

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami:

Miškovičká, s.r.o., IČ 24143332, se sídlem Seifertova 823/9, 130 00, Praha 3 – Žižkov, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 182628, zastoupena jednatelem Maximilianem Adamem Skalou (dále jen „stavebník“)

a

**Městská část Praha – Čakovice, IČ 00231291, se sídlem náměstí 25. března 121/1, 196 00, Praha 9 – Čakovice, zastoupena Ing. Jiřím Vintiškou, starostou a Ing. Alexanderem Lochmanem, Ph.D. 1. zástupcem starosty. (dále jen „Městská část“)
(společnost Miškovičká a Městská část dále společně jen „smluvní strany“)**

uzavřena tato

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Vzhledem k tomu, že:

A) stavebník je k dnešnímu dni vlastníkem:

- pozemku parc. č. 211/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 23309 m²,
- pozemku parc. č. 211/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 856 m²,
- pozemku parc. č. 213, ostatní plocha, o výměře 454 m²,
- pozemku parc. č. 215, ostatní plocha, o výměře 690 m²,
- pozemku parc. č. 216, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, rodinný dům, č. p. 46, o výměře 255 m²,
- pozemku parc. č. 218, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 48, o výměře 70 m²,
- pozemku parc. č. 219, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 191 m²,
- pozemku parc. č. 220, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 1 042 m²,
- pozemku parc. č. 221, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, zemědělská stavba, bez č. p. a č. ev., o výměře 758 m²,
- pozemku parc. č. 225/1, zahrada, o výměře 2 779 m², a
- pozemku parc. č. 226, ostatní plocha, o výměře 16 m²,

to vše zapsané na LV 601 pro katastrální území Miškovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. (dále jen „*pozemky Miškovičká*“);

B) Městská část prohlašuje, že následující nemovitosti v bezprostřední sousedství pozemků Miškovičká, a to:

- pozemek parc. č. 207, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 141, o výměře 397 m²,

- pozemek parc. č. 209, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 140, o výměře 188 m²,
- pozemek parc. č. 212, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 124, o výměře 374 m²,
- pozemek parc. č. 214, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, jiná stavba, č. p. 123, o výměře 809 m², a
- pozemku parc. č. 224, zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba, objekt k bydlení, č. p. 47, o výměře 200 m²,

to vše zapsáno na LV 266 pro k. ú. Miškovice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy a byly dále předány do svěřené správy Městské části. Na základě příslušných ustanovení obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je Městská část oprávněna se shora uvedenými nemovitostmi nakládat, vykonávat práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních jednáních.

(dále jen „*pozemky Městské části*“)

- C) stavebník hodlá na pozemcích Miškovická realizovat stavební činnosti v rámci projektu „Obytný soubor Miškovice“ za účelem výstavby kompletní nové čtvrti sestávající se z rodinných domů a bytových domů, jež v sobě zahrnuje rovněž vybudování nové veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a veřejných prostranství (náměstí) (dále jen „*stavební záměr*“);
- D) smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že mezi sebou současně s touto smlouvou uzavírají směnnou smlouvu, jejíž předmětem je vzájemná směna pozemků a jejich částí v souladu s grafickým návrhem a geometrickým plánem č. 672-65/2022, jež jsou nedílnou součástí této smlouvy;
- E) smluvní strany mají v úmyslu upravit mezi sebou vzájemná práva a povinnosti v rámci spolupráce při realizaci stavebního záměru včetně následného předání vybudované veřejné infrastruktury do vlastnictví hl. m. Prahy, závazku stavebníka o plnění finančních příspěvků a závazek k umístění odstavňích a průjezdových zastávek městské hromadné dopravy v rámci tohoto projektu;

dohodly se smluvní strany, následovně:

I.

Smlouva o spolupráci při výstavbě

- I.1. Předmětem této smlouvy je mj. úprava vzájemných práv a povinností stavebníka a Městské části při realizaci předmětného stavebního záměru na pozemcích Miškovická, v rámci kterého dojde k výstavbě kompletní nové čtvrti sestávající se z rodinných domů a bytového komplexu, jež v sobě zahrnuje rovněž vybudování nové veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a veřejných prostranství (náměstí).

