

## Městská část Praha 9

IČO: 00063894

se sídlem: Sokolovská 14/324, 190 00 Praha - Vysočany  
zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou  
(dále jen „MČ“)

a

### 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 63“)

a

### CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.

IČO: 04370716

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 246268  
zastoupena Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem  
(dále jen „CG 49“)

a

### CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.

IČO: 07579519

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 303462  
zastoupena Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem  
(dále jen „CG 64“)  
(CG 63, CG 49 a CG 64 společně dále jen „CG“ a obecně zvlášť také jako „jednotlivé CG“)

uzavírají tuto

## SMLOUVU O SPOLUPRÁCI

č. 2023/OSM/0266/DINO

### Článek 1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Jednotlivé CG jsou výlučnými vlastníky pozemků v katastrálních územích Hloubětín a Vysočany, obec Praha, jejichž zobrazení v území je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Pozemky**“). Jednotlivé CG zamýšlejí (resp. v některých případech již realizují) využít Pozemky k vybudování čtyř 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) Projekt „Harfa Living“ zajišťovaný CG 63 (dále jen „**Projekt Harfa Living**“); a
  - b) Projekt „Tesla Hloubětín“, zajišťovaný CG 63 (dále jen „**Projekt Tesla Hloubětín**“); a
  - c) Projekt „Elektrické pece“, zajišťovaný CG 49 (dále jen „**Projekt Elektrické pece**“); a
  - d) Projekt „BD Freyova“, zajišťovaný CG 64 (dále jen „**Projekt BD Freyova**“).(dále společně jen „**Projekty**“).  
Umístění Projektů je rámcově znázorněno v Příloze č. 1 k této smlouvě.
- 1.2 CG uvádí, že Projekty jsou v následujících fázích ke dni uzavření této smlouvy, což MČ bere na vědomí:
  - a) Projekt Harfa Living již ve své realizační fázi (stavební práce tedy již byly zahájeny), přičemž CG 63 přepokládá zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením;
  - b) Projekt Tesla Hloubětín je v části tzv. Bloku I a II již ve své realizační fázi, a v části tzv. Bloku III a IV bude podána žádost o vydání společného povolení; a
  - c) Projekt Elektrické pece je v přípravné fázi a požizují se pro něj u Magistrátu hlavního města Prahy změny Územního plánu č. Z 3533, Z 3538, Z 3541, Z 3507; a
  - d) Projekt „BD Freyova“, který je v přípravné fázi a bude zahájeno řízení o povolení odstranění stavby současné budovy, na jejímž místě bude Projekt BD Freyova realizován (dále jen „**Řízení o odstranění stavby**“).

- 1.3. Plnění CG sjednané v této smlouvě, jakož i to, na které je v této smlouvě odkazováno, představuje z pohledu MČ přiměřený podíl CG na rozvoji území Městské části Praha 9 v souvislosti s Projekty a MČ se zavazuje žádné další plnění uvedeného charakteru od CG v dané souvislosti nevyžadovat.
- 1.4. Mezi CG 49 jako dárce a MČ jako obdarovaným byly uzavřeny následující darovací smlouvy:
- 1.4.1 Darovací smlouva č. 2020/OE/0083/ODAR ze dne 30.7.2020, jejímž předmětem bylo darování částky 5.000.000 Kč;
  - 1.4.2 Darovací smlouva č. 2021/OE/0083/ODAR ze dne 13.10.2021, jejímž předmětem bylo darování částky 5.000.000 Kč;
  - 1.4.3 Darovací smlouva č. DS/016/2022/ÚI ze dne 29.4.2022, jejímž předmětem bylo darování částky 5.000.000 Kč;
  - 1.4.4 Darovací smlouva č. 2023/OE/0001/ODAR ze dne 13.2.2023, jejímž předmětem bylo darování částky 5.000.000 Kč.

Poskytnuté plnění dle uvedených darovacích smluv je zahrnuto do výpočtu výše podílu CG na rozvoji území v souvislosti s Projekty.

