

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Městská část Praha — Běchovice

se sídlem Českobrodská 3, 190 11 Praha 9

IČ: 00240044

DIČ: CZ00240044

zastoupená starostou MČ Ing. Ondřejem Martanem

bankovní spojení pro úhrady: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

č. ú. 1388027203/2700

(dále též „MČ Běchovice“ na straně jedné),

STARKON STAV s.r.o.

IČ: 019 43 880

se sídlem č.p. 10, 588 56 Bohuslavice

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 79870

zastoupena Mgr. Veronikou Kolářovou, prokuristkou

kontakty: [REDACTED]

(dále též „Investor“ na straně druhé)

(dále společně též jako „Smluvní strany“, „Účastníci“ nebo „Strany“)

a

STARKON PRAHA GROUP s.r.o.

IČ: 256 44 858

se sídlem Mladých Běchovic 2, Běchovice, 190 11 Praha 9

zastoupena Mgr. Veronikou Kolářovou, prokuristkou

(dále též „STARKON GROUP“ na straně třetí)

uzavřeli v souladu s ustanovením 1746 odst. 2 a násl. zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) tuto

smlouvu o spolupráci

(dále též „Smlouva“).

I.

Preambule

1. *Investor* má záměr vybudovat na pozemcích parc. č. 190, parc. č. 191/3, parc. č. 191/4, zapsaných na LV č. 1042 a 632, vedených pro k. ú. Běchovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, komplex bytových domů s bytovými jednotkami, společně se související infrastrukturou a s parkovacími stánkami, nazvaný *Novostavba bytových*

domů, obytný soubor centrum Běchovice - II. etapa, dle projektu Ateliér Veselý s.r.o., jenž byl aktualizován 6/2023 (dále též „Investorský záměr“). Studie Investorského záměru tvoří přílohu č. 1 a technická zpráva Investorského záměru přílohu č. 2 této Smlouvy.

2. *MČ Běchovice v souladu s ustanovením § 2 odstavce 2 zákona o hlavním městě Praze pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. Jedním z cílů MČ Běchovice je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.*
3. *Smlouva je uzavírána v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha — Běchovice, ver. 15. 6. 2022, která byla schválena usnesením Zastupitelstvem městské části Praha — Běchovice č. č. 169/21/22 dne 15.6.2022.*
4. *Strany deklarují záměr vytvořit touto Smlouvou spolupráci a partnerství, jejímž společným cílem je vznik výstavby, která bude příznivá pro rozvoj MČ Běchovice a bude splňovat vysoké nároky zejména na kvalitu ekologických parametrů, řešení tzv. modrozelené infrastruktury nebo architektonické řešení.*
5. *Společnost STARKON GROUP je vlastníkem nemovitostí (jednotka-jiný nebytový prostor), které dle této Smlouvy budou/mohou být převedeny jako úhrada investorského kompenzačního příspěvku na MČ Běchovice. Tento převod, který je formou nepeněžitého plnění, bude/může být vypořádán převodem mezi STARKON GROUP jako převodcem na straně jedné a MČ Běchovice jako nabyvatelem na straně druhé nebo dojde k převodu nemovitého majetku ze STARKON GROUP na Investora a následně převede Investor nemovitý majetek na MČ Běchovice. V případě, že STRAKON GROUP bude plnit za Investora, nevznikají společnosti STARKON GROUP vůči MČ Běchovice žádné nároky.*
6. *Investor má záměr formou rozdělení (odštěpení) společnosti STARKON STAV s.r.o. a sloučení vymezené části jmění, která přechází na již existující nástupnickou společnost (tj. sloučením dle projektu rozdělení ze dne 17. května 2023), převést část svého jmění, která se týká Investorského záměru, na společnost Bydlení Běchovice s.r.o., IČ: 178 42 620.*

II.

Předmět smlouvy

1. *Investor se zavazuje poskytnout MČ Běchovice za podmínek stanovených touto Smlouvou investorský kompenzační příspěvek, určený na rozvoj MČ Běchovice, zejména jejího občanského vybavení, infrastruktury a na vyrovnání újmy způsobené zatížením městské části a jejích obyvatel například stavební realizací, případně pozdějším provozem.*
2. *MČ Běchovice se zavazuje za podmínek stanovených touto Smlouvou (zejména podmínek daných v ustanovení čl. IV. odst. 4 a 5 této Smlouvy) vyznačit na výzvu Investora svůj souhlas s Investorským záměrem na situačním výkresu příslušné projektové dokumentace, vystavit separátní souhlas s Investorským záměrem a poskytovat Investorovi jinou součinnost nezbytnou pro povolení výstavby Investorského záměru.*

III.

