

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 2023/OSM/0267/DINO

PROJEKT ZELENÉ MĚSTO 4

PROJEKT ZELENÉ MĚSTO 1B

PROJEKT DUO LIVING

uzavřená mezi

Daramis Heights s. r. o.

a

Zelené město 1B s.r.o.

a

DUO Living s.r.o.

a

Městská část Praha 9

(dále též jen „smlouva“)

Tato **smlouva** je uzavírána mezi:

- (1) společností **Daramis Heights s. r. o.**, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 24278998, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 199619, zastoupenou Doronem Bashanem, jednatelem, a Alenou Klíповou, jednatelem (dále jen „**Daramis Heights**“)

a

- (2) společností **Zelené město 1B s. r. o.**, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 17064392, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 366020, zastoupenou Doronem Bashanem, jednatelem (dále jen „**Zelené město 1B**“)

a

- (3) společností **DUO Living s. r. o.**, se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 07313713, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 298602, zastoupenou Doronem Bashanem, jednatelem (dále jen „**DUO Living**“;

(společnosti Daramis Heights, Zelené město 1B a DUO Living dále společně jen jako „**Investoři**“ a každý z nich dále jen jako „**Investor**“)

a

- (4) **Městskou částí Praha 9**, IČO: 00063894, se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 190 00 Praha 9, zastoupenou Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou (dále jen „**MČP9**“)

(Investoři a MČP9 jsou společně označovány jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Společnost Daramis Heights je investorem developerského projektu Zelené město 4 (dále jen „**Projekt ZM 4**“) realizovaného společností Daramis Heights na pozemcích parc. č. 142/3, 144/2 a 145/2 v k. ú. Hrdlořezy, obec Praha, přičemž specifikace základních parametrů Projektu ZM 4 je obsažena v příloze č. 1 této smlouvy. Projekt ZM 4 je již ve výstavbě s předpokládaným termínem kolaudace do konce měsíce února 2024 a v rámci Projektu ZM 4 vzniká celkem cca **18.914 m²** hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**“) vypočtených dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy;
- B. Společnost Zelené město 1B je investorem budoucího developerského projektu Zelené město 1B (dále jen „**Projekt ZM 1B**“), který má společnost Zelené město 1B v záměru realizovat na pozemcích parc. č. 137/2, 138/1 a 142/1, v k. ú. Hrdlořezy, obec Praha, a který dosud nebyl předložen Komisi rozvoje území MČP9. Realizaci výstavby Projektu ZM 1B má vzniknout celkem cca **5.004 m²** HPP;
- C. Společnost DUO Living je investorem developerského projektu DUO Rezidence (dále jen „**Projekt Duo**“; Projekt ZM 4, Projekt ZM 1B a Projekt Duo dále společně jen jako „**Projekty**“ a každý z nich jen jako „**Projekt**“), který má společnost DUO Living v záměru realizovat na pozemcích parc. č. 515/108, 515/2, 515/131 a 515/44, vše v k.ú. Střížkov,

obec Praha, přičemž specifikace základních parametrů Projektu Duo je obsažena v příloze č. 2 této smlouvy. Realizací výstavby Projektu Duo vznikne celkem cca **24.650 m²** HPP;

- D. Všechny Projekty se nacházejí na území Městské části Praha 9, spravovaném MČP9 v postavení obce;
- E. Strany jsou si vědomy, že Projekty vyvolají či mohou vyvolat v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit, přičemž MČP9 má zájem na vyváženém rozvoji území spadajícího pod její správu, včetně zvyšování dostupnosti bydlení a Investoři mají zájem se, z důvodu udržení životaschopnosti Projektů, na rozvoji území dotčených Projekty podílet, a to při současném respektu k potřebám obyvatel daného území;
- F. Investoři si proto přejí vyjít vstříc požadavkům MČP9 a v rámci Projektů zohlednit zájmy MČP9 vedoucí ke zlepšení kvality veřejného prostoru a snížení dopadu Projektů v dotčeném území; pro tyto účely mají Investoři zájem přispět MČP9 formou níže popsaných nepeněžitých plnění, která budou Investory vynaložena v souvislosti se zlepšením životních podmínek na území, ve kterém budou Projekty realizovány;

