

Městská část Praha 22

IČO: 00240915

se sídlem: Nové náměstí 1250/10, 104 00 Praha 114

zastoupena: Tomášem Kaněrou, starostou

(dále jen „MČ“)



MC22P004K0R2

MC22-SD-01M0003R/2023



CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

IČO: 06239714

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 278697

zastoupena Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem

(dále jen „CG“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O SPOLUPRÁCI A BUDOUCÍ DAROVACÍ SMLOUVĚ

SS/67/2023/170/UI

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1 CG je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1901/3, parc.č. 1920/11, parc. č. 1920/12, parc. č. 1920/94, parc. č. 1920/121 v katastrálním území Uhřetěves a pozemků parc. č. 219/4, parc. č. 219/668, parc. č. 370 v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, jejichž zobrazení v území je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Pozemky**“). CG zamýšlí využít Pozemky k vybudování dvou rezidenčních lokalit s umístěním doplňkových komerčních prostorů a veřejných prostor sloužících jak novým obyvatelům lokality, tak i stávajícím obyvatelům městské části, a to tzv.:
- a) „Bytový dům Františka Diviše I. etapa a Obytný soubor Františka Diviše II. etapa “ (dále jen „**Projekt Františka Diviše I+II**“) o HPP: 24 666 m²; a
 - b) „Obytný soubor Pitkovická (dále jen „**Projekt Pitkovické zahrady**“) o HPP: 36 842 m² (dále společně jen „**Stavební záměry**“).

Stavební záměry jsou rámcově znázorněny v Příloze č. 2 k této smlouvě. Součástí (funkčním celkem) Stavebních záměrů budou i stavby (či úpravy) technické, dopravní či jiné veřejné infrastruktury, popřípadě i úprava veřejných prostranství, a to na pozemcích ve vlastnictví MČ (resp. ve svěřené správě MČ) – tyto však v Příloze č. 2 znázorněny nejsou, neboť tato konkrétní vedení infrastruktury či další stavební úpravy doposud nejsou známy.

V případě bezproblémového postupu v rámci příslušných povolovacích správních řízení CG očekává, že Projekt Františka Diviše I. etapa bude dokončen do 31.12.2027, Projekt Františka Diviše II. etapa 31.12.2029 a Projekt Pitkovické zahrady do 31.12.2029. V důsledku vedených správních řízení se však uvedené termíny mohou prodloužit (např. v důsledku odvolání některého účastníka řízení proti vydanému správnímu rozhodnutí či v důsledku podané správní žaloby), proto CG zdůrazňuje, že se jedná jen o termíny orientační, které není schopna garantovat. Případné nedodržení uvedených termínů nemá vliv na tuto smlouvu.

- 1.2 V návaznosti na Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (dále jen „**Metodika**“) a shora uvedené zamýšlené Stavební záměry, strany uzavírají tuto smlouvu, kterou sjednávají podmínky pro vzájemnou spolupráci v daném území a uzavření budoucích darovacích smluv, kterými CG daruje ve prospěch MČ finanční dar a mateřskou školu, jak je popsáno níže v této smlouvě.

Článek 2.

Předmět smlouvy

- 2.1 V rámci vzájemné spolupráce se smluvní strany dohodly na následujících závazcích:

Závazky CG:

- 2.1.1 CG se zavazuje v rámci výstavby Projektu Františka Diviše I+II zajistit výstavbu mateřské školy a po jejím dokončení ji bezúplatně převést do vlastnictví MČ. Bližší podmínky výstavby a specifikace mateřské školy a jejího bezúplatného převodu jsou uvedeny v článku 3. této smlouvy.



2.1.2 CG daruje ve prospěch MČ částku 17.671.791,- Kč (slovy sedmnáct milionů šest set sedmdesát jeden tisíc sedm set devadesát jedna korun českých), kdy bližší podmínky darování této částky jsou popsány v článku 4. této dohody (dále jen „**Finanční dar**“).

2.2 Závazky MČ:

2.2.1 MČ se zavazuje poskytovat CG nezbytnou součinnost při přípravě a vlastní realizaci rozvoje předmětného území ve sjednané podobě, a to zejména tím, že nebude činit úkony a právní jednání, v důsledku nichž by došlo k prodloužení doby legalizace a dokončování rozvoje daného území a Stavebních záměrů nebo by došlo k zamezení rozvoje daného území a Stavebních záměrů, vyjma úkonů a právního jednání, které pro MČ vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

2.2.2 MČ respektuje investici CG dle bodu 2.1.1 a 2.1.2 této dohody, kterou CG realizuje ve prospěch MČ (jakožto plnění charakteru jak finančního, tak i naturálního), a proto nebude požadovat žádné další finanční ani jiné plnění ze strany CG, jako podmínku pro rozvoj zájmového území a výstavby Stavebních záměrů, to vše s výslovnou výjimkou poplatků za zábory veřejného prostranství a jiných obdobných poplatků.

