

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

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

Městská část Praha-Zbraslav

se sídlem Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav

IČO: 00241857

jednající Mgr. Kateřinou Pavlíkovou, starostkou

(dále jen „MČ“)

a

SD Zbraslav s.r.o.

IČO: 08196061, DIČ: CZ 08196061

se sídlem Ukrajinská 1488/10, 101 00 Praha 10 - Vršovice,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C/314579

kontaktní e-mail: [REDACTED]

jednající Ing. Milošem Frýbertem, jednatelem

(dále jen jako „Investor“)

(Investor a Městská část společně dále 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 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 cíli a úkoly územního plánování 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. Smluvní strany jsou si vědomy, že Investiční záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27.1.2022 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 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.
- J. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena na základě Dohody o vzájemné spolupráci schválené usnesením Rady MČ č. R 38 435 22 ze dne 21.12.2022.

I. Definice

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.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

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

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započítatelných 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 úroveň podlahy. 2) Započítatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu. Pro účely této Smlouvy se tato definice zužuje na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání a do výpočtu hrubých podlažních ploch účelu užívání v souladu s přílohou č. 2 k nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

Investorem se rozumí SD Zbraslav s.r.o, se sídlem Ukrajinská 1488/10, 101 00 Praha 10 - Vršovice, IČO: 081 96 061, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný 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“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27.1.2022.

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 a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora, 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, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

Ukončením stavebních prací na Investičním záměru se pro účely této Smlouvy rozumí ukončení stavební činnosti na Investičním záměru v rozsahu dle příslušných správních povolení či jiných správních aktů k Investičnímu záměru (dále jen „**Ukončení stavebních prací na Investičním záměru**“). Budou-li po nabytí právní moci stavebního povolení k Investičnímu záměru či jiného správního aktu opravňujícího Investora k zahájení stavební činnosti na Investičním záměru a zahájení stavebních prací stavební práce na Investičním záměru přerušeny po dobu delší 10 po sobě jdoucích měsíců, považuje se za okamžik Ukončení stavebních prací na Investičním záměru den uplynutí této lhůty. Za stavební činnost se pro účely tohoto odstavce nepovažuje činnost, která zjevně nesměřuje k dokončení stavebních prací dle vydaných povolení či jiných správních aktů k Investičnímu záměru. Ustanovení tohoto odstavce se obdobně použije

i pro ukončení stavebních prací na Objektech s ohledem na stavební činnost na Objektech (dále jen „Ukončení stavebních prací na Objektech“).

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.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.8 Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

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.
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.
3. MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
4. MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely rozvoje MČ v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan 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. Investiční záměr a jeho Základní parametry

1. Investor je vlastníkem nemovitostí, a to:
 - a) pozemku parc. č. 2038/1 o výměře 1 407 m², druh pozemku: orná půda,
 - b) pozemku parc. č. 2038/2 o výměře 4 952 m², druh pozemku: orná půda,
 - c) pozemku parc. č. 2038/3 o výměře 164 m², druh pozemku: ostatní plocha,

vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsáno na LV č. 5377 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také „Pozemky“).

2. Investor plánuje na svých pozemcích realizovat investiční záměr „**Obytný soubor Zbraslav**“ (dále jen jako „**Investiční záměr**“), jehož předmětem je
 - a) Výstavba tří (3) bytových objektů (dále jen „**Objekty**“) s předpokládaným počtem 36 bytových jednotek a příslušným technickým zázemím, tj. garážemi, společnými prostorami Objektů, komunikacemi a sítěmi;
 - b) rozdělení Objektů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník na jednotlivé bytové jednotky s podílem na společných částech Objektů a pozemků, na kterých se tyto nachází;
 - c) následný prodej bytových jednotek spolu s podílem na společných částech Objektů a pozemků, na kterých se tyto nachází, do osobního nebo družstevního vlastnictví jednotlivých zájemců, a/nebo pronájmu;
 - d) výstavba související veřejné infrastruktury a veřejných prostranství, jak jsou vymezeny v Příloze č. 2 této Smlouvy.

