**Městská část Praha 19, IČ 00231304, se sídlem Semilská 43/1, 197 04, Praha 9 – Kbely, zastoupena Pavlem Žďárským, starostou**

dále jako „**Městská část**“

a

**FERI, s.r.o., IČ 25970411, se sídlem Kampelíkova 881, 500 04, Kukleny, Hradec Králové, zastoupena jednatelem Ivo Novákem, zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. C 18117**

dále jako „**Investor**“

a

**Pavel Hladík, r. č. 54xxxxx, bytem xxxxxx, 252 09, Brunšov, Hradištko**

a

**Ivo Novák, r. č. 69xxxxx, bytem Vysoká nad Labem xxx, 503 31**

dále jako „**Vlastníci**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o spolupráci**

dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

uzavřená na základě usnesení Zastupitelstva městské části Praha 19 č. Z5-7-23 dne 20.09.2023

**I.**

1. Vlastníci, a to v podílu Pavel Hladík id. xxxx a Ivo Novák id. xxx, jsou spoluvlastníky těchto nemovitostí v k. ú. Kbely, obec Praha:
* pozemku parc. č. 246/1, o výměře 630 m2, druh pozemku ostatní plocha,
* pozemku parc. č. 246/3, o výměře 341 m2, druh pozemku ostatní plocha,
* pozemku parc. č. 1945/65, o výměře 36 m2, druh pozemku ostatní plocha,
* pozemku parc. č. 1945/83, o výměře 2681 m2, druh pozemku ostatní plocha,
* pozemku parc. č. 1945/85, o výměře 373 m2, druh pozemku ostatní plocha,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Celková výměra těchto pozemků je 4061 m2.

1. Vlastníci prohlašují, že na výše uvedených pozemcích parc. č. 1945/85 a parc. č. 246/3, k. ú. Kbely byly umístěny stavby sloužící průmyslovému areálu, které byly v havarijním stavu a byly z těchto pozemků odstraněny, tj. byla provedena jejich demolice.
2. Vlastníci konstatují, že jejich stavebním záměrem je revitalizace výše uvedených pozemků (BROWNFIELDU) v rámci bývalého „průmyslového areálu“ a vybudování (na výše uvedených pozemcích) objektů pro bydlení s vyřešením napojení na infrastrukturu v blízkosti stávajících objektů občanské vybavenosti a navázání na sousední lokalitu (pozemky parc. č. 1945/84, 1945/110, 1945/111, 1945/114 vše v k. ú Kbely, obec Praha, které jsou ve vlastnictví společností Bydlení Kbely s.r.o., IČ 06589731 a Pronájem nemovitostí s.r.o., IČ 04407718), která je urbanisticky, architektonicky a funkčně rozvíjena obdobným způsobem jako je záměr vlastníků. Vlastníci konstatují, že stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy takový záměr na navazujících pozemcích umožňuje, avšak v nižších kapacitách. Dále je záměrem vlastníků vybudování veřejného parkování, prostoru pro relaxaci a volný čas (dětské hřiště a volná plocha zeleně s možným potřebným využitím v době dobudování bytového souboru). V rámci tohoto stavebního záměru pak má dojít k vybudování bytového domu (fakticky se jedná o 1 bytový dům), který bude mít společný suterén – 1 podzemní podlaží s tím, že pohledově nad tímto společným podlažím budou umístěny 2 čtyřpodlažní objekty s celkem 57 bytovými jednotkami a dále k vybudování prostor sloužících podnikání o celkové výměře 198 m², parkování pro rezidenty – 70 stání v podzemních garážích, celkem hrubých podlažních ploch 5488 m². Smluvní strany berou na vědomí, že konečný počet bytových jednotek může být v dalších stupních projektové dokumentace upraven, a to jak velikost bytových jednotek (např. byty 2+KK měněny na 3+KK apod.), tak i jejich počet (maximální odchylka počtu bytových jednotek však může být pouze ±25%, kdy vždy bude upraven příslušný počet parkovacích stání dle platné právní úpravy. K realizaci uvedeného záměru je třeba, aby Městská část v rámci projednání uplatněných připomínek v rámci připomínkování (v 06/2022) k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy upravila svou připomínku č. 4 k rozvojové ploše č. 411/230/2303 tak, aby z této připomínky byly vypuštěny pozemky č. parc. 246/1, 246/3, 1945/65, 1945/83 a 1945/85 vše v k. ú. Kbely, obec Praha a na těchto pozemcích zůstala rozvojová plocha tak, jak ji navrhuje Metropolitní plán.
3. Realizací stavebního záměru je Vlastníky pověřen Investor.
4. Záměrem Investora a Vlastníků je realizovat na předmětných pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy výstavbu Stavebního záměru dle konceptu vypracovaného společností Air atelier s.r.o., se sídlem Palackého třída 227, 530 02, Pardubice, který je přílohou č. 1 této smlouvy a který je stručně popsán v čl. I. odst. 3 této smlouvy. Tento koncept bude pokladem pro další stupeň projektové dokumentace. Smluvní strany prohlašují, že ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů přijaté hl. m. Prahou, se jedná o lokální změnu, kdy postačuje uzavření této dohody týkající se investičního záměru Investora, na kterém mají zájem i Vlastníci.

