

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 2024/0136/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

NEUHOUSE s.r.o.

IČO: 19962916

se sídlem Slavíkova 1568/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsaná pod sp. zn. C 394710/MSPH u Městského soudu v Praze

zastoupená: Pavlem Neužillem, jednatelem

(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 spravedlivé 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. Plnění, které Investor podle této Smlouvy poskytne MČ Praha 8, je poskytováno dobrovolně na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran a je prospěšné pro Smluvní strany i veřejnost v dotčeném území a je určeno na další rozvoj dotčeného území.
5. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) nemá plnění dle této Smlouvy žádný vliv na povinnost MČ Praha 8 jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námitky veřejnosti.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že majetkoprávní jednání předvídaná v této Smlouvě podléhají předchozímu schválení Radou MČ Praha 8, respektive Zastupitelstvem MČ Praha 8.

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Investor má v úmyslu v souladu s předloženou dokumentací ve stupni pro společné povolení, která je ve zkrácené verzi Přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen "**Dokumentace**"), realizovat na pozemcích parc. č. 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 3880/2, 3880/8 a 3880/9 v k.ú. Libeň, obec Praha ve vlastnictví investora projekt označovaný jako "NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU V PROLUCE" (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 0148/2024 ze dne 03.04.2024 souhlas s realizací Projektu.
3. MČ Praha 8 neodpovídá za kvalitu Dokumentace, zpracovanou Investorem. MČ Praha 8 nevydává ani neposkytuje Investorovi ani jiným osobám žádné záruky ohledně správnosti, přesnosti a úplnosti Dokumentace, ať již pro účely územního řízení nebo pro účely samotné realizace Projektu.
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 4.634 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 (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Dokumentace nezbavují Investora povinnosti hradit plnění dle této Smlouvy. Jakékoli změny Dokumentace mající vliv na HPP Investor bezodkladně oznámí MČ Praha 8, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od provedení změny.
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 finančního plnění

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy poskytnout MČ Praha 8 dobrovolné plnění, spočívající v poskytnutí finančního plnění (peněžitého příspěvku) ve výši 1.040,- Kč za každý 1 m² nárůstu HPP v dotčeném území.
2. **Finanční plnění Investora tak činí celkem 4.819.360,- Kč, tj. slovy: čtyři miliony osm set devatenáct tisíc tři sta šedesát korun českých (dále jen "plnění").**
3. Nedílnou součástí této Smlouvy je detailní výpočet částek uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku jako její Příloha č. 2.



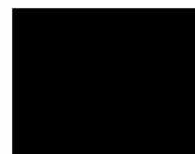
4. Investor je povinen uhradit plnění bezhotovostním převodem na transparentní účet MČ Praha 8 č. 000000-0008863142/0800, který je účtem Fondu rozvoje městské části Praha 8, zřízeného usnesením Zastupitelstva MČ Praha 8 č. Usn ZMC 041/2019 ze dne 18. 12. 2019 (dále jen "**Fond rozvoje MČ Praha 8**"), a to pod variabilním symbolem 20240136.
5. Investor je povinen uhradit plnění následujícím způsobem:
 - a) první část plnění ve výši 10 % (částka ve výši 481.936,- Kč) do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy,
 - b) druhou část plnění ve výši 60 % (částka ve výši 2.891.616,- Kč) do 30 dnů ode dne, kdy dojde k vydání správního rozhodnutí pro Projekt, kterým se Projekt povoluje,
 - c) třetí část plnění ve výši 30 % (částka ve výši 1.445.808,- Kč) do 30 dnů ode dne, kdy dojde k nabytí právní moci správního rozhodnutí pro Projekt, kterým se Projekt povolil.
6. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že případné podání opravného prostředku v rámci správního řízení k Projektu, žaloby proti rozhodnutí správního orgánu, popř. podání kasační stížnosti proti rozhodnutí o takové žalobě, nemá vliv na druhou splatnost plnění.
7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že výše plnění je stanovena na základě předložené Dokumentace. V případě změny HPP dojde ke změně výše plnění dle výpočtu uvedeného v odst. 1. tohoto článku, přičemž výše plnění bude snížena nebo zvýšena a tato změna bude zohledněna při druhé a/nebo třetí části plnění. Změna výše plnění bude potvrzena na základě dodatku k této Smlouvě.
8. MČ Praha 8 se zavazuje plnění použít v souladu s Pravidly pro tvorbu a použití prostředků „Fond rozvoje městské části Praha 8“.
9. Potvrzení o poskytnutí plnění nebo jeho jakékoliv části vydá MČ Praha 8 Investorovi na základě jeho písemné žádosti, a to do 60 dnů ode dne doručení žádosti.
10. Bude-li v souvislosti s Projektem vydáno více správních rozhodnutí, pro vyloučení pochybností se stanoví, že pro účely splatnosti plnění je za správní rozhodnutí považováno územní rozhodnutí nebo společné povolení povolující umístění jakékoli budovy, jež bude realizována v rámci Projektu, přičemž pokud Projekt zahrnuje více budov, bude pro účely splatnosti plnění rozhodné v pořadí první vydané správní rozhodnutí ke kterékoli z budov, které budou realizovány v rámci Projektu.