Způsob výpočtu, výše a úhrada finančního příspěvku

1. Na základě dohody *Smluvních stran* je výše investorského příspěvku kalkulována částkou 2500 Kč za každý m² nově vybudované hrubé podlažní plochy realizované stavby dle *Investorského záměru*.
2. Dle současného konceptu, který není konečný, bude činit celková hrubá podlažní plocha *Investorského záměru* 7821 m². Výše investorského kompenzačního příspěvku (dále též „*Příspěvek*“) je na základě toho dohodou smluvních stran kalkulována částkou **19 552 500 Kč (tj. slovy: devatenáct milionů pět set padesát dva tisíce pět set korun českých)**. *Strany* předpokládají, že *Příspěvek* dle *Smlouvy* bude představovat daňově uznatelný výdaj *Investora* spojený s výstavbou.
3. *Příspěvek* bude *Investorem* poskytnut ve formě nepeněžitého plnění převodem nebytových prostor do vlastnictví *MČ Běchovice* a/nebo provedením stavebních prací na zakázce zadané *MČ Běchovice* a/nebo peněžitým plněním na účet *MČ Běchovice*. Konkrétní plnění bude upřesněno formou dodatků k této *Smlouvě*.
4. Investorský kompenzační příspěvek bude poskytnut ve dvou částech.
5. Prvá část investorského kompenzačního příspěvku bude po uzavření této *Smlouvy* uhrazena ve formě nepeněžitého plnění převodem nebytových prostor na *MČ Běchovice*. Nebytovými prostorami je jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, číslo jednotky 2/165, způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 2 situované na pozemku p.č. 195/3, s příslušným podílem na společných částech budovy a pozemku, který je 572/118508, v katastrálním území Běchovice, obec Praha. Nebytová jednotka je o celkové výměře 57,2 m². Hodnota nebytové jednotky byla stanovena dohodou v částce 80 000 Kč za m², tedy celková stranami dohodnutá smluvní cena činí 4 576 000 Kč. Nemovitost tvoří řádově 23% investorského kompenzačního příspěvku. Příslušná převodní smlouva bude mezi stranami uzavřena postupem dle článku I. odstavec 5 této *Smlouvy*. K podpisu výše uvedené převodní smlouvy ze strany *Investora/STARKON GROUP* dojde nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této *Smlouvy*. K uzavření převodní smlouvy a k podpisu *MČ Běchovice* pak dojde do 30 dnů od splnění všech formálních náležitostí, jako je zejména souhlas Magistrátu HMP a souhlas zastupitelstva *MČ Běchovice*. K podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětnému nebytovému prostoru na příslušný katastr nemovitostí se smluvní strany zavazují nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření převodní smlouvy. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva bude zamítnut nebo řízení bude zastaveno, smluvní strany se zavazují poskytnout součinnost a uzavřít novou smlouvu nebo dodatek, na základě, nichž bude vada, pro kterou byl návrh zamítnut nebo řízení zastaveno, zhojena, a na základě kterých bude podán nový návrh na vklad vlastnického práva.
6. Zbývající druhá část ve výši 14 976 500 Kč (což tvoří řádově 77% investorského kompenzačního příspěvku) bude uhrazena formou nepeněžitého plnění převodem nebytových prostor a/nebo formou realizace zakázky stavebních prací pro *MČ Běchovice*, jejichž podmínky a forma budou upřesněny formou dodatku/ů k této *Smlouvě*. Pokud nedojde k dohodě

a k uzavření dodatku/ů k této *Smlouvě*, bude investorský kompenzační příspěvek uhrazen v penězích, převodem na účet *MČ Běchovice*, postupem podle odstavce 7 tohoto článku.

7. V případě, že se *Strany* na konkrétním plnění nedohodnou do doby vydání pravomocného stavebního povolení, řídí se povinnost *Investora* uhradit kompenzační příspěvek vzorovou smlouvou o spolupráci, čl. III. odst. 3) verze 15.6.2022 a to tak, že zbývající část ve výši 14 976 500 Kč investorského kompenzačního příspěvku bude uhrazena do 30 dnů ode dne vydání pravomocného stavebního povolení (případně rozhodnutí shodného charakteru) stavby *Investorského záměru* formou úhrady v penězích na účet *MČ Běchovice*.
8. V případě nepeněžního plnění bude považován *Příspěvek* za zaplacený dnem provedení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch *MČ Běchovice*. Pokud bude plněno formou provedení stavebních prací, považuje se příspěvek za zaplacený dnem předání a převzetí stavby.
9. *Smluvní strany* se dohodly, že výše dosud neposkytnutých částí investorského kompenzačního příspěvku se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českých statistickým úřadem.