Článek 3.

Stavba mateřské školy a darovací smlouva

3.1 CG zrealizuje výstavbu mateřské školy popsané v bodě 2.1.1 této smlouvy, resp. převod této mateřské školy bezúplatně na MČ, pouze za předpokladu, že budou ze strany MČ splněny její závazky uvedené v bodech 2.2.1 a 2.2.2 této dohody. Při porušení sjednaných podmínek spolupráce ze strany MČ, tj. při porušení některého z bodů 2.2.1 a 2.2.2 této dohody CG není povinna výstavbu mateřské školy, resp. její bezúplatný převod MČ provést, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

3.2 Dojde-li ke splnění podmínek pro realizaci výstavby mateřské školy, zajistí CG podle svého zadání výstavbu budovy mateřské školy, která bude mít následující parametry:

- a) půjde o jednotku umístěnou v parteru bytového domu v rámci Projektu Františka Diviše II;
- b) bude postavena v území Pozemků pro Projekt Františka Diviše I+II, které je blíže určeno v Příloze č. 1 této smlouvy, a to dle volby CG;
- c) bude zahrnovat dvě (2) třídy (dle příslušných norem), tj. kapacita mateřské školy bude alespoň 50 žáků;
- d) funkční celek s mateřskou školou bude tvořit přilehlý pozemek, popř. pozemky, o velikosti cca 1282 m² (přičemž v této ploše je zahrnuta i plocha jednotky mateřské školy), který buď bude vydělen z Pozemků, a který bude rovněž součástí převodu anebo bude společnou částí příslušného bytového domu, ke které bude mít výlučné právo užívání vlastník jednotky mateřské školy (tj. nikoliv ostatní vlastníci jednotek v bytovém domě), a to dle určení CG;

Smluvní strany konstatují, že investiční náklady na výstavbu mateřské školy, v souladu s Metodikou, činí částku 25.383.600,- Kč.

3.3 CENTRAL GROUP se zavazuje, že pro mateřskou školu bude vydán kolaudační souhlas nejpozději do dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro poslední z bytových domů v rámci Projektu Františka Diviše I+II.

3.4 Do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro mateřskou školu, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření darovací smlouvy, kterou bude bezúplatně převedeno vlastnické právo k mateřské škole z CG na MČ. Smluvní strany pak uzavřou darovací smlouvu, jejíž znění připraví CG, do devadesáti (90) dnů ode dne učinění výzvy dle předchozí věty. Darovací smlouva nebude kromě závazku k převodu vlastnického práva na MČ obsahovat žádné další závazky CG.

- 3.5 Náklady na vyhotovení geometrických plánů souvisejících s realizací mateřské školy a správní poplatky související s převodem vlastnického práva z CG na MČ uhradí CG.
- 3.6 V případě, že CG ani do sta (100) dnů od termínu sjednaného v ustanovení bodu 3.3 této dohody nesplní závazek zajistit kolaudaci mateřské školy, zavazuje se CG zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši předpokládaných investičních nákladů na výstavbu mateřské školy – tedy smluvní pokutu ve výši 25.383.600,- Kč.
Uhrazením smluvní pokuty zanikne závazek CENTRAL GROUP k zajištění výstavby mateřské školy i jejímu bezúplatnému převezení do vlastnictví MČ.
- 3.7 V případě, že CG kolaudaci mateřské školy zajistí, avšak ve lhůtě stanovené v ustanovení bodu 3.4 této smlouvy nepřistoupí ani po učinění písemné výzvy ze strany MČ s dodatečným termínem ke splnění, zavazuje se CG zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši předpokládaných investičních nákladů na výstavbu mateřské školy a hodnoty přílehlých pozemků – tedy smluvní pokutu ve výši 25.383.600,- Kč.
Uhrazením smluvní pokuty zanikne závazek CG k bezúplatnému převodu mateřské školy do vlastnictví MČ.

Článek 4. **Poskytnutí Finančního daru**

- 4.1 CG poskytne MČ Finanční dar pouze za předpokladu, že budou ze strany MČ splněny její závazky uvedené v bodech 2.2.1 a 2.2.2 této smlouvy. Při porušení sjednaných podmínek spolupráce ze strany MČ, tj. při porušení některého z bodů 2.2.1 a 2.2.2 této dohody CG není povinna Finanční dar MČ poskytnout, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- 4.2 Dojde-li ke splnění podmínek pro poskytnutí Finančního daru, převede CG Finanční dar na bankovní účet MČ, a to do třiceti (30) dnů ode dne vydání pravomocného stavebního povolení, resp. společného povolení pro Projekt Pitkovické zahrady. Číslo účtu MČ, na který bude Finanční dar převeden je [REDAKCE] MČ je oprávněna předmětné číslo účtu změnit písemným oznámením doručeným CG.
- 4.3 Finanční dar je poskytován výhradně k účelům MČ souvisejícím s občanskou vybaveností na území městské čtvrti Pitkovice, tj. k účelům souvisejícím se vzděláváním, kulturou, školstvím, podporou a ochranou mládeže, dále pak účelům sociálním, zdravotnickým, ekologickým, humanitárním, tělovýchovným a sportovním, to vše ve smyslu § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
- 4.4 V případě, že MČ požádá CG o uzavření samostatné darovací smlouvy na Finanční dar, uzavřou pak spolu strany takovou darovací smlouvu do třiceti (30) dnů ode dne žádosti MČ, nikoliv však dříve, než bude vydáno pravomocné stavební povolení, popř. společného povolení, pro stavbu Projektu Pitkovické zahrady.
- 4.5 V případě prodlení CG s úhradou Finančního daru, a to i přes písemnou výzvu ze strany MČ s dodatečným termínem k plnění v délce alespoň 5 pracovních dnů, uhradí CG ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 0,1 % s dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Článek 5. **Související ujednání**

- 5.1 Tato smlouva je souhlasem s realizací Stavebních záměrů tak, jak jsou specifikovány výše v této smlouvě a s podmínkami v této smlouvě dohodnutými, a MČ není oprávněna tento souhlas bez relevantního důvodu odepřít a strany jsou povinny si poskytovat nutnou součinnost tak, aby všechny povinnosti stran dle této smlouvy mohly být řádně splněny.
- 5.2 Strany se dohodly na tom, že pro odstranění veškerých pochybností ohledně povahy jejich spolupráce při rozvoji předmětného území deklarují tímto:
- 5.2.1 Pokud tato smlouva předpokládá spolupráci stran či jejich vzájemnou součinnost, potom se jedná o dohodu adekvátní dohodě dvou subjektů soukromého práva, tj. v žádném ohledu se MČ prostřednictvím této dohody nezavazuje k žádné činnosti a CG v žádném ohledu neočekává, že by se mělo jednat ze strany MČ o činnost, jejímž důsledkem by měl být jiný postup MČ v rámci výkonu veřejné správy, než takový, jaký veřejné právo předpokládá.

5.2.2 Pokud se CG v rámci této dohody zavazuje k vybudování a darování mateřské školy a k darování Finančního daru, potom tak činí zejména proto, že v důsledku rezidenční výstavby Stavebních záměrů přibudou na území MČ noví obyvatelé, přičemž výstavba mateřské školy a darování Finančního daru tak primárně představuje kompenzaci tohoto stavu, tj. zamýšleným důsledkem je snaha o zlepšení občanské vybavenosti na území MČ.

Stanovení parametrů pro výstavbu mateřské školy a Finančního daru ze strany MČ prostřednictvím této smlouvy pak CG vnímá jako zájem subjektu znalého podmínek v území. S ohledem na skutečnost, že má shora uvedená mateřská škola přispět k řešení nárůstu počtu dětí předškolního věku v důsledku rezidenční výstavby Stavebních záměrů, a Finanční dar má přispět k rozvoji ostatní občanské vybavenosti, jsou závazky CG zajistit výstavbu mateřské školy a bezúplatně ji převést do vlastnictví MČ a darovat Finanční dar podmíněny tím, že bude tato výstavba Stavebních záměrů realizována a tento předpokládaný budoucí stav tak vznikne. Proto je i splnění těchto závazků CG v této dohodě mj. podmíněno poskytnutím nezbytné součinnosti ze strany MČ, sjednané v čl. II. odst. 2.2.1 této smlouvy, která patří k nezbytným předpokladům pro realizaci shora uvedené výstavby. A naopak, pokud by shora popsán budoucí stav nastal, aniž by CG splnila svůj závazek mateřskou školu realizovat a/nebo převést do vlastnictví MČ tak, aby ta byla schopna uspokojit požadavky svých obyvatel na péči o děti předškolního věku, byla v této smlouvě sjednána finanční kompenzace, ohledně níž strany upřesňují, že je účelová, a v případě, že na ni MČ vznikne dle této smlouvy nárok, má sloužit právě a výhradně na vybudování mateřské školy nebo na zajištění požadavků obyvatel MČ na péči o děti předškolního věku jiným adekvátním náhradním způsobem.

5.3 V případě, že některá ze stran poruší své povinnosti uvedené v bodě 2.1 této dohody (pro CG) a v bodě 2.2 této dohody (pro MČ), a tento stav nenapraví ani po písemné výzvě druhé strany s dostatečnou lhůtou k nápravě takového stavu, která nebude kratší než třicet (30) dnů, je druhá ze stran oprávněna od této dohody odstoupit.

Článek 6. Závěrečná ustanovení

6.1 Smlouva je uzavřena podle pravidel uvedených v „Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022.

6.2 MČ prohlašuje dle ust. § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (ZoHMP), ve znění pozdějších předpisů, že podmínky pro platnost tohoto právního jednání byly splněny. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením č. UZ-55-4/2023 ze dne 20. 9. 2023.

6.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze stran obdrží po jednom (1) z nich.

6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha

Příloha

Stavebních záměrů

V Praze dne

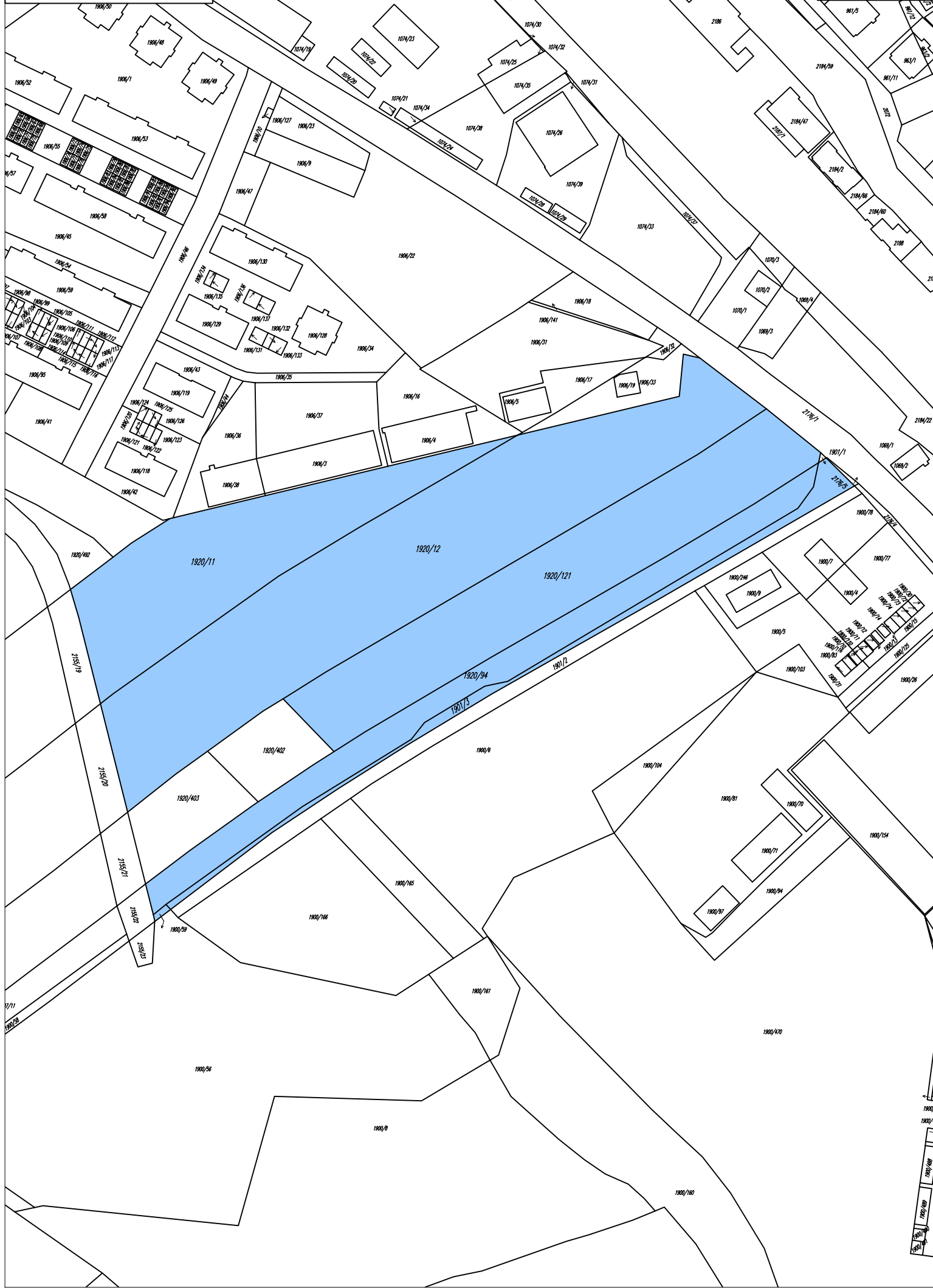
.....
CENTRAL
zast. Ing. La

.....
Městská část Praha 22
zast. Tomášem Kaněrou, starostou



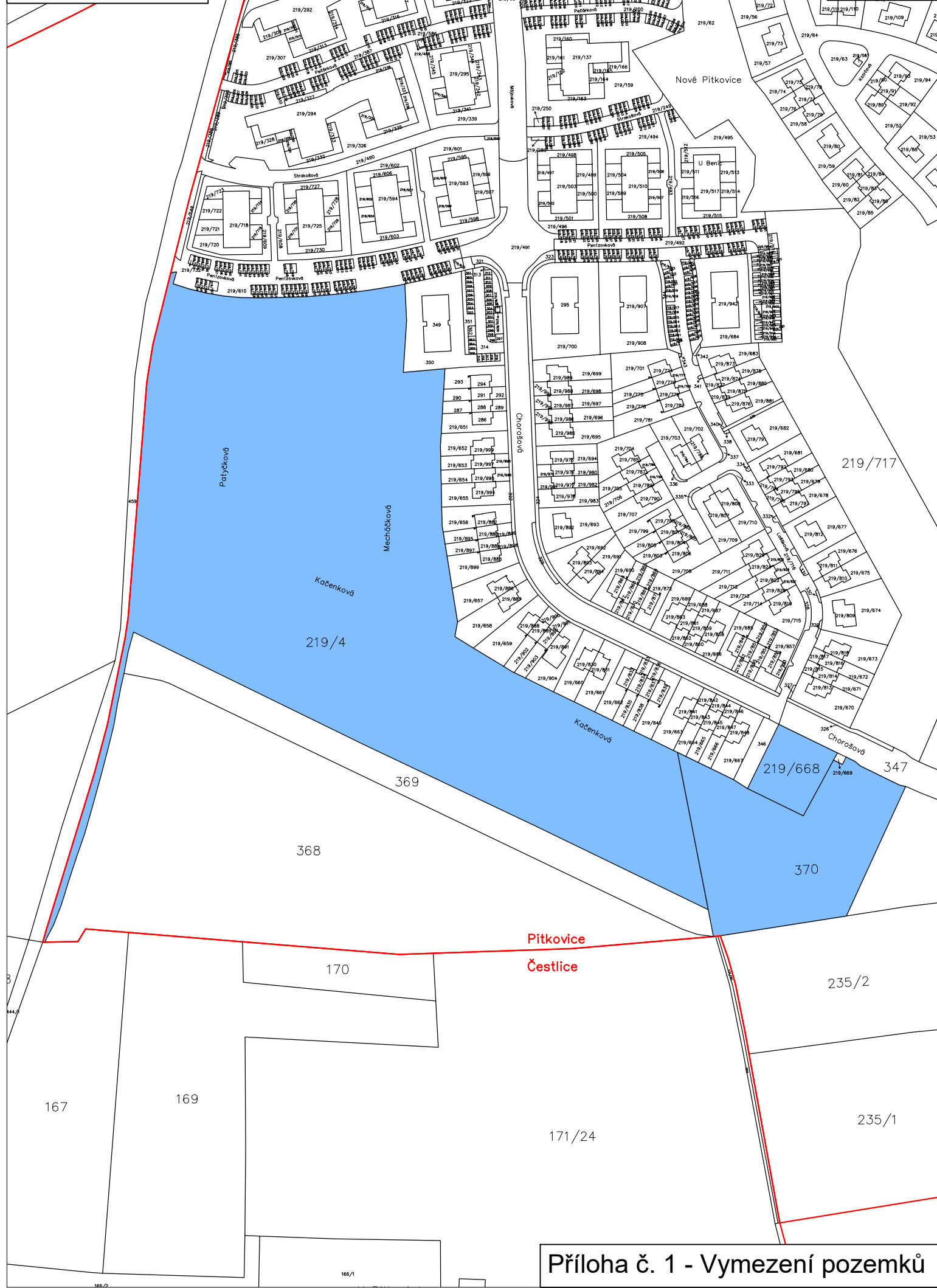
Projekt Františka Diviše I+II

k. ú. Uhřetěves



Projekt Pitkovické zahrady

k. ú. Pitkovice



Pitkovice
Čestlice

Příloha č. 1 - Vymezení pozemků