2. Investor pro realizaci Investičního záměru zpracoval projektovou dokumentaci pro společné povolení z 06/2022 zpracovanou společností STAVARĚI s.r.o., IČO: 278 71 754 (dále jen „**Projektová dokumentace**“), která tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy. Investor Projektovou dokumentaci projednal s MČ a jí určenými útvary Hlavního města Prahy a do řešení Investičního záměru zpracoval dohodnuté připomínky vzešlé při tomto projednání.

3. MČ potvrzuje, že je seznámena s Investičním záměrem a s Projektovou dokumentací k Investičnímu záměru. MČ prohlašuje, že tato Projektová dokumentace zohledňuje její připomínky k urbanistickému řešení Investičního záměru v návaznosti na architektonický ráz Prahy-Zbraslav a připomínky k propojení Investičního záměru s veřejným prostorem na Praze-Zbraslav. MČ tímto potvrzuje, že akceptuje koncepci Investičního záměru a souhlasí s jeho realizací dle parametrů Projektové dokumentace.

4. K odstranění pochybností se smluvní strany domluvily na Základních parametrech Investičního záměru, jak jsou obsaženy v Příloze č. 4, které smluvní strany považují za podstatné náležitosti Investičního záměru, které nelze bez výslovného písemného souhlasu obou smluvních stran změnit:
 - i. maximální kapacita HPP Investičního záměru 3 261,5 m²,
 - ii. parametry Investičního záměru obsažené v projektové dokumentaci pro společné povolení z 06/2022 zpracovanou společností STAVARĚI s.r.o., IČO: 278 71 754, jež je volnou přílohou č. 3 této smlouvy.

Zároveň smluvní strany výslovně prohlašují, že se nejedná o úplný výčet a každou případnou změnu Investičního záměru, jejíž potřeba by vyplynula v průběhu obstarávání příslušných povolení a realizace Investičního záměru, je proto vždy nutné individuálně posoudit. Společnost si je vědoma toho, že podstatné změny Investičního záměru a jeho dokumentace mohou mít dopad na souhlas MČ s realizací Investičního záměru, která je oprávněna v případě nedodržení tohoto odstavce ze strany Investora svůj souhlas odvolat.

5. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že změnou Investičního záměru dle předchozího odstavce se nerozumí změna Objektů A a B spočívající v úpravě 1.PP či 1.NP a následná změna stavby před dokončením v důsledku změny vymezení stávající aktivní záplavové zóny. O změně ve vymezení aktivní záplavové zóny a

návazné změně stavby před dokončením je Investor povinen informovat MČ bez zbytečného odkladu.

6. Investor se zavazuje v jednotlivých fázích přípravy, povolování a realizace Investičního záměru, jak je zachycen v Projektové dokumentaci, průběžně informovat MČ o svých záměrech na řešení Investičního záměru a projednat s ní v dostatečném časovém předstihu před podáním žádosti o příslušná povolení, souhlasy, jiné akty či jejich změny podobu konečného řešení Investičního záměru a jeho případných úprav. Investor se zavazuje poskytovat MČ v rámci projednání řešení Investičního záměru v dostatečném časovém předstihu v elektronické podobě projektové dokumentace vyhotovené pro příslušné fáze přípravy, povolování a realizace Investičního záměru.
7. MČ prohlašuje, že jako subjekt, kterému byly svěřeny do správy pozemky sousedící s Pozemky, na kterých má dojít k realizaci Investičního záměru, nemá výhrad k realizaci Investičního záměru v podobě dle Projektové dokumentace a souhlasí s jeho realizací v této podobě. Toto prohlášení činí MČ na základě znalosti Investičního záměru v podobě dle Přílohy č. 3 ke dni podpisu této Smlouvy.
8. Investor se zavazuje při realizaci Investičního záměru postupovat vždy v souladu se stavebním zákonem a dalšími právními předpisy, vydanou stavební dokumentací, technickými normami a Projektovou dokumentací, která byla k použití při realizaci Investičního záměru schválena v rámci projednání mezi Investorem a MČ dle této Smlouvy (s výhradou možné změny definované v odst. 5), dle vydaného stavebního povolení. Pro případ porušení povinností dle tohoto odstavce s Investor zavazuje MČ zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost k úhradě případně vzniklé škody.
9. Investor se zavazuje informovat MČ o
 - a) získání pravomocného stavebního povolení Investičního záměru bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) pracovních dnů od data nabytí právní moci stavebního povolení;
 - b) zahájení realizace Investičního záměru bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) pracovních dnů od zahájení;
 - c) dokončení Investičního záměru nebo jeho části bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) pracovních dnů od data kolaudace nebo data nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení k předčasnému užívání Investičního záměru nebo jeho části.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

1. Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Finančního plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 5 této Smlouvy.
2. Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění.