IV.

Další ujednání

1. Kompenzační příspěvek dle této *Smlouvy* v rozsahu plnění první části kompenzačního příspěvku je nevratnou platbou/plněním ze strany *Investora*, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění záměru *Investora* v plné míře, nebo by došlo k posunutí realizace *Investičního záměru*, jeho modifikaci, dočasnému či trvalému odstoupení od záměru, odstoupení od této *Smlouvy* atp.
2. Nebude-li možné *Investorský záměr* v odsouhlasené podobě vůbec realizovat v důsledku pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo dotčeného orgánu státní správy, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této *Smlouvy* odstoupit. V takovém případě je *MČ Běchovice* povinna vrátit *Investorovi* plnění poskytnutá ze zbývajících druhé části (dle článku III. odstavec 7 této *Smlouvy*) v rozsahu do 77% kompenzačního příspěvku dle čl. III odst. 6 a 7 této *Smlouvy*, a to pouze v případě, bylo-li *Investorem* již dříve poskytnuto plnění ze zbývajících druhé části.
3. V případě, že by se hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení *Investorského záměru*, lišila od předpokládané hrubé podlažní plochy uvedené v článku III. odstavci 1 této *Smlouvy*, bude výše *Příspěvku* poměrně přepočtena a odpovídající nepeněžité plnění dohodou stran upraveno tak, aby odpovídalo přepočtené výši *Příspěvku*. Vypořádání dle tohoto článku bude realizováno na základě jednání *Stran* a uzavřeného dodatku k této *Smlouvě*.
4. *Investor* se zavazuje realizovat výstavbu *Investorského záměru* v souladu územním plánem, oprávněnými požadavky *MČ Běchovice*, se zákony a příslušnými právními předpisy. *MČ*

Běchovice se touto *Smlouvou* nevzdává svých práv, která jí budou příslušet jako účastníku řízení. *MČ Běchovice* se zavazuje poskytnout součinnost při získání rozhodnutí či opatření příslušného stavebního úřadu nezbytných pro realizaci *Investorského záměru* dle *Smlouvy* poté, co si *Strany* závazně písemnou formou odsouhlasí podobu *Investorského záměru*. Jedná se o konsensus zejména v následujících otázkách a podmínkách:

- a) jednoznačného popisu záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit
- b) situační mapa záměru
- c) určení objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž i podlažní plochy
- d) architektonické řešení záměru
- e) řešení tzv. modrozelené infrastruktury
- f) dopravní řešení, včetně dopravy v klidu
- g) každý byt projektu – ať už stávajícího nebo po změně bude prodáván s parkovacím místem, jako nedílnou součástí
- h) mezi domy postavenými společnostmi Starkon v rámci 1. etapy a budovami jež mají být realizovány dle *Investorského záměru* provede *Investor* kompletní rekonstrukci komunikace.

Takto dojednaná podoba *Investorského záměru* bude stejná pro územní řízení, stavební řízení a týká se i případných změn stavby před dokončením. Podoba odsouhlaseného záměru se nebude *Investorem* jednostranně měnit.

