloha č. 6: Vzor darovací smlouvy k pozemkům a vybudované veřejné a dopravní infrastruktury

--- tvoří samostatnou přílohu ---