- I.2. Městská část prohlašuje, že se seznámila se stavebním záměrem stavebníka, s jeho realizací dle podmínek uvedených v odst. I.4 a I.5. tohoto článku smlouvy souhlasí a zavazuje se poskytnout stavebníkovi veškerou nezbytnou součinnost a souhlasy potřebné k jeho realizaci, a to zejména, nikoli však jen, v průběhu územního a stavebního řízení, tak v průběhu jeho realizace a dokončení, včetně kolaudace, vše za podmínky, že stavebník bude postupovat v souladu s touto smlouvou. Městská část tak podpisem této smlouvy souhlasí s realizací stavebního záměru dle studie – Obytný soubor Miškovice, která je nedílnou přílohou této smlouvy (dále jen „Studie“), a dále se zavazují za účelem vydání příslušných souhlasů a povolení v řízeních vedených dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „*stavební zákon*“), poskytovat stavebníkovi vzájemně i samostatně veškerou nezbytnou součinnost, a to zejména, nikoli však výlučně, poskytnout v případě potřeby za výše uvedeným účelem dokončení předmětného stavebního záměru stavebníkovi souhlas dle ustanovení § 184a stavebního zákona.
- I.3. Městská část se zavazuje nečinit (osobně ani prostřednictvím jakýchkoliv třetích osob) jakékoliv úkony ani právní ani jiná jednání, které by mohly zmařit, ohrozit či omezit vydání patřičných povolení, souhlasů a stanovisek, které jsou (anebo budou) pro realizaci stavebního záměru vyžadovány příslušnými právními předpisy, zejména se zavazuje neuplatňovat (nevznášet) v řízeních (zejména územním a stavebním řízení) souvisejících se stavebním záměrem námitky (jako účastník takových řízení), to vše za podmínky, že stavebník bude řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných právních předpisů. Městská část se dále zavazuje poskytovat stavebníkovi, v souvislosti s předmětným stavebním záměrem, veškerou nezbytnou vyžádanou součinnost k vyřízení (a nabytí právní moci) územního rozhodnutí a stavebního povolení na realizaci stavebního záměru, vč. vydávání potřebných souhlasů, stanovisek, vyjádření, poskytování dokumentů apod., a to i ve vztahu k novému uspořádání pozemků Miškovická, jakož i činit vše, co je na ní možné spravedlivě požadovat pro to, aby jakékoli územní a stavební řízení týkající se tohoto stavebního záměru bylo úspěšné, jakož i zdržet se jakýchkoli právních a jiných jednání (a opomenutí či protahování) směřujících k neúspěchu či prodlužování územního a stavebního řízení týkajícího se tohoto stavebního záměru.
- I.4. Stavebník bude realizovat stavební záměr podle projektové dokumentace pro vydání společného povolení, a zároveň v souladu s veškerými připomínkami dotčených orgánů, kdy součástí stavebního záměru stavebníka je i vybudování veřejné infrastruktury – komunikace včetně parkovacích stání, veřejného osvětlení a náměstí (bez zeleně a mobiliáře). Stavebník se zavazuje realizovat stavbu na základě výše uvedené Studie, která bude podkladem pro veškerou projektovou dokumentaci týkající se této stavby (bez ohledu na to, o jaký stupeň (druh) projektové dokumentace se bude jednat), která vždy musí vycházet ze Studie uvedené v čl. I. odst. I.2 této smlouvy, a to zejména v otázce výšky jednotlivých staveb, hmoty, odstupových vzdáleností a všech dalších skutečností. Stavebník se zavazuje případně uvažované změny projektové dokumentace s Městskou částí předem projednat a Městská část se zavazuje o takových změnách jednat v dobré víře a v případě, že navrhované změny nebudou v rozporu s oprávněnými zájmy Městské části a při zachování hmotového pojetí stavebního záměru, výšky jednotlivých staveb, odstupových vzdáleností a dalších rozhodných skutečností s takovými změnami souhlasit. Pokud by stavebník tuto povinnost porušil, je Městská část oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 10,000.000 Kč (slovy: Deset milionů korun českých) a současně požadovat, aby příslušná projektová dokumentace, která tento závazek

porušuje, byla opravena, případně aby stavby, které byly vybudovány (částečně nebo zcela), byly v částech, které porušují tento závazek, odstraněny.