3. 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.
4. Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle tohoto článku Smlouvy, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
5. Smluvní strany se dohodly, že Plnění Investora bude MČ poskytnuto ve formě Finančního plnění nebo Nefinančního plnění, případně kombinací uvedeného.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že oproti hodnotě Finančního plnění se započítává hodnota Nefinančního plnění poskytnutého Investorem MČ, a to za předpokladu řádného provedení a předání Nefinančního plnění MČ v termínech stanovených v této Smlouvě. Pro účely stanovení hodnoty Nefinančního plnění dle předchozí věty se vychází z tržní hodnoty věcí zahrnutých do Nefinančního plnění a skutečných nákladů vynaložených Investorem na poskytnutí Nefinančního plnění. Investor se zavazuje zaslat MČ vyčíslení hodnoty Nefinančního plnění nejpozději do 60 pracovních dní ode dne zhotovení a předání posledního z Nefinančního plnění započitatelného dle tohoto odstavce. MČ se zavazuje Investorovi do 10 pracovních dní od obdržení vyčíslení sdělit, zda s vyčíslením souhlasí, či zda má k němu výhrady. Nesdělí-li MČ své stanovisko, má se za to, že s vyčíslením souhlasí. Vznese-li MČ proti vyčíslení výhrady, bude hodnota Nefinančního plnění stanovena nezávislým znaleckým posudkem zpracovaným na náklady Investora, a to znaleckým ústavem vybraným MČ (ve shodě s Investorem), která rovněž zadá jeho zpracování vybranému znaleckému ústavu.
7. Finanční plnění se snižuje o započtenou hodnotu Nefinančního plnění stanovenou dle předchozích odstavců. Investor se zavazuje uhradit MČ zůstatek Finančního plnění, tj. výši Finančního plnění po odečtení hodnoty Nefinančního plnění dle předchozího odstavce (dále jen „Zůstatek“), do 40 dní ode dne předání posledního z Nefinančního plnění započitatelného dle předchozího odstavce, nejpozději do 4 měsíců ode dne Ukončení stavebních prací na Investičním záměru. Do této lhůty se nezapočítává doba ode dne sdělení MČ Investorovi výhrad k vyčíslení předloženému Investorem dle odst. 3 tohoto článku do dne doručení znaleckého posudku dle odst. 3 tohoto článku Investorovi. Nesplní-li Investor podmínky pro započtení žádného z Nefinančního plnění dle čl. V této Smlouvy, odpovídá výše Zůstatku výši celého Finančního plnění.
8. Investor se zavazuje MČ poskytnout celé Nefinanční plnění, a to i v případě, že se ukáže, že hodnota Nefinančního plnění je vyšší než výše Finančního plnění stanovená dle odst. 3. Investorovi v takovém případě nenáleží rozdíl ve výši hodnoty Nefinančního plnění a Finančního plnění a MČ není povinna Investorovi takový rozdíl hradit. Plnění se Investor zavazuje MČ poskytnout v termínech stanovených v této Smlouvě.
9. Pro případ, že Investor nesplní svůj závazek uhradit MČ Finanční plnění nebo Zůstatek Finančního plnění, zavazuje se Investor zaplatit MČ smluvní úrok z prodlení ve výši 10% p.a. z dlužné částky.

10. 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. Výše uvedené neplatí pro případ započtení dle čl. IV odst. 6 a 7 této Smlouvy.
11. Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad (společně také jen „Zaručená kvalita“).
12. Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a její pověřeni zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jeho realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.