11. Investor je oprávněn vznést v době trvání této Smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne nabytí právní moci správního rozhodnutí (ve smyslu odst. 10. tohoto článku) pro Projekt, návrh na nahrazení části plnění až do výše 40 % z jeho celkové výše uvedené v odst. 2. tohoto článku nefinančním plněním, které bude spočívat v realizaci investice do veřejné infrastruktury či na veřejně prospěšný účel. Nahrazení plnění nefinančním plněním bude zohledněno při druhé nebo třetí části plnění. V případě, že Investor poskytl MČ Praha 8 před podpisem této Smlouvy plnění ve formě nepeněžitého plnění na základě jiného právního titulu (např. smlouva o spolupráci při změně územního plánu), nepeněžitý plnění dle této Smlouvy musí být poskytnut v jiné formě nebo v jiném rozsahu plnění.
12. Smluvní strany se zavazují v dobré víře jednat ohledně návrhu Investora na nahrazení části plnění nefinančním plněním v případě postupu podle odst. 11. tohoto článku a ohledně úpravy podrobných práv a povinností týkajících se nefinančního plnění. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě. Dodatek může být uzavřen nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí právní moci správního rozhodnutí pro Projekt. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že vznesení návrhu Investora na nahrazení části finančního plnění nefinančním plněním, zahájení jednání ohledně návrhu Investora na nahrazení části finančního plnění nefinančním plněním a ani případné neuzavření dodatku nemá vliv na splatnost plnění stanovenou podle této Smlouvy.
13. Bude-li hodnota nefinančního plnění navrhovaného Investorem vyšší než doposud nesplacená část plnění, popř. bude-li požadavek Investora na nahrazení části plnění nefinančním plněním co do procentuální výše nefinančního plnění z celkové výše plnění vyšší než maximální přípustná procentuální výše nefinančního plnění z celkové výše plnění podle odst. 11. tohoto článku, bude takovýto rozdíl považován rovněž za plnění poskytnutý Investorem MČ Praha 8 podle této Smlouvy (nebude se jednat o bezdůvodné obohacení MČ Praha 8) a Investor nebude oprávněn jakýmkoli způsobem požadovat jeho vrácení ani jiné vyrovnání.

Článek III.

Inflační doložka

1. Výše plnění (a to včetně výše nefinančního plnění v případě postupu podle článku II. odst. 11. této Smlouvy), respektive jeho 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.

2. Ke zvýšení plnění 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 plnění na úrovni předchozího kalendářního roku).
3. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že valorizovaný (navýšený) plnění nahrazuje původní částku plnění a stává se základem pro případnou další indexaci v následujícím roce.

Článek IV.

Doba trvání Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 10 let od podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že doba trvání této Smlouvy neskončí dříve, než dojde k úplnému a řádnému poskytnutí (finančního) plnění ze strany Investora v souladu s touto Smlouvou, případně nefinančního plnění v případě postupu podle článku II. odst. 11. této Smlouvy.
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 plnění a nebude se jednat o bezdůvodné obohacení na straně MČ Praha 8. Podá-li Investor nejpozději do tří (3) let ode dne zamítnutí žádosti o vydání správního rozhodnutí (resp. ode dne účinku obdobného rozhodnutí, v jehož důsledku dojde k nevydání nebo zrušení správního rozhodnutí) novou žádost o vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení ve vztahu k Projektu, (nevratná) část Finančního příspěvku podle článku II. odst. 5 písm. a) bude započtena na budoucí plnění Investora vztahujícího se k takové nové žádosti Investora o vydání správního rozhodnutí k Projektu.
4. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany MČ Praha 8 prodloužena o 5 let, a to na základě písemného oznámení zaslání 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 V.

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 500.000,- 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. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nejpozději do 60 dnů od převedení práv a povinností k Projektu, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.
4. V případě, že Investor poruší povinnost zaplatit řádně a včas jakoukoli část plnění podle článku II. odst. 5., a neuhradí příslušnou část Finančního příspěvku ani do 10 pracovních dnů od písemné výzvy MČ Praha 8 k její úhradě, je povinen uhradit ve prospěch MČ Praha 8 smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné části Finančního plnění za každý započatý den prodlení. Pro vyloučení pochybnosti se stanoví, že v případě, že Investor nesplní povinnost uhradit příslušnou část Finančního plnění ani v náhradní době podle tohoto článku VII. odst. 5, je povinen uhradit smluvní pokutu i za každý započatý den odpovídající takové náhradní době pro uhrazení příslušné části Finančního plnění.

Článek VI.

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 Smluvní straně 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 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 tísní, 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

V Praze, dne

22.4.2024

Městská část Praha 8

Ondřej Gros, starosta

NEUHOUSE s.r.o.

Pavel Neužil, jednatel

Přílohy:

1. Dokumentace
2. Detailní výpočet částek podle čl. II.

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: 03.04.2024, č. Usn RMC 0154/2024.

Správce rozpočtu

Příkazce operace