**II.**

1. Městská část je součástí hlavního města Prahy a její právní subjektivita je dána zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhláškou hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, když hlavním zájmem Městské části je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, když realizací předmětného investičního záměru, tj. vybudováním předmětných domů dojde k navýšení počtu obyvatel Městské části a tato skutečnost má samozřejmě vliv i na plnění povinností Městské části.
2. Městská část je na základě Statutu hl. m. Prahy oprávněna nakládat s majetkem hl. m. Prahy, a to nemovitým majetkem – pozemky, které sousedí s výše uvedenými pozemky, uvedenými v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Těmito pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy jsou zejména pozemky tvořící areál Základní školy Praha – Kbely, včetně nové sportovní haly a dále areál Mateřské školy Albrechtická. Stavebním záměrem, resp. vybudováním předmětné stavby dojde i k dotčení přístupu, resp. průchodu k těmto pozemkům, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části.
3. Ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů přijaté hl. m. Prahou je pak Městská část oprávněna požadovat tzv. kontribuce související se Stavebním záměrem Investora.

**III.**

1. Pozemky uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, na nichž je zamýšleno Investorem vybudování předmětného Stavebního záměru, jsou situovány v kat. území Kbely, tj. na území Městské části.
2. Městská část výslovně uvádí, že výkon státní správy na úseku stavebních činností nevykonává sama Městská část, ale vykonává ji Úřad městské části Praha 19, tj. Městská část v žádném případě nemůže zasahovat do výkonu státní správy při zamýšleném záměru Investora, resp. Vlastníků a do tohoto výkonu tedy zasahovat nebude. Městská část však bude účastna příslušných správních řízení týkajících se Stavebního záměru a v rámci těchto řízení je oprávněna vyslovit v rámci výkonu samosprávné činnosti své stanovisko k tomu stavebnímu záměru.

**IV.**

1. Investor se tímto výslovně zavazuje při vytváření dalších stupňů projektové dokumentace svého Stavebního záměru uvedenému v této smlouvě vycházet z výše uvedeného konceptu, a to v jakékoliv jeho části, vyjma oprávněných nezbytně nutných požadavků vyvolaných a stanovených správními orgány a provozovateli technické a dopravní infrastruktury a případně vzájemně si písemně odsouhlasenými požadavky některé ze smluvních stran, a dodržet veškeré podmínky stanovené příslušnými správními orgány a dotčenými osobami. V rámci přípravy dalších stupňů projektové dokumentace a při realizaci Stavebního záměru je Investor povinen vycházet z tohoto konceptu a v žádném případě neměnit zejména hmotu a výšku.
2. Investor výslovně konstatuje, že veškeré tyto podmínky bude řádně plnit a v dalších stupních projektové dokumentace Stavebního záměru bude vycházet z předmětného konceptu a této smlouvy když před realizací Stavebního záměru má zájem docílit (stejně jako Vlastníci) změn uvedených v čl. I. odst. 3 této smlouvy.

