SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 2023/0450/OURV.DSFR

Smluvní strany:

Městská část Praha 8
IČO: 00063797
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň
zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou
(dále jen "**MČ Praha 8**")

a

BLOCK Karlín, a. s.
IČO: 06650171
se sídlem: Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená: Alexanderem Adámkem, předsedou správní rady, a Dušanem Prchlíkem, členem správní rady
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23058
(dále jen "**Investor**")

(společně dále jen "**Smluvní strany**")

uzavírají dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**občanský zákoník**"), tuto **smlouvu o spolupráci** (dále jen "**Smlouva**"):

Preambule

1. MČ Praha 8 je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ Praha 8 o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ Praha 8 si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená

zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ Praha 8 a její rozpočet. MČ Praha 8 proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivého využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

2. Investor vnímá odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj stavební záměr (dále jen "**dotčené území**"), stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území. Investor je proto připraven s MČ Praha 8 spolupracovat a participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ Praha 8, neboť jejich naplnění je i v zájmu samotného Investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt.

3. Smluvní strany tímto deklarují zájem na budoucí spolupráci, která bude spočívat v participaci Investora při zajištění cílů MČ Praha 8 zmíněných v této preambuli a v podpoře níže uvedeného projektu ze strany MČ Praha 8 při splnění veškerých zákonných požadavků.

4. MČ Praha 8 uzavírá tuto Smlouvu v samostatné působnosti MČ Praha 8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ Praha 8 v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ Praha 8 při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání správního či jiného rozhodnutí. Pro vyloučení všech pochybností MČ Praha 8 uvádí, že v rámci jakéhokoliv řízení dle stavebního zákona nemá plnění dle této Smlouvy žádný vliv na povinnost MČ Praha 8 jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námitky veřejnosti.

Článek I.
Předmět Smlouvy

1. Investor má v úmyslu v souladu s předloženou dokumentací pro společné územní a stavební řízení, která je Přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen "**Dokumentace**"), realizovat na pozemcích **parc. č. 843/5, 854/65 a 769/19**, k. ú. Karlín, obec Praha, projekt Investorem označovaný jako "**Bytový dům Sokolovská**" (dále jen "**Projekt**").

2. MČ Praha 8 prohlašuje, že se s Dokumentací seznámila a na jejím základě vyjádřila usnesením Rady MČ Praha 8 č. Usn RMC 0317/2023 ze dne 23. 08. 2023 souhlas s realizací Projektu.

3. MČ Praha 8 neodpovídá za kvalitu Dokumentace, zpracovanou Investorem.

4. MČ Praha 8 je subjektem vykonávajícím vlastnická práva k pozemkům svěřeným hlavním městem Prahou nacházejících se v dotčeném území. MČ Praha 8 prohlašuje, že k datu uzavření této Smlouvy nemá výhrady k realizaci Projektu v takové podobě, jaká vyplývá z Dokumentace.

5. Investor prohlašuje, že při realizaci Projektu má vzniknout celkem **6.900 m²** hrubé podlažní plochy (dále jen "**HPP**") ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

6. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Dokumentace nezbavují Investora povinnost hradit dar dle této Smlouvy, kdy způsob výpočtu daru je v tomto případě stanoven v článku II. odst. 1. této Smlouvy.

7. Smluvní strany jsou povinny při plnění této Smlouvy vzájemně spolupracovat, poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytně nutnou pro plnění této Smlouvy a vzájemně se informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění této Smlouvy.

Článek II.
Poskytnutí daru

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy poskytnout MČ Praha 8 účelový dar ve výši 1.300,- Kč za každý 1 m² nárůstu HPP v dotčeném území.

2. **Dar Investora tak činí celkem 8.970.000,- Kč, tj. slovy: osm milionů devět set sedmdesát tisíc korun českých (dále jen "dar").**

3. Nedílnou součástí této Smlouvy je detailní výpočet částek uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku jako její Příloha č. 2.

4. Výše daru je stanovena na základě předložené Dokumentace. V případě změny HPP dojde ke změně výše daru dle výpočtu uvedeného v odst. 1 tohoto článku, přičemž výše daru bude snížena nebo zvýšena a tato změna bude zohledněna při druhé a/nebo třetí části daru.

5. Dar je tvořen těmito dílčími plněními:
   a. Finanční dar ve výši 5.516.508, - Kč (slovy: pět milionů pět set šestnáct tisíc pět set osm korun českých) (dále jen „**Finanční dar**");
   b. Započitatelný nefinanční dar ve výši 3.453.492, - Kč (slovy: tři miliony čtyři sta padesát tři tisíc čtyři sta devadesát dva korun českých) (dále jen „**Nefinanční dar**").

Článek III.