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

- 1. MČP9 se seznámila s Projektem ZM 4 a s Projektem Duo tak, jak byly připraveny Investory, a shledává je souladnými s jejím zájmem na rozvoji dotčeného území.
- 2. Pro vyloučení pochybností Strany konstatují a berou na vědomí, že MČ P9 se uzavřením této smlouvy nevyjadřuje k obsahu budoucího Projektu ZM 1B, který nebyl dosud předložen Komisi rozvoje území MČ P9.
- 3. Investoři se zavazují při přípravě a realizaci Projektů vycházet z parametrů Projektů, se kterými byla MČP9 seznámena (viz odst. 1 výše), a poskytnout MČP9 níže popsaná plnění.
- 4. Během výstavby Projektů budou Investoři brát maximální zřetel na zajišťování plánu organizace výstavby, dodržování hygienických limitů a budou tak minimalizovat dopad výstavby na okolí.
- 5. Investoři MČP9 poskytnou příspěvek spočívající v následujících nepeněžitých plněních:
 - a) Společnost DUO Living se zavazuje, že nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Projekt Duo, nebo do 30. 4. 2026, podle toho, která okolnost nastane později, provede na své náklady v rámci výstavby Projektu Duo úpravu veřejného hřiště a parku vedle hotelu Duo mezi ulicemi Teplická a Děčínská dle návrhu odsouhlaseného s vlastníky sousedních nemovitostí, jak je specifikován v příloze č. 3 k této smlouvě, se kterým tímto MČP9 souhlasí. V případě nesplnění povinnosti společnosti DUO Living dle tohoto odstavce v ujednané lhůtě zaplatí společnost DUO Living ve prospěch MČP9 smluvní pokutu ve výši 3.937.500,- Kč. Smluvní strany konstatují, že uvedená smluvní pokuta je přiměřená a vylučují její moderaci soudem.
 - b) Společnost Daramis Heights se zavazuje, že převede do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené správy MČP9, pozemky parc. č. 142/3, 142/143, 144/5, 145/3 vymezené

GP č. 839-43/2023 vyhotoveným Geome s.r.o. (uvedený GP tvoří přílohu č. 6 této smlouvy), a dále pozemek parc. č. 142/90, vše v k.ú. Hrdlořezy o celkové výměře cca 10.869 m², určené pro budoucí výstavbu mateřské školky za celkovou kupní cenu ve výši 10.000,- Kč bez DPH a kupní smlouvu uzavře nejpozději do 60 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí Projektu ZM4, či do dne 31. 5. 2024, podle toho, která okolnost nastane později. Pozemky budou převedeny do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správy MČP9 včetně infrastruktury, jejíž položkový výčet je uveden v nedílné příloze č. 4 této smlouvy a jež bude před převodem dokončena v souladu s příslušným projektem tak, jak jej Investor vypracoval před započítím realizace infrastruktury. V případě nesplnění povinnosti společnosti Daramis Heights dle tohoto odstavce v ujednané lhůtě zaplatí společnost Daramis Heights ve prospěch MČP9 smluvní pokutu ve výši 3.750.000,- Kč. Smluvní strany konstatují, že uvedená smluvní pokuta je přiměřená a vylučují její moderaci soudem. Společnost Daramis Heights se dále zavazuje zajistit, že ke dni uzavření smlouvy o převodu dle tohoto odstavce převáděné nemovité věci nebudou zatíženy zástavními ani předkupními právy a dále ani žádnými jinými věcnými právy vč. věcných břemen, která by nemovité věci zatěžovala jinak než ve prospěch funkčnosti Projektů či budoucí mateřské školky či která by je zatěžovala v rozporu se smyslem a účelem Projektů či budoucí mateřské školky, a že ani na příslušných listech vlastnictví nebudou vedena žádná probíhající řízení ve vztahu k takovému druhu zatížení; Strany souhlasně potvrzují, že věcná břemena již zapsaná k převáděným nemovitým věcem v katastru nemovitostí a uvedená na výpisu z katastru nemovitostí tvořícím přílohu č. 7 této smlouvy se považují za zatížení ve prospěch funkčnosti Projektů a předmětné nemovité věci budou tudíž na MČP9 převáděny s těmito věcnými břemeny. Nebudou-li nemovité věci v právním stavu dle předchozí věty, není MČ P9 povinna smlouvu o převodu uzavřít a společnost Daramis Heights jí zaplatí smluvní pokutu dle tohoto odstavce výše.