**V.**

1. Městská část je připravena vyslovit souhlas se změnou připomínky k Metropolitnímu plánu tak, jak je uveden v čl. I. odst. 3 této smlouvy, když souhlas musí poskytnout Zastupitelstvo Městské části Praha 19. Nebo v případě požadavku Vlastníků odsouhlasit a podporovat změnu územního plánu dle čl. I, odst. 3 a to v případě, že by nový metropolitní plán nebyl schválen, nebo nebyl schválen tak, aby na něm mohl vzniknout stavební záměr dle čl. I, odst. 3.
2. Městská část se dále zavazuje, že při projednávání (vyvolané orgány hl. m. Prahy v předpokládaném termínu 4Q/2023) uplatněných připomínek (v 06/2022) k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy bude aktivně postupovat podle čl. I odst. 3 této smlouvy a po nabytí účinnosti Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který výše specifikovanou výstavbu umožní, nejpozději do 30 dnů od předložení příslušné dokumentace ke schválení vysloví svůj souhlas s předmětným Stavebním záměrem v rámci stavebního řízení a v řízeních s nimi souvisejících (zejména souhlas s připojením staveb vybudovaných v rámci Stavebního záměru na pozemní komunikaci a připojení těchto staveb na sítě technického vybavení, apod.) za podmínky, že tyto stavby budou prováděny pouze v souladu s výše uvedeným konceptem a touto smlouvou, když všechny stupně projektové dokumentace budou vycházet z výše uvedeného konceptu a této smlouvy a do projektové dokumentace, která bude v souladu s tímto konceptem, nebude nijak zasahováno, resp. pouze v rozsahu nezbytně nutném, který je definován v čl. IV. odst. 1 a v čl. I. odst. 3 této smlouvy, při výstavbě budou dodrženy veškeré příslušné právní předpisy a budou přijata veškerá opatření proti vzniku jakékoliv škody či ohrožení jakékoliv osoby či jejího majetku. Městská část se tímto zavazuje, že pokud zbývající smluvní strany splní své závazky vyplývající z této smlouvy (i včetně podmínky, že Investor bude respektovat tuto smlouvu a předmětný koncept), nebude nikterak mařit či ztěžovat realizaci investičního záměru Investora definovaného v čl. I. této smlouvy.

**VI.**

1. Investor a Vlastníci se společně a nerozdílně zavazují poskytnout Městské části tyto finanční příspěvky:
2. **2,030.500 Kč** (slovy Dva miliony třicet tisíc pět set korun českých) s ohledem na svůj záměr zastavět předmětné pozemky a dále
3. **12,062.820 Kč** (slovy Dvanáct milionů šedesát dva tisíce osm set dvacet korun českých) za souhlas Městské části (pokud Zastupitelstvo Městské části tento souhlas, resp. změnu připomínky k Metropolitnímu plánu schválí) ve znění změn uvedených v čl. I. odst. 3 této smlouvy za podmínky, že takto bude postupovat Zastupitelstvo hl. m. Prahy a bude vydáno předmětné opatření, kterým bude schválen Metropolitní plán nebo změna Územního plánu.
4. Finanční příspěvky uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy budou Městské části uhrazeny takto:
5. **500.000 Kč** nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy,
6. **1,530.500 Kč** nejpozději do 31.12.2023 za předpokladu vyslovení souhlasu Zastupitelstva Městské části se změnou připomínky uplatněné k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy tak, jak je uvedena v čl. I. odst. 3 této smlouvy, v případě vyslovení výše zmíněného souhlasu po tomto datu potom do 30 dnů od jeho vyslovení
7. **12,062.820 Kč** nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude schválen Metropolitní plán hl. m. Prahy se zapracovanou možností výstavby dle čl. I. odst. 3 této smlouvy. Nebo změna Územního plánu.
8. Uhrazením předmětné částky se rozumí připsání předmětné částky na účet Městské části vedený u České spořitelny a.s., č. ú. xxxxxxxx. Alternativně potom způsobem popsaným v čl. VI. odst. 4 a čl. IX. odst. 1.
9. Smluvní strany se dohodly, že Městská část je oprávněna namísto částky nebo části částky uvedené v čl. VI. odst. 1 písm. b), resp. odst. 2 písm. c) požadovat převedení (do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části) bytových jednotek s tím, že částka za převod té které bytové jednotky bude vycházet z částky 120.000 Kč vč. DPH za 1 m2 obytné plochy, když ke každému bytu může Městská část požadovat 1 parkovací stání v podzemních garážích za částku 400.000 Kč. Městská část je oprávněna před uplynutím lhůty uvedené v čl. VI. odst. 2 písm. c) písemně sdělit, zda na úhradu předmětné částky bude požadovat převod bytové jednotky nebo bytových jednotek včetně garážových stání s tím, že tyto bytové jednotky mohou být pouze v 1. a 2. nadzemním podlaží. Pokud Městská část o tento převod požádá Investora, je Investor povinen převodu vyhovět za těchto sjednaných podmínek a nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy k převodu zaslat návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Žádostí Městské části o tento převod se uhrazení částky uvedené v čl. VI. odst. 1 písm. b), resp. odst. 2 písm. c) odkládá do doby uskutečnění převodu. Převáděné bytové jednotky musí být v řádném stavu, vybavené sanitou a musí být bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ke každému bytu může Městská část požadovat vybavení kuchyňskou linkou včetně spotřebičů (trouba, mikrovlnná trouba, varná deska, myčka a lednice s mrazničkou) a to za částku 300.000 Kč. Pokud Investor nebo Vlastníci již předmětnou částku nebo její část zaplatili, nemá to vliv na právo Městské části uvedené v tomto ustanovení. Investor se zavazuje do uplynutí lhůty uvedené v čl. VI. odst. 2 písm. c) této smlouvy blokovat ve prospěch Městské části minimálně 2 bytové jednotky a 2 garážová stání v předmětné budově. Smluvní strany berou na vědomí, že přesná výměra převáděných bytových jednotek a tím hodnota částky za převod bude stanovena před vydáním kolaudačního souhlasu a uzavřením kupní smlouvy.
10. V případě neschválení Metropolitního plánu hl. m. Prahy nebo územního plánu budou provedené platby dle článku VI. odst. 2a) a 2b) započteny vůči budoucím závazkům Investora nebo Vlastníků vůči Městské části v případě realizace projektu dle platného územního plánu.