V. Finanční a Nefinanční plnění

1. Investor bezplatně poskytne MČ **Finanční plnění** v celkové výši 4 892 250,- Kč, upravené o inflaci dle čl. IV odst. 10 této Smlouvy.
2. Investor v rámci **Nefinančního plnění** dle Přílohy č. 5 této Smlouvy jako součást Investičního záměru vyprojektuje a **zrealizuje rozšíření komunikace v ulici „U Loděnice“** v rozsahu komunikace na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha-Zbraslav, a její **komplexní rekonstrukce** na parametry dle společného povolení včetně výstavby chodníků a zajištění tak pěšího propojení se zastávkou BUS, včetně vybudování cca 7 parkovacích stání, a místa na kontejnery tříděného odpadu (dále jen „Stavba“) v Zaručené kvalitě a v souladu s projektovou dokumentací pro společné povolení z 06/2022 zpracovanou společností STAVARÍ s.r.o., IČO: 278 71 754;
3. Stavba bude umístěna na části pozemku parc. č. 2038/1, v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsáno na LV č. 5377 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jenž je ve výlučném vlastnictví Investora (dále jen „pozemek parc. č. 2038/1“), a na části pozemku parc. č. 2032, v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsáno na LV č. 1707 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jenž je ve výlučném vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa MČ (dále jen „pozemek parc. č. 2032“); poloha pozemků je stanovena v situačním zákresu, který je Přílohou č. 2 této Smlouvy. Přesná poloha a výměra pozemků budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě 90 dnů od vydání kolaudačního souhlasu na Investiční záměr jako celek. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve stanovené lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora na jeho náklady.

4. Investor Stavbu dokončí a vyzve MČ k uzavření darovací smlouvy, na jejímž základě převede vlastnické právo k části pozemku parc. č. 2038/1, a k dokončené Stavbě jako součásti pozemku parc. č. 2032 na hlavní město Prahu, svěřená správa MČ, do 90 dnů od kolaudace Investičního záměru jako celku. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k předání a k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy po uplynutí stanovené lhůty. Datem dokončení Stavby se pro účely této smlouvy rozumí datum kolaudace nebo datum nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení k předčasnému užívání Stavby.
5. Smluvní strany se zavazují uzavřít darovací smlouvu, na jejímž základě Investor bezúplatně jako součást Nefinančního plnění převede vlastnické právo k části pozemku parc. č. 2038/1 a k dokončené stavbě jako součásti pozemku parc. č. 2032 na hlavní město Prahu, svěřená správa MČ, a to nejpozději do 12 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy; a předá pozemky i dokončenou Stavbu MČ nejpozději do 90 dnů od uzavření darovací smlouvy. Uvedená lhůta neběží v případě prodloužení při schvalování darovací smlouvy ze strany MČ nebo hl. m. Prahy.
6. V rámci Nefinančního plnění formou realizace se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
 - a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí, c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
 - c. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ začít Nefinanční plnění řádně užívat,
 - d. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,
 - e. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na MČ.
7. Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesí“, nejméně však 5 let. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
8. Investor se zavazuje rekonstrukci komunikace v ulici U Loděnice provést současně s výstavbou Objektů tak, aby byla rekonstrukce dokončena nejpozději do 3 měsíců ode dne Ukončení stavebních prací na Objektech.

9. Smluvní strany sjednávají, že závazek Investora:

- a) Stavbu provést řádně a v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména se stavebním zákonem, technickými normami, příslušnými povoleními a MČ odsouhlasenou Projektovou dokumentací;
- b) provést Stavbu v dohodnutém termínu, který nebude pozdější než 3 měsíce po Ukončení stavebních prací na Objektch;
- c) zajistit vydání příslušného pravomocného kolaudačního povolení ke Stavbě nejpozději ke dni vydání pravomocného kolaudačního povolení k Objektům Investičního záměru;
- d) uzavřít darovací smlouvu, na jejímž základě Investor bezúplatně v rámci Nefinančního plnění převede vlastnické právo k části pozemku parc. č. 2038/1 a k dokončené stavbě jako součásti pozemku parc. č. 2032 na hlavní město Prahu, svěřená správa MČ, a to nejpozději do 126 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy; a předat pozemky i dokončenou Stavbu MČ nejpozději do 90 dnů od uzavření darovací smlouvy;

bude zajištěn smluvní pokutou za každé jednotlivé porušení ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení. Smluvní strany sjednávají, že sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost Investora k náhradě případně vzniklé škody, jíž se MČ může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.