I.5. Stavebník se při realizaci stavebního záměru zejména zavazuje, že:

- veškeré stavební činnosti budou realizovány s důrazem na minimalizaci dopadů na okolí;
- staveniště bude náležitě označeno, ohrazeno a zabezpečeno proti vniknutí nepovolaných osob;
- veškeré prvky staveniště budou umístěny a opatřeny tak, aby bylo zabráněno ohrožení zdraví osob a škodám na majetku;
- budou dodržovány veškeré bezpečnostní předpisy; a
- umožní zástupcům Městské části po předchozí domluvě vstup na staveniště za účelem kontroly dodržování projektové dokumentace a technologických postupů;
- bude bezodkladně informovat Městskou část o vydání všech správních rozhodnutí týkajících se předmětného stavebního záměru;
- poskytne Městské části veškeré vizualizace a zavazuje se tímto umožnit publikovat tyto vizualizace ze strany Městské části jakýmkoliv způsobem, který nepoškodí dobré jméno stavebníka;
- osloví relevantní a způsobilé podnikatele mající sídlo či provozovnu v Městské části Praha – Čakovice k jednotlivým tendrům na výstavbu, a to minimálně v rozsahu 10% celkové investice
- s tím, že pokud stavebník poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v tomto čl. I. odst. I.5, uhradí Městské části smluvní pokutu ve výši 1,000.000 Kč (slovy: Jeden milion korun českých) a úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo požadovat náhradu škody nad rozsah smluvní pokuty.

II.

Dohoda o dopravním řešení umístění zastávek veřejné dopravy

- II.1.** Smluvní strany prohlašují, že součástí stavebního záměru je rovněž záměr smluvních stran k dopravnímu řešení umístění odstavných i průjezdových zastávek v této lokalitě (v rámci pozemků Miškovická a pozemků Městské části), a to dle návrhu Městské části zpracované v rámci Studie.
- II.2.** Stavebník prohlašuje, že návrh dopravního řešení umístění odstavných a průjezdových zastávek dle návrhu Městské části v této lokalitě bylo projednáno s příslušnými orgány a subjekty, a to zejména Regionálním organizátorem pražské integrované dopravy (ROPID), Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciovou společností, Policií ČR a příslušným odborem dopravy.

III.

Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku

- III.1.** Stavebník předpokládá, že v rámci stavebního záměru vystaví bytové domy (BD 1 až 4), ve kterých bude dle prohlášení vlastníka nemovitosti umístěno celkem 63 bytových jednotek, a dále 54 rodinných domů (veškerá výstavba těchto domů bude vycházet ze Studie uvedené v čl. I. odst. I.2 této smlouvy a musí být v souladu s touto smlouvou).

- III.2.** Za podmínky, že bude vydáno pravomocné stavební rozhodnutí pro vybudování bytového domu a rodinných domů, a dále Městská část bude řádně plnit jí uložené povinnosti stanovené v této smlouvě, poskytne stavebník Městské části finanční příspěvek ve výši:
- 100.000 Kč (slovy: Jedno sto tisíc korun českých) za každou bytovou jednotku; a
 - 120.000 Kč (slovy: Jedno sto dvacet tisíc korun českých) za každý rodinný dům;
- (dále jen „*finanční příspěvek*“)
- III.3.** Finanční příspěvek je poskytnut s cílem zlepšení životních podmínek občanů Městské části a jejího dalšího rozvoje, kdy Městská část prohlašuje a zavazuje se, že finanční příspěvek použije výlučně k účelům uvedeným v ustanovení § 15 odst. 1 a § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění, a že jsou tak splněny podmínky pro uplatnění daňové uznatelnosti peněžitého plnění jako daru.
- III.4.** Stavebník se zavazuje uhradit Městské části finanční příspěvek na bankovní účet Městské části č. **19-2000922389/0800**, vedený u České spořitelny a.s., a to v následujících termínech a následujícím způsobem:
- a) částku ve výši 3,000.000 Kč (slovy: Tři miliony korun českých) uhradí stavebník nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy s tím, že v případě postupu stavebníka dle V.6 této smlouvy bude tato částka použita jako úhrada kontribuce dle této smlouvy ve znění jejího dodatku anebo nové smlouvy ohledně nové podoby stavebního záměru, to vše dle dohody stran;
 - b) další částku ve výši 4,000.000 Kč (slovy: Čtyři miliony korun českých) uhradí stavebník nejpozději do 15 pracovních dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí;
 - c) zbývající část finančního příspěvku ve výši 5,780.000 Kč (slovy: Pět milionů sedm set osmdesát tisíc korun českých) (vycházeno z počtu bytových jednotek a rodinných domů a výše částky uvedené v čl. III. odst. III.2) uhradí stavebník s ohledem na skutečný počet bytových jednotek/rodinných domů, ke kterým bude vydáno příslušné stavební povolení, které nabude právní moci, a to vždy nejpozději do 15 pracovních dnů od tohoto dne.