- c) Společnost Daramis Heights se zavazuje, že na MČP9 převede na své náklady zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní a stavební řízení na výstavbu mateřské školky na pozemcích uvedených výše pod písm. (b) včetně časově i obsahově neomezené výhradní licence k jejímu užití, jež bude plně odpovídat architektonické studii, která je nedílnou přílohou č. 5 této smlouvy, a to za celkovou kupní cenu ve výši 10.000,- Kč bez DPH a učiní tak nejpozději do 6 měsíců od uzavření této smlouvy, a následně bude vyvíjet inženýrskou činnost za účelem získání povolení na výstavbu školky v rámci sloučeného územního a stavebního řízení, tak aby stavební povolení nabylo právní moci do 6 měsíců ode dne uzavření smlouvy o převodu pozemků uvedené výše v písm. (b).
6. Plnění Investorů sjednané v této smlouvě představuje z pohledu MČP9 přiměřený podíl Investorů na rozvoji území MČP9 v souvislosti se všemi třemi Projekty a MČP9 se zavazuje žádné další povinnosti uvedeného charakteru od Investorů nevyžadovat.
7. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze na základě písemně učiněné dohody Stran, případně od ní odstoupit ze zákonných důvodů.
8. Strany sjednávají, že tato smlouva je závazná i pro právní nástupce Investorů. Investoři se zavazují, že nepostoupí práva na výstavbu Projektů nebo na výstavbu na Nemovitostech, aniž by současně došlo k postoupení příslušných práv a povinností z této smlouvy, to platí i při případném převodu či pachtu obchodního závodu. V případě jakéhokoliv postoupení práv na výstavbu Projektů nebo na výstavbu na dotčených nemovitostech vč. převodu či pachtu obchodního závodu, k němuž MČ P9 neudělí předchozí písemný souhlas (který

nebude odpírán bez vážného důvodu), postupitel vůči MČP9 ručí za splnění všech povinností postupníka.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

1. Strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci MČP9, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Strany berou na vědomí, že MČP9 zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Investoři tímto dávají dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů týkajících se plnění povinností plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi a s uveřejněním osobních údajů uvedených v této smlouvě a v elektronické databázi smluv a v registru smluv, a to na dobu neurčitou. Investoři prohlašují, že byli v souladu s ustanovením čl. 13 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů, řádně informováni ohledně ochrany osobních údajů osob, které je zastupují.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí MČP9.
3. Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech s platností originálu. MČP9 obdrží po třech vyhotoveních a každý z Investorů obdrží jedno vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy č. 1-7:
 1. Specifikace Projektů ZM 4
 2. Specifikace Projektů Duo
 3. Specifikace návrhu veřejného hřiště a parku
 4. Položkový výčet převáděné infrastruktury
 5. Architektonická studie mateřské školy
 6. GP č. 839-43/2023
 7. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1159
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně ve formě písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci všech smluvních stran. Pro právní vztahy vyplývající z této smlouvy se neužijí žádná předchozí ujednání ani zvyklosti mezi stranami.
5. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. Smluvní strany prohlašují, že byly při sjednávání této smlouvy srozuměny s tím, že na straně MČP9 podléhá uzavření této smlouvy předchozímu schválení Zastupitelstva MČ Praha 9 a bez tohoto schválení nelze smlouvu uzavřít.
7. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo Městské části Praha 9, číslo usnesení č. Us ZMČ 62/23 ze dne 5.12.2023.

V Praze dne

V Praze dne

Městská část Praha 9

Daramis Heights s.r.o.

Podpis:

Podpisy:

Jméno: Mgr. Tomáš Portlík

Jméno: Doron Bashan, Alena Klípková

Funkce: starosta

Funkce: jednatel jednatel

V Praze dne

V Praze dne

Zelené město 1B s.r.o.

DUO Living s.r.o.

Podpis:

Podpis:

Jméno: Doron Bashan

Jméno: Doron Bashan

Funkce: jednatel

Funkce: jednatel