5. Projektová dokumentace, včetně veškeré doprovodné dokumentace, která bude předložena v řízení dle stavebního zákona, musí být v souladu s dohodou *Stran* o podobě *Investorského záměru* dle předchozího odstavce. *Investor* se zavazuje předložit uvedenou projektovou dokumentaci s dostatečným časovým předstihem *MČ Běchovice* před zahájením řízení dle stavebního zákona, tedy předtím, než podá žádost k příslušným úřadům, k prostudování a vyslovení souhlasu ze strany *MČ Běchovice*. Oboustranně odsouhlasená projektová dokumentace se pak stane závaznou a bude měněna jen po dohodě obou smluvních stran. *MČ Běchovice* se zavazuje neodpírat *Investorovi* bezdůvodně souhlas s případnou změnou projektové dokumentace vyžadovanou za účelem uvedení do souladu s obecně závaznými právními předpisy, pokud taková změna nebude mít vliv na dohodnuté parametry uvedené v článku IV. odstavci 4 této *Smlouvy* výše.
6. Každá ze *Stran* na sebe bere riziko pro ni nepříznivých změn okolností, které by nastaly po uzavření této *Smlouvy* a týkaly se předmětu a závazků ze *Smlouvy*. S ohledem na to *Smluvní strany* vylučují (v souladu s ustanovením 1 odstavce 2 *OZ*) postup podle těch ustanovení *OZ*, která upravují nároky *Účastníků*, souvisejících se změnami okolností (např. dle 1764 a násl. *OZ*) nebo neúměrným zkrácením (např. dle 1793 a násl. *OZ*).
7. V případě, že by územní rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení *Investorského záměru* bylo vydáno jen na část *Investorského záměru*, bude poskytnut investorský kompenzační příspěvek v poměrné části.
8. Dále bude na *MČ Běchovice* převeden (eventuelně dojde k jinému zajištění právních vztahů s ohledem na zamýšlené stavební úpravy) pozemek p.č. 192 v katastrálním území Běchovice, obec Praha. Podmínky převodu nebo jiného majetkového vypořádání budou mezi stranami řešeny v dodatku č. 1 k této *Smlouvě* v termínu do 31. srpna 2023.

V. Zajištění závazku

1. Závazek *Investora* z této *Smlouvy* bude zajištěn zřízením zástavního práva k jednotkám č. 2/31, a 2/32 nacházející se v domě č.p. 2, zapsané na LV č. 894, pro katastrální území Běchovice, obec Praha. (dále též „*Nemovitosti*“). Zřízením zástavního práva bude zajištěno poskytnutí *Příspěvku* dle *Smlouvy* v jeho plné výši.
2. *Nemovitosti* jsou ve výlučném vlastnictví společnosti STARKON PRAHA GROUP s.r.o., která dala se zřízením zástavního práva pro *MČ Běchovice* souhlas. *Investor* a *STARKON GROUP* prohlašuje, že na *Nemovitostech* nevážnou žádná jiná zástavní práva ani žádná jiná věcná práva ani jiné právní vady.
3. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k *Nemovitosti* do 30 dnů ode dne podpisu této *Smlouvy*. *Investor* a *STARKON GROUP* se zavazují po dobu trvání zástavního práva o *Nemovitosti* řádně pečovat. Do 30 dnů po poskytnutí *Příspěvku* dle této *Smlouvy* v jakékoli formě se *MČ Běchovice* zavazuje *Investorovi* poskytnout součinnost k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí, zejména vystavit písemné potvrzení o zániku zástavního práva.

VI. Změna projektu dle požadavků *MČ Běchovice*

1. *Smluvní strany* se dohodly na následujících změnách projektu, dle požadavků *MČ Běchovice*, kdy se *Investor* zavazuje:
 - A. podat žádost o změnu stavby – *Investorského záměru* – před dokončením tak, aby *Investorský záměr* plnil nadstandardní požadavky *MČ Běchovice* a byl v souladu se zájmy *MČ Běchovice*, příp. ji doplnit či upravit dle požadavků stavebního úřadu. Konkrétně se jedná o následující změny dle studie, která je přílohou č. 3, spočívající zejména v:
 - a) zjednodušení uliční fasády a tvaru uličního objektu bytového domu A;
 - b) vytvoření komerčního parteru v 1 NP přístupného z chodníku vedoucího podél silnice Mladých Běchovic; v úrovni parteru přístupný bez barier a bez nutnosti překonat převýšení
 - c) sjednocení vzhledu všech 3 objektů dle studie
(dále dohromady též „*Změny*“)
 - B. v případě, že příslušné *Změny* budou pravomocně povoleny, realizovat je v souladu s příslušným rozhodnutím.
 - C. *Investor* vyvine a doloží maximální úsilí pro získání povolení pro změnu stavby před dokončením v podobě odsouhlasení zastupitelstvem *MČ Běchovice*, viz příloha č. 3.
2. S ohledem na skutečnost, že *MČ Běchovice* vznesla vůči *Investorovi* požadavek na zakomponování *Změn* až poté, co byla *Investorem* vyhotovena projektová dokumentace pro

Investorský záměr a získána některá stanoviska k ní, bude žádost o změnu stavby před dokončením podána po vydání pravomocného stavebního povolení na *Investorský záměr*, jak je uvedený v čl. I této smlouvy a přílohách č. 1 a 2.