VI. Převzetí Plnění Investora

1. MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 90 dnů od uzavření Darovací smlouvy dle čl. IV odst. 4 této smlouvy. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
2. Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
 - i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou. Nejednají-li Investor nápravu nebo neuvede Nefinanční plnění nebo jeho část do souladu s touto Smlouvou do 6 měsíců od výzvy MČ, je povinen poskytnout MČ Finanční plnění v plné výši dle čl. V odst. 1 této Smlouvy.
3. Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna:
 - i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo

- ii) nezjedná-li Investor nápravu do devadesáti (90) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.
4. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.
 5. MČ je dále oprávněna požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.
 6. Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle odst. 3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle odst. 3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (90) dnů od výzvy MČ zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ nároky podle odst. 3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VII. Vztahy k pozemkům

1. V rámci realizace Investičního záměru budou z Pozemků odděleny nové pozemky, které budou určeny k umístění komunikací nebo pro veřejné využití jako relaxační zóny a jiná veřejné prostranství (dále jen „**Veřejně přístupné pozemky**“). Část Pozemků určená k tomuto využití je pro účely této Smlouvy vymezena v Příloze č. 2 této Smlouvy. Investor se zavazuje na své náklady zajistit oddělení Veřejně přístupných pozemků ve lhůtě 90 dnů od vydání kolaudačního souhlasu na Investiční záměr jako celek.
2. Smluvní strany se dohodly, že Veřejně přístupné pozemky budou spolu s vybudovanými komunikacemi, veřejným prostranstvím a jejich příslušenstvím bezúplatně převedeny Investorem do vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa MČ.
3. Investor se zavazuje, že před převodem Veřejně přístupných pozemků na Hlavní město Prahu:
 - 3.1. na Veřejně přístupných pozemcích, které jsou v projektové dokumentaci určeny k využití jako komunikace, vybuduje na vlastní náklady komunikace v souladu s podmínkami stanovenými příslušnými stavebními povoleními a touto Smlouvou a jejími přílohami,
 - 3.2. provede na Veřejně přístupných pozemcích v souladu s touto Smlouvou a jejími přílohami (zejména Přílohou č. 3) úpravy veřejných prostranství a vybaví je příslušenstvím dle Přílohy č. 3,

- 3.3. obstará na své náklady příslušná povolení, včetně kolaudačních povolení, vyžaduje-li je příslušné právní úprava.
4. Investor se zavazuje převést Veřejně přístupné pozemky do vlastnictví Hlavního města Prahy včetně komunikací, veřejných prostranství a jejich příslušenství způsobem vymezeným v tomto článku, a to nejpozději do doby stanovené níže. MČ se zavazuje zajistit převzetí Veřejně přístupných pozemků do vlastnictví Hlavního města Prahy, včetně všech jejich součástí a příslušenství.
 5. Převod vlastnictví k Veřejně přístupným pozemkům bude proveden na základě darovací smlouvy s tím, že základními náležitostmi této darovací smlouvy budou zejména:
 - a) Vymezení smluvních stran – Hlavní město Praha jako obdarovaný a Investor jako prodávající.
 - b) Vymezení převáděných Veřejně přístupných pozemků dle Přílohy č. 2 a jejich součástí a příslušenství dle Přílohy č. 3,
 - c) okamžik nabytí vlastnického právo Hlavním městem Prahou ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí s tím, že návrh na vklad se smluvní strany zavážou podat nejpozději do 14 (čtrnáct) pracovních dnů ode dne, kdy Městská část Praha – Zbraslav obdrží souhlas Magistrátu hlavního města Prahy s převodem předmětné nemovitosti vydaný v souladu s ustanovením § 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy,
 - d) záruka za jakost a vlastnosti stavby komunikace, veřejných prostranství a jejich příslušenství na Veřejně přístupných pozemcích, která bude činit alespoň 5 let, a závazek Investora případné vady odstranit bez zbytečného odkladu a na vlastní náklady Investora,
 - e) Investor se zavazuje při uzavření darovací smlouvy dle tohoto odstavce postoupit veškerá práva Investora vůči zhotoviteli ze záruky za stavbu komunikace, veřejných prostranství a jejich příslušenství na MČ, tak aby mohla uplatňovat záruky přímo vůči zhotoviteli; postoupení práv ze záruky nezbaví Investora povinnosti poskytnout MČ součinnost při domáhání se práv vůči zhotoviteli, ani odpovědnosti Investora za předání věci bez vad a povinností plynoucích jí ze záruky dle písm. d) tohoto odstavce.
 - f) Veřejně přístupné pozemky mohou být při převodu na Hlavní město Prahu, svěřená správa MČ, v nezbytném rozsahu zatíženy věcnými břemeny k uložení a provozování inženýrských sítí a jinými věcnými břemeny potřebnými pro realizaci Investičního záměru a užívání staveb zhotovených v rámci Investičního záměru.
 6. Darovací smlouvu, jak byla vymezena v tomto článku, se smluvní strany zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu po dokončení kolaudace (vydání kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu) Investičního záměru, a to nejpozději do 12 měsíců ode dne, kdy výzva k uzavření darovací smlouvy jedné smluvní strany bude doručena druhé smluvní straně.
 7. Společnost se zavazuje předat Veřejně přístupné pozemky MČ nejpozději do 90 dnů od uzavření darovací smlouvy, a to bez vad a ve stavu předvídaném touto Smlouvou a jejími přílohami. MČ se zavazuje Veřejně přístupné pozemky ve stejném termínu převzít, a to za předpokladu, že budou ve stavu předvídaném Smlouvou včetně jejich příloh a nebudou zatíženy vadami.