**VII.**

1. Investor se zavazuje zajistit, že v průběhu realizace Stavebního záměru budou v maximální možné míře eliminovány vlivy stavby na Městskou část, její občany, životní prostředí a majetek nacházející se na území Městské části.
2. Investor se zavazuje v průběhu budování stavby zajistit, aby doprava spojená se stavbou co nejméně zatížila Městskou část, její občany, životní prostředí a majetek nacházející se na území Městské části a aby tato doprava a další činnosti spojené se stavbou neznečišťovaly zejména komunikace na území Městské části.
3. Investor dále zejména zajistí, že v průběhu budování stavby budou v denní i noční době dodržovány hlukové limity, tj. nedojde k překročení těchto limitů při budování a provozu stavby na území Městské části, když v čase mezi 22:00 hod. a 6:00 hod. nesmí být činěn žádný hluk ze stavby.
4. Investor a Vlastníci se zavazují nečinit nic, co by mohlo jakkoliv ohrozit úhradu částky uvedené v této smlouvě ve prospěch Městské části.
5. Investor je povinen bezodkladně, a to nejpozději do 5 dnů od obdržení toho kterého rozhodnutí, písemně informovat Městskou část o vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí a zaslat kopii tohoto rozhodnutí (zejména stavební povolení) a stejným způsobem a ve stejných lhůtách zasílat Městské části veškerá stanoviska, vyjádření a jiné písemné informace od příslušných osob, které se k předmětnému Stavebnímu záměru vyjadřují či mají právo se vyjádřit, a to i při vědomí toho, že Městská část bude účastníkem tohoto řízení.
6. Investor je povinen Městské části zasílat veškeré vizualizace Stavebního záměru, které bude mít k dispozici a tímto vyslovuje souhlas s tím, aby Městská část tyto vizualizace s příslušným komentářem uváděla na svých webových stránkách, případně jiným způsobem, který nepoškozuje Investora.
7. V případě, že některá ze smluvních stran poruší některý ze závazků uvedených v této smlouvě, zavazuje se zaplatit té straně, vůči které se porušení dopustila 100.000 Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) za každé porušení závazku a v případě, že stav porušení závazku bude mít trvající charakter, zavazují se smluvní strany zaplatit dále nad rámec výše uvedené smluvní pokuty další smluvní pokutu ve výši 250.000 Kč (slovy dvě stě padesát tisíc korun českých) za každý započatý den trvání porušení závazku. Smluvní strany konstatují, že výše smluvní pokuty je výší obvyklou. Tímto ustanovením nejsou dotčeny smluvní pokuty uvedené v čl. IX. odst. 2 této smlouvy.

**VIII.**

1. Investor se zavazuje pro případ, že by, ať už z jakýchkoliv důvodů, postoupili vybudování Stavebního záměru ve prospěch třetí osoby, zajistit, aby případný budoucí stavebník Stavebního záměru vstoupil do práv a povinností Investorů touto smlouvou založených, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 5,000.000 Kč (slovy pět milionů korun českých).

**IX.**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, které mají platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po 1 podepsaném vyhotovení.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné a pravé vůli, že ji neuzavřely v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vložení do registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Příloha č. 1: Dokumentace dle čl. I odst. 5

V Praze dne 23.9.2023 V Praze dne 26.9.2023

(otisk razítka)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Městská část Praha 19 FERI, s.r.o.

Ivana Šestáková, v z., místostarostka Ivo Novák, v.r., jednatel

V Praze dne 26.9.2023 V Praze dne 26.9.2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pavel Hladík, v.r. Ivo Novák, v.r.