## **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 bezúplatně převést do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ celkem 3 dokončené jednotky v bytových domech, zkolaudované jako mateřské školy, které budou dlouhodobou součástí Projektů uvedených v odst. 1.2 této Smlouvy, po jejich dokončení. Bližší podmínky výstavby a specifikace mateřských škol a jejich převodu jsou uvedeny v článku 3. této smlouvy.
- 2.1.2 CG 63 daruje ve prospěch MČ částku 5.000.000,- Kč (slovy pět milionů 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 daných území a Projektů (nebo kteréhokoliv z nich), včetně prodloužení správních řízení předcházejících samotné legalizaci Projektů (např. řízení o odstranění současných staveb umístěných na některém z Pozemků) nebo by došlo k zamezení rozvoje daných území a výstavby Projektů, vyjma úkonů a právních jednání, které pro MČ vyplývají z obecně závazných právních předpisů a vyjma úkonů a právních jednání, jimiž by MČ reagovala na nedodržení limitů pro výstavbu na předmětných pozemcích stanovených platným územním plánem hlavního města Prahy (ve smyslu jeho případných změn, popř. i nového územního plánu) či změnu specifikace Projektů tak, jak jsou vymezeny v této Smlouvě. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že jde o závazek v samostatné působnosti MČ, jenž nemá žádný dopad na výkon působnosti přenesené.
- 2.2.2 MČ respektuje investici CG dle bodu 1.4, 2.1.1 a 2.1.2 této dohody a dále investice popsané v Příloze 2 k této smlouvě, které 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 záborů veřejného prostranství a jiných obdobných poplatků.

## **Článek 3.** **Převod mateřských škol**

### **Specifikace mateřských škol**

- 3.1 CG v rámci Projektů zamýšlí ve 3 z bytových domů realizovat podle svého zadání výstavbu tří mateřských škol, které budou mít následující parametry:
- a) tři (3) nebytové jednotky umístěné v parterech bytového domu, a to jedna (1) v rámci Projektu Elektrické pece a dvě (2) v rámci Projektu Tesla Hloubětín;
  - b) budou postaveny v rámci bytových domů Projektů uvedených písm. a), a to tak, jak je rámcově znázorněno v Příloze č. 1 této smlouvy;
  - c) každá z mateřských škol (tj. každá z jednotek) bude zahrnovat dvě (2) třídy (dle příslušných norem), tj. kapacita každé mateřské školy bude alespoň 50 žáků;
  - d) s každou mateřskou školou bude ve prospěch vlastníka jednotky mateřské školy spojeno právo výlučného užívání ke společným částem příslušného bytového domu, a to vždy k části, která bude tvořit zahradu každé mateřské školy;
  - e) u každého z bytových domů, v němž je umístěna mateřská škola, budou umístěna veřejně přístupná venkovní parkovací stání, umožňujících parkování min. 5 osobních silničních vozidel, s podélným, nebo kolmým parkováním v bezprostředním dosahu vstupu do jednotky mateřské školy, v návaznosti na potřebu obsluhy mateřské školy a zřízení stání K+R (ke zřízení K+R však MČ poskytne nezbytnou součinnost);
  - f) Pro účely této smlouvy a na ni navazující smlouvy jsou mateřské školy označeny v Příloze č. 1 této smlouvy jako „Mateřská škola 1“ a „Mateřská škola 2“ a „Mateřská škola 3“ a společně jen „Mateřské školy“;
  - g) investiční náklady na výstavbu každé z Mateřských škol a hodnota přilehlých pozemků určených k užívání spolu s každou mateřskou školou, budou činit částku 29.868.450,- Kč za jednu Mateřskou školu.
- 3.2 CG se zavazuje, že pro každou z Mateřských škol bude vydán kolaudační souhlas nejpozději do dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro příslušný bytový dům, ve kterém se příslušná mateřská škola nachází.
- 3.3 Po vydání pravomocného stavebního povolení, popř. společného povolení, jehož součástí bude i povolení výstavby příslušné mateřské školy, CG vyzve MČ k upřesnění vnitřního řešení prostor příslušné mateřské školy (zejm. materiály, konkrétní typy vestavěných zařizovacích předmětů), přičemž MČ je povinna vnitřní řešení prostor specifikovat nejpozději do tří (3) měsíců ode dne doručení výzvy ze strany CG. MČ je v rámci svého výběru vnitřního řešení prostor povinna si vybrat jen takové komponenty, aby celková hodnota příslušné mateřské školy nepřesáhla limit uvedený v bodě 3.1 písm. f) příslušné mateřské školy. V případě, že MČ svou volbou tento limit přesáhne, není CG povinna k takové volbě MČ přihlížet, nedohodnou-li se strany dodatkem k této smlouvě jinak, a to včetně možného posunu termínu dokončení příslušné mateřské školy. V případě, že MČ v uvedené lhůtě neučiní úplný výběr vnitřního řešení prostor, je CG oprávněna počínaje následujícím dnem učinit úplný výběr vnitřního řešení (popř. jen v části, ve které tak MČ neučinila) samostatně dle vlastního uvážení. Součástí Mateřských škol nebude jejich vnitřní movité vybavení (např. lavice, židle apod.), nedohodnou-li se strany výslovně jinak. Výběr vnitřního řešení příslušné mateřské školy není MČ oprávněna učinit tak, aby v důsledku toho muselo být měněno příslušné stavební povolení, či společné povolení – k takové volbě MČ nebude CG přihlížet.