VIII. Vztahy k inženýrským sítím

1. Investor se zavazuje převést veškeré inženýrské sítě vybudované Investorem v rámci Investičního záměru do vlastnictví příslušných správců sítí nebo na MČ dle obvyklých podmínek těchto správců, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne Ukončení stavebních prací na Investičním záměru.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že Investor bude v rámci realizace Projektu průběžně uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích s příslušnými správci sítí, které budou definovat závazek uzavřít smlouvy na převod a předání předmětných sítí z Investora příslušným správcům sítí.
3. MČ souhlasí za podmínek stanovených v této Smlouvě a za předpokladu realizace Investičního záměru dle této Smlouvy s připojením bytových domů vystavěných v rámci Investičního záměru k inženýrským sítím ve správě MČ.
4. V případě napojení nově vybudovaných sítí na stávající sítě umístěné na pozemcích ve správě MČ poskytne MČ potřebnou součinnost Investorovi k zajištění potřebných připojení, zejména MČ umožní Společnosti nezbytný přístup na dotčené pozemky ve správě MČ k provedení stavebních prací. V případě potřeby je Investor oprávněn požádat MČ o poskytnutí nezbytné součinnosti. MČ se zavazuje nezbytnou součinnost poskytnout bez zbytečného odkladu po doručení žádosti Investora s přihlédnutím k aktuálnímu stavu a možnostem využití příslušných pozemků, a to v rozsahu a způsobem, který po ní lze rozumně požadovat.
5. MČ umožní Investorovi zřízení věcných břemen k uložení sítí, přípojek nebo nezbytných souvisejících zařízení na pozemky ve správě MČ, je-li to nezbytně nutné pro realizaci Investičního záměru, v nezbytném rozsahu a budou-li sítě, přípojky a související zařízení provedeny řádně a způsobem neohrožujícím provoz sítí, na které mají být napojeny. Věcné břemeno bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, přičemž MČ se zavazuje k uzavření této smlouvy na výzvu Investora, a to bez zbytečného odkladu. Investor může MČ vyzvat k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nejdříve po splnění svých povinností dle čl. IV, V, VI a VII této Smlouvy. V případě, že pro výstavbu inženýrských sítí k Investičnímu záměru je příslušnými orgány státní správy či provozovateli těchto sítí vyžádáno doložení oprávnění Investora k uložení sítí, přípojek nebo nezbytných souvisejících zařízení na pozemcích ve správě MČ, zavazují se smluvní strany na výzvu Investora bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o věcném břemeni, ve které stanoví závazné podmínky pro uzavření budoucí smlouvy.
6. V případě věcných břemen k uložení sítí na pozemcích ve správě MČ budou tato věcná břemena zřízena bezúplatně, pokud právní předpisy bezúplatné zřízení věcných břemen nevylučují a pokud se bude jednat o zřízení věcného břemene k tíži Veřejně přístupného pozemku dle této Smlouvy, nebo se Investor a MČ nedohodnou v konkrétním případě jinak. V ostatních případech budou věcná břemena zřizovaná za úplatu.
7. Společnost je povinna v průběhu realizace výstavby sítí a Investičního záměru zajistit zřízení věcných břemen k uložení sítí na Pozemcích.
8. V případě, že v rámci realizace Investičního záměru dojde k uložení sítí, přípojek nebo nezbytných souvisejících zařízení na pozemky ve správě MČ, zavazuje se Investor uvést