Poskytnutí finančního daru

1. Investor je povinen uhradit Finanční dar bezhotovostním převodem na transparentní účet MČ Praha 8 č. 000000-0008863142/0800, který je účtem Fondu rozvoje městské části Praha 8, zřízeného usnesením Zastupitelstva MČ Praha 8 č. Usn ZMC 041/2019 ze dne 18. 12. 2019 (dále jen „**Fond rozvoje MČ Praha 8**"), a to pod variabilním symbolem **20230450**.

2. Investor je povinen uhradit Finanční dar následujícím způsobem:
   a) první část Finančního daru ve výši 10 % daru (částka ve výši 897.000,- Kč) do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy,
   b) druhou část Finančního daru ve výši 30 % daru (částka ve výši 2.691.000,- Kč) do 30 dnů od vydání společného povolení (územního rozhodnutí a stavebního povolení) pro Projekt, kterým se povoluje umístění Projektu,
   c) třetí část Finančního daru ve výši 21,5 % daru (částka ve výši 1.928.508,- Kč) do 30 dnů ode dne, kdy dojde k nabytí právní moci společného povolení (územního rozhodnutí a stavebního povolení) pro Projekt, kterým se povoluje umístění Projektu.
3. MČ Praha 8 se zavazuje Finanční dar použít v souladu s pravidly Fondu rozvoje MČ Praha 8.

4. Potvrzení o poskytnutí Finančního daru nebo jeho jakékoliv části vydá MČ Praha 8 Investorovi na základě jeho písemné žádosti, a to do 60 dnů ode dne doručení žádosti.

Článek IV.

Poskytnutí Nefinančního daru

1. Investor je povinen poskytnout část daru ve výši 38.5 % daru ve věcné formě plnění (Nefinanční dar). Jako Nefinanční dar zajistí Investor realizaci technických řešení stavby dle Projektu, a to (i) veřejně přístupnou piazettu, (ii) rozšířený chodník při ulici Sokolovská, (iii) rozšířenou ulici Kaizlovy sady, (iv) cyklostojany pro veřejnost, (v) parkovací stání v ulici Sokolovská, jak je blíže specifikováno

v Příloze č. 3 této Smlouvy. Investor se zavazuje provést realizaci Nefinančního daru nejpozději do kolaudace stavby dle Projektu. Ve stejné lhůtě předloží Investor MČ Praha 8 rozsah vynaložených nákladů, přičemž hodnota Nefinančního daru nesmí být nižší než 3.453.492, - Kč (dále jen „**Hodnota Nefinančního daru**").

2. Vzniknou-li důvodné pochybnosti o tom, že tržní hodnota Nefinančního daru je nižší než Hodnota Nefinančního daru, je MČ Praha 8 oprávněna nechat hodnotu Nefinančního daru ocenit znalcem, přičemž znalec bude vybrán společně MČ Praha 8 a Investorem a bude z oboru. Bude-li znalecky stanovená hodnota Nefinančního daru nižší než Hodnota Nefinančního daru, uhradí Investor rozdíl mezi Hodnotou Nefinančního daru a znalecky stanovou hodnotou Nefinančního daru v penězích (společně dále jen „**Doplatek**"). Náklady na zpracování znaleckého posudku ponesou Smluvní strany rovným dílem.

3. MČ Praha 8 náleží ve vztahu k Nefinančnímu daru veškerá práva z titulu vadného plnění ve smyslu ustanovení § 2099 a násl. občanského zákoníku.

Článek V.
Inflační doložka

1. Výše daru, resp. jeho doposud nesplněná část, se vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku k této Smlouvě) zvyšuje o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok (tj. za období od prvního dne předchozího kalendářního roku do posledního dne předchozího kalendářního roku), který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení daru dochází vždy zpětně k prvnímu dni každého kalendářního roku trvání této Smlouvy, bez ohledu na to, kdy bude údaj o průměrné roční míře inflace za uplynulý kalendářní rok v daném kalendářním roce zveřejněn. Případný pokles cen (deflace) se nezohledňuje (tj. v takovém případě zůstává výše daru na úrovni předchozího kalendářního roku). Pokud by Český statistický úřad nezveřejňoval index spotřebitelských cen, použije se místo něj jiný index, který jej nahradí nebo mu bude svou podobností nejbližší.

2. Strany sjednávají, že ve vztahu k Nefinančnímu daru se odst. 1 tohoto článku uplatní pouze v případech, pokud Nefinanční dar či jeho část bude poskytnut namísto věcné formy plnění v peněžité formě plnění, a to zejména v případě Doplatku.

3. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude podle předpokladů znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že Investor není povinen poskytnout valorizovanou (navýšenou) výši daru výše do doby zveřejnění údaje o průměrné roční míře inflace za uplynulý kalendářní rok. Investor je v takové případě povinen MČ Praha 8 poskytnout dar v základní výši podle této Smlouvy, popř. ve výši podle odst. 4 tohoto článku, přičemž Investor je povinen doplatit MČ Praha 8 rozdíl mezi výší valorizovaného (navýšeného) daru a daru v základní výši podle této Smlouvy (dále jen "**Částka dorovnání**") bez zbytečného odkladu od doručení oznámení MČ Praha 8 o výši Částky dorovnání odvislé od valorizovaného (navýšeného) daru v souladu se zveřejněným údajem o průměrné roční míře inflace, nejpozději však do deseti (10) dnů ode dne doručení takového oznámení. Neoznámí-li MČ Praha 8 Investorovi výši Částky dorovnání, popř. přijme-li MČ Praha 8 od Investora platbu, jež neodpovídá Částce dorovnání uvedené v rámci oznámení, nepředstavuje to vzdání se práva MČ Praha 8 na Částku dorovnání v řádné výši.

4. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že valorizovaný (navýšený) dar nahrazuje původní částku daru a stává se základem pro případnou další indexaci v následujícím roce.

Článek VI.
Doba trvání Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 10 let od podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.

2. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů uvedených v ustanovení § 2002 a násl. občanského zákoníku.

3. V případě ukončení této Smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, nemá Investor nárok na vrácení první části uhrazeného Finančního daru ve smyslu článku III. odst. 2. písm. a) a nebude se jednat o bezdůvodné obohacení na straně MČ Praha 8.

4. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany MČ Praha 8 prodloužena o 5 let, a to na základě písemného oznámení zaslaného ze strany MČ Praha 8 Investorovi nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby trvání této Smlouvy. Prodloužení dle tohoto odstavce může být učiněno pouze jednou.

Článek VII.

Ostatní ustanovení

1. Investor je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Praha 8. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost, tj. převede svá práva a povinnosti z této Smlouvy bez souhlasu MČ Praha 8, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč.

2. MČ Praha 8 prohlašuje, že souhlas dle předchozího odstavce Investorovi poskytne v případě, že bude zajištěno řádné plnění povinností dle této Smlouvy; MČ Praha 8 není oprávněna poskytnutí souhlasu bezdůvodně odmítnout.

3. V případě, že práva a povinnosti k Projektu převede Investor třetí osobě, zavazuje se zajistit postoupení veškerých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na tuto třetí osobu, k čemuž mu MČ Praha 8 poskytne souhlas. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nejpozději do 60 pracovních dnů ode převedení práv a povinností k Projektu, a nenapraví toto své porušení ani do 60 pracovních dní od doručení písemné výzvy MČ Praha 8, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč.

4. V případě, že Investor poruší povinnost zaplatit řádně a včas jakoukoli část Finančního daru podle článku III. odst. 2., je povinen uhradit ve prospěch MČ Praha 8 smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné části Finančního daru za každý započatý den prodlení.

5. Pokud Investor poruší jakoukoli podmínku realizace Nefinančního daru sjednanou podle této Smlouvy, je povinen uhradit ve prospěch MČ Praha 8 smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení (za porušení každé jednotlivé povinnosti), a to i opakovaně.

6. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo na náhradu škody, jakož ani nemajetkové újmy vzniknuvší porušením smluvních povinností. Užití ustanovení § 2050 občanského zákoníku se vylučuje.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Spory ze Smlouvy. O všech sporech vyplývajících z této Smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.

2. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.

3. Nebezpečí změny okolností. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko nebezpečí změny okolností. Ani jedna ze Smluvních stran tak nemá právo vůči druhé domáhat se obnovení jednání o této Smlouvě, dojde-li ke změně okolností, za nichž byla tato Smlouva uzavřena.

4. Vyloučení aplikace. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1793 - 1795 občanského zákoníku (o neúměrném zkrácení) na tuto Smlouvu.

5. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami či osobami, které jsou oprávněny za Smluvní strany tuto Smlouvu podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**zákon o registru smluv**").

6. Oddělitelnost. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.

7. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé Smluvní straně dle této Smlouvy, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy anebo elektronicky do datové schránky. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu.

8. Prohlášení o vůli. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se Smluvní strany zavázaly, že připojí k této Smlouvě podpisy, resp. podpisy osob, které za ně jednají.

9. Vyhotovení. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ Praha 8 a jedno pro Investora.

10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí MČ Praha 8 do 30 dnů od jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze, dne [redacted]

Městská část Praha 8

zastoupená Ondřejem Grosem, starostou

V Praze, dne 4.9.23 [redacted]

BLOCK Karlín, a.s.

zastoupená Alexanderem Adámkem, předsedou správní rady, a Dušanem Prchlíkem, členem správní rady

Přílohy:

1. Dokumentace
2. Detailní výpočet částek
3. Seznam technických řešení
4. Situační výkres benefitních ploch

Správce rozpočtu: [redacted]

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 8
Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8
Datum jednání a číslo usnesení: 23. 08. 2023, č. Usn RMC 0323/2023