3. V návaznosti na možnost povolení výše uvedené *Změny* se MČ Běchovice zavazuje:
 - a) poskytnout *Investorovi* plnou součinnost v rámci řízení o povolení změny stavby *Investorského záměru* před dokončením tak, aby součástí společně řešeného celku *Investorského záměru* bylo dodržení koeficientů KPPp (nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch) a KZ (minimální koeficient zeleně) (dále společně jen „*Koeficienty*“);
 - b) v případě možnosti MČ Běchovice poskytnout *Investorovi* pozemek a umožnit mu jeho užívání tak, aby *Pozemek* byl součástí společně řešeného celku *Investorského záměru* za účelem dodržení *Koeficientů*;
 - c) poskytnout *Investorovi* na jeho žádost bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě 15 pracovních dnů od doručení písemné žádosti, veškerou nezbytnou součinnost potřebnou v rámci realizace *Záměru*, tj. zejména nikoli však výlučně poskytnout *Investorovi* případné nezbytné souhlasy, potvrzení apod. ve formě a podobě vyžadované *Investorem* v souladu s právními předpisy.
4. Pokud nebude *Investor* schopen *Změny* uvedené v odst. 1 tohoto článku výše realizovat do 3 let ode dne uzavření této *Smlouvy* z důvodů ležících nikoliv na jeho straně (např. v důsledku neposkytnutí dostatečné součinnosti ze strany MČ Běchovice ve vztahu k dodržení *Koeficientů*, ačkoli o to byla požádána), jeho povinnost v tomto rozsahu zaniká.
5. *Investor* má povinnost vyhotovit a projednat projektovou dokumentaci *Změny* nejpozději do 30 dnů od den vydání povolení. Dokumentace pro změnu stavby před dokončením bude projednávána současně se stávajícím stavebním a územním řízením. MČ Běchovice má právo odstoupit od této *Smlouvy* v případě porušení povinnosti *Investora* dle tohoto článku.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti účastníků této *Smlouvy* a vztahy touto *Smlouvou* výslovně neupravené se řídí ustanoveními OZ (pokud nebylo účastníky ujednáno jinak) a jiných obecně závazných právních předpisů platných a účinných na území České republiky. Tato *Smlouva* nemá povahu smlouvy adhezní, její znění bylo přijato na základě konsensu stran. Smluvní strany měly možnost její obsah posoudit a činit k němu připomínky.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této *Smlouvy* neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této *Smlouvy*. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným,

vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, nepočítaje v to formu e-mailu bez kvalifikovaného elektronického podpisu.
4. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že za účelem plnění zákonem stanovených povinností tato Smlouva podléhá uveřejnění ve veřejně přístupném registru smluv, jakožto informačním systému veřejné správy, za podmínek stanovených právně závaznými předpisy, zejména pak zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen též „registr smluv“).
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním *Smlouvy* v celém jejím rozsahu a uveřejněním osobních údajů v rozsahu nutném ke splnění požadavků stanovených zákonem o registru smluv.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že k podpisu této *Smlouvy* přistoupily o své svobodné a pravé vůli, aniž by byly k tomu kýmkoliv donucovány, a že tuto smlouvu neuzavřely v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady MČ Praha-Běchovice č. 8/018/23 dne 27.6.2023.
8. Souhlas se všemi ujednáními obsaženými v této *Smlouvě* stvrzují obě strany vlastnoručními podpisy.

Příloha (volná):

- č. 1 Studie Investorského záměru
- č. 2 Technická zpráva Investorského záměru
- č. 3 Studie Změny Investorského záměru

V Praze dne

**Ing. Ondřej
Martan** Digitálně podepsal
Ing. Ondřej Martan
Datum: 2023.06.29
14:52:42 +02'00'

MČ Praha – Běchovice
Ing. Ondřej Martan, starosta

V Praze dne

**Mgr.
Veronika
Kolářová** Digitálně podepsal
Mgr. Veronika
Kolářová
Datum: 2023.06.28
07:53:11 -06'00'

STARKON STAV s.r.o.
Mgr. Veronika Kolářová, prokuristka

**Mgr.
Veronika
Kolářová** Digitálně podepsal
Mgr. Veronika
Kolářová
Datum: 2023.06.28
07:53:35 -06'00'

STARKON PRAHA GROUP s.r.o.
Mgr. Veronika Kolářová, prokurista