bez zbytečného odkladu, nejpozději do Ukončení stavebních prací na Investičním záměru, pozemky ve správě MČ do původního stavu (se zohledněním uložených zařízení) a nahradit veškerou škodu, která by v souvislosti s ukládáním vznikla.

IX. Součinnost samosprávy

1. MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
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 HMP a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
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.
4. MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP, svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
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.

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.
7. MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
 - i. by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii. Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
 - iii. Investor jinak závažným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

VIII. Odpovědnost Smluvních stran

1. Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
2. Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do 31.12.2028. Datem dokončení Investičního záměru se pro účely této smlouvy rozumí datum kolaudace nebo datum nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení k předčasnému užívání Investičního záměru. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
3. Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
4. 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.
5. 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.
6. Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových

a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území 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.

7. Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
8. 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.
9. 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 jejich 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.
10. MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
11. MČ nenese odpovědnost za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
12. Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
13. Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 4 050 000 Kč a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
14. Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
 - i. sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za

- jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
- ii. sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - 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.

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
2. Smluvní strany sjednávají, že ode dne uzavření této Smlouvy do dne Ukončení stavebních prací na Investičním záměru a splnění povinností Investora této Smlouvy, nelze převést vlastnické právo k Pozemkům, některému z nich ani jeho části na třetí osobu, nebo zřídit právo stavby ve prospěch třetí osoby bez současného převodu veškerých vydaných povolení a jiných správních aktů k Investičnímu záměru nebo jeho části a zároveň bez převodu veškerých práv a povinností z této Smlouvy na takovou třetí osobu, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně písemně jinak. V případě porušení povinností dle tohoto odstavce je Investor povinen zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost k náhradě vzniklé škody.
3. 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.
4. 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 nezpozdit. 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. IX.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
5. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevyklučuje. 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.

7. 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.
8. V případě porušení povinností Investora dle odst. 3-7 tohoto článku Smlouvy je Investor povinen zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost k náhradě vzniklé škody.
9. Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

X. Trvání Smlouvy

1. Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
 - i. úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - ii. řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - iii. vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů, podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
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.
3. V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán

trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplývá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy.
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 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 postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv. jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
3. Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
4. Běh každé jednotlivé lhůty stanovené v této Smlouvě se přerušuje po dobu případného soudního řízení ve věci napadení stavebního povolení Investičního záměru žalobou u správního soudu a/nebo správních orgánů.
5. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 dní ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany k úhradě. Na povinnost k úhradě smluvní pokuty nemá vliv případné odstoupení od této Smlouvy.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 21.06.2023, usnesením č. Z 6 29 23.
12. Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.
13. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
14. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy

Příloha č. 2: Vymezení veřejně přístupných pozemků, veřejných prostranství, veřejné infrastruktury a jejich příslušenství

Příloha č. 3 (volná): Projektová dokumentace pro společné povolení z 06/2022 zpracovanou společností STAVARÍ s.r.o., IČO: 278 71 754

Příloha č. 4: Základní parametry Investičního záměru

Příloha č. 5: Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění)

V Praze, dne 22.06.2023

V Praze, dne 22.8.2023


za Městskou část Praha-Zbraslav
Mgr. Kateřina Pavlíková, starostka


SD Zbraslav s.r.o.
Ing. Miloš Frybert, jednatel

Schváleno usnesením RatMČ / ZMČ Praha - Zbraslav	
číslo	Z 6 29 23
ze dne	21.6.2023
za správnost:	