IV.

Smlouva o budoucím převzetí veřejné infrastruktury

- IV.1.** Stavebník se zavazuje v rámci stavebního záměru vybudovat současně se stavebním záměrem na své náklady veřejnou infrastrukturu, jejíž součástí bude vybudování komunikace, veřejného osvětlení, parkovacích míst a veřejného prostranství (náměstí), včetně zeleně a mobiliáře (laviček) dle Studie (dále jen „*veřejná infrastruktura*“), když v rámci tohoto závazku se stavebník zavazuje vybudovat i zpomalovací retardér v ulici Polabské.
- IV.2.** Smluvní strany se zavazují, nedohodnou-li se dále písemně jinak, že nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů ode dne faktického vybudování veřejné infrastruktury, která bude vybudována řádně a bez jakýchkoliv vad v souladu se stavebním záměrem uzavřou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k veřejné infrastruktuře, a to za kupní cenu ve výši 1.000 Kč. V případě, že k té které veřejné infrastruktuře bude potřeba jakéhokoliv rozhodnutí či listiny nezbytné k užívání (kolaudační souhlas, revizní zpráva apod.), bude kupní smlouva uzavřena až po převzetí příslušného rozhodnutí či listiny za podmínky, že proti rozhodnutí již není možný opravný prostředek. Smluvní strany prohlašují, že drobné

nedodělky nemají za následek neuzavření výše uvedené budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k veřejné infrastruktuře.

- IV.3** Stavebník tímto poskytuje Městské části záruku na přebíranou veřejnou infrastrukturu v délce odpovídající zárukám poskytnutým stavebníkovi ze strany dodavatelů s tím, že tyto budou v rozpětí 24 až 60 měsíců, když záruka počíná běžet dnem předání a převzetí té které veřejné infrastruktury bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Stavebník vyvine maximální úsilí pro to, aby obdobná záruka byla poskytnuta i na případnou přebíranou zeleň.

V.

Závěrečná ujednání

- V.1.** V případě změny vlastníka pozemků Miškovická a/nebo nemovitostí hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části je Městská část a/nebo stavebník povinen nového vlastníka před nabytím vlastnického práva vyrozumět o existenci a obsahu této smlouvy. Městská část a/nebo stavebník je zároveň povinen postoupit současně s nabytím vlastnického práva veškerá práva a povinnosti na nového vlastníka, s čímž postupovaná strana vyslovuje výslovný souhlas, to vše pod sankcí smluvní pokuty ve výši 15,000.000 Kč (slovy: Patnáct milionů korun českých). Stejnou povinnost má i stavebník, pokud by převáděl svá práva stavebníka na jakoukoliv jinou osobu. I na tento případ se vztahuje smluvní pokuta uvedená v tomto čl.
- V.2.** Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy musí být dohodnuty písemně formou číselovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- V.3.** Kontaktní osobou ve věcech stavebních za stavebníka je Ing. Petr Kalaš, [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
- V.4.** Jakékoliv spory vzniklé mezi smluvními stranami z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny nejprve dohodou smluvních stran a teprve poté příslušnými soudy.
- V.5.** Případná neplatnost některého z ujednání této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ujednání novým, které svým účelem a dopadem bude nejbližše nahrazovanému ujednání.
- V.6.** Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- V.7.** Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část.
- V.8.** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, přičemž je podepsána ve dvou (2) výtiscích po jednom (1) pro každou smluvní stranu.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1: studie – Obytný soubor Miškovice

Příloha č. 2: předávaná veřejná infrastruktura

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: Zastupitelstvo Městské části Praha – Čakovice

Datum jednání a číslo usnesení: 15.5.2023, č. usnesení Z-4/2/23

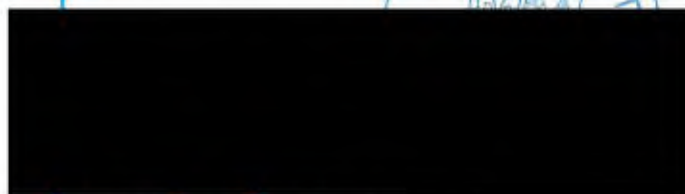
V Praze dne 14. června 2023



Miškovičká, s.r.o.
Maximilian Adam Skala, jednatel



Městská část Praha – Čakovice
Ing. Jiří Vintiška, starosta



Městská část Praha – Čakovice
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.
1. zástupce starosty