### **Darování Mateřských škol**

- 3.4 Smluvní strany se dohodly, že CG 63 daruje Mateřskou školu 1 a Mateřskou školu 2 a CG 49 daruje Mateřskou školu 3, tedy nebytové jednotky vymezené v bytových domech dle bodu 3.1

písm. a) této smlouvy, do vlastnictví MČ, a to včetně všech součástí, příslušenství a užívacích práv uvedených v odst. 3.1.

- 3.5 Do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas, resp. pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Mateřskou školu 1, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Darovací smlouvy, kterou bude převedeno bezúplatně vlastnické právo k Mateřské škole 1 z CG 63 na MČ (dále jen „**Darovací smlouva MŠ1**“). Smluvní strany (tj. CG 63 a MČ) pak uzavřou Darovací smlouvu MŠ1, jejíž znění připraví CG 63, do devadesáti (90) dnů ode dne učinění výzvy dle předchozí věty.

Do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas, resp. pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Mateřskou školu 2, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Darovací smlouvy, kterou bude převedeno bezúplatně vlastnické právo k Mateřské škole 2 z CG 63 na MČ (dále jen „**Darovací smlouva MŠ2**“). Smluvní strany (tj. CG 63 a MČ) pak uzavřou Darovací smlouvu MŠ2, jejíž znění připraví CG 63, do devadesáti (90) dnů ode dne učinění výzvy dle předchozí věty.

Do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas, resp. pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Mateřskou školu 3, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Darovací smlouvy, kterou bude převedeno bezúplatně vlastnické právo k Mateřské škole 3 z CG 49 na MČ (dále jen „**Darovací smlouva MŠ3**“). Smluvní strany (tj. CG 49 a MČ) pak uzavřou Darovací smlouvu MŠ3, jejíž znění připraví CG 49, do devadesáti (90) dnů ode dne učinění výzvy dle předchozí věty.  
(Darovací smlouva MŠ1, Darovací smlouva MŠ2 a Darovací smlouva MŠ3 dále jen „**Darovací smlouvy**“)

Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že v intencích zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí vyhrazeno zastupitelstvu MČ, tj. závazek MČ k uzavření Darovacích smluv tak, jak je deklarován touto smlouvou, je sjednán za podmínky, že o nabytí vlastnického práva MČ k nemovitým věcem představujícím Mateřské školy rozhodne zastupitelstvo MČ, přičemž smluvní strany deklarují, že dostát požadavku získat souhlasné rozhodnutí zastupitelstva MČ s převodem nemovitých věcí je potřeba nejenom schválením této Smlouvy, ale i schválením samotných Darovacích smluv.

- 3.6 Náklady na vyhotovení geometrických plánů souvisejících s realizací Mateřských škol a správní poplatky související s převodem vlastnického práva z CG na MČ uhradí CG (resp. kterákoliv z nich).
- 3.7 V případě, že příslušná CG ani do šedesáti (60) dnů od termínu sjednaného v ustanovení bodu 3.2 této smlouvy nesplní závazek zajistit kolaudaci příslušné Mateřské školy, zavazuje se příslušná CG zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč za příslušnou Mateřskou školu. Uhrazením smluvní pokuty však nezaniká závazek příslušné CG k zajištění výstavby příslušné Mateřské školy i jejímu bezúplatnému převedení do vlastnictví MČ, ale CG je povinna tuto svou povinnost splnit do dvanácti (12) měsíců ode dne původně sjednaného termínu pro kolaudaci příslušné Mateřské školy. Při opětovném prodlení se tato smluvní pokuta použije analogicky.
- 3.8 V případě, že příslušná CG kolaudaci Mateřských škol zajistí, avšak ve lhůtě stanovené v ustanovení bodu 3.5 této smlouvy neuzavře z důvodu na její straně příslušné Darovací smlouvy (nebo některou z nich) ani po učinění písemné výzvy ze strany MČ s dodatečným termínem ke splnění, zavazuje se příslušná CG zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč za příslušnou Mateřskou školu, pro kterou příslušná CG neuzavřela z důvodu na její straně příslušnou Darovací smlouvu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká závazek příslušné CG k uzavření příslušné Darovací smlouvy, ale CG je povinna tuto svou povinnost splnit do dvanácti (12) měsíců ode dne původně sjednaného termínu pro uzavření příslušné Darovací smlouvy. Při opětovném prodlení se tato smluvní pokuta použije analogicky.
- 3.9 V případě, že se nepodaří včas zajistit kolaudaci příslušné Mateřské školy anebo uzavřít příslušnou Darovací smlouvu z důvodů stojících na straně MČ (např. neposkytnutí potřebné a včasné součinnosti ze strany MČ), nejedná se o porušení této smlouvy ze strany CG, pokud CG splní své povinnosti v dodatečném termínu odpovídajícimu prodlení MČ s poskytnutím

potřebné součinnosti. V případě, že MČ Darovací smlouvy, nebo některou z nich, neuzavře ani do dvanácti (12) měsíců ode dne výzvy CG po splnění podmínek dle bodu 3.5 této smlouvy, závazek CG k uzavření Darovací smlouvy (s jejímž uzavřením je MČ v prodlení) zaniká a CG je oprávněna si příslušnou Mateřskou školu bez náhrady ponechat a naložit s ní dle svého uvážení.

#### **Článek 4.** **Poskytnutí Finančního daru**

- 4.1 CG 63 převede Finanční dar, tj. částku 5.000.000 Kč (slovy pět milionů korun českých), na bankovní účet MČ, a to do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na číslo účtu MČ: XXXXXXXXXX
- 4.2 Finanční dar je poskytován výhradně k účelům MČ souvisejícím s občanskou vybaveností na území MČ, 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.
- 4.3 V případě prodlení CG 63 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 63 ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly, že ostatní společnosti, které jsou v této smlouvě na straně CG, nejsou povinny hradit žádný finanční dar.

#### **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 odepít 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 Mateřských škol a k darování Finančního daru, potom tak činí zejména proto, že v důsledku rezidenční výstavby Projektů přibudou na území MČ noví obyvatelé, přičemž výstavba Mateřských škol 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 Mateřských škol a Finančního daru ze strany MČ prostřednictvím této smlouvy pak CG vnímá jako zájem subjektu znalého podmínek v území. S ohledem na skutečnost, že mají shora uvedené mateřské školy přispět k řešení nárůstu počtu dětí předškolního věku v důsledku rezidenční výstavby Projektů, a Finanční dar má přispět k rozvoji ostatní občanské vybavenosti, jsou závazky CG zajistit výstavbu Mateřských škol a bezúplatně je převést do vlastnictví MČ a darovat Finanční dar podmíněny tím, že bude tato výstavba Projektů 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.

- 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 Kterákoliv ze společností stojících na straně CG je oprávněna postoupit či převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na jinou obchodní společnost v rámci koncernu CENTRAL GROUP, kdy v takovém případě bude z plnění příslušných práv a povinností z této smlouvy zavázána tato nová obchodní společnost, s čímž MČ uzavřením této smlouvy souhlasí.
- 6.2 Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, kdy každá z CG obdrží po jednom (1) z nich a MČ dva (2) z nich.
- 6.3. CG je srozuměn s publicitou obecních smluv, tj. že tato smlouva bude plně uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „registr smluv“) a že její obsah může být sdělován žadatelům na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. CG prohlašuje, že na žádnou část této Smlouvy se nevztahuje obchodní ani jiné tajemství.
- 6.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které se zavazuje zajistit v zákonné lhůtě MČ.
- 6.5. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo Městské části Praha 9 dne 5. prosince 2023, č. Us ZMČ 63/23.
- 6.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:  
Příloha 1 – Vymezení Pozemků, a umístění Projektů CG a Mateřských škol  
Příloha 2 – Investice CG

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
**CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.**  
zast. Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem

.....  
**Městská část Praha 9**  
zast. Mgr. Tomášem Portlíkem,  
starostou

.....  
**CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.**  
zast. Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem

.....  
**CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.**  
zast. Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem