

Smlouva o účasti developera a o spolupráci

Tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha – Dolní Počernice

se sídlem Stará obec 10

190 12 Praha 9

IČO: 00240150

zastoupena: Zbyňkem Richterem, starostou (dále jen „**MČ**“)


a

Sekyra Group, a.s.

se sídlem U Sluncové 666/12a

186 00 Praha 8

IČO: 63998611

zastoupena:  Leošem Anderlem, místopředsedou představenstva a Ondřejem Valentou, členem představenstva (dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Dne 17.6.2014 byla uzavřena Smlouva o spolupráci a o budoucích smlouvách, na základě které její smluvní strany sjednaly podmínky, za kterých bude probíhat výstavba bytových a rodinných domů v lokalitě Za Luhem – K Zámku v Praze, Dolních Počernicích („**Smlouva o spolupráci**“). Kopie Smlouvy o spolupráci tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- B. Smluvními stranami Smlouvy o spolupráci byla MČ a dva investoři, společnosti Počernice I s.r.o., IČ: 24756733, a Počernice II s.r.o., IČ: 24756750. Obě společnosti následně zanikly fúzí sloučením a jejich univerzálním právním nástupcem je Investor.
- C. Předmětná výstavba je již částečně hotova, stejně jako bylo splněno plnění Investora vůči MČ dle Smlouvy o spolupráci, neboť byl do vlastnictví HMP a správy MČ převeden pozemek parc. č. 1438/111 v k. ú. Dolní Počernice a byly vybudovány a předány veškeré dohodnuté infrastrukturní stavby.
- D. Ke dni podpisu této Smlouvy stále pokračuje proces změny územního plánu Hlavního města Prahy, po jehož schválení bude možné realizovat ve výše popsaném území další fázi výstavby („**Investiční záměr**“). Změna územního plánu spočívá v navýšení hrubých podlahových ploch, které bude možné v lokalitě postavit, o 2 626 m² oproti stávajícímu stavu. Ze strany Hlavního města Prahy („**HMP**“) je změna řešena pod číslem Z3092/10 („**Změna ÚP**“).
- E. Dne 27.1.2022 přijalo Zastupitelstvo HMP usnesení č. 33/8, kterým schválilo „Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území“ („**Metodika**“).
- F. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že i bez uvedené Metodiky postupovaly v minulosti v souladu s její logikou a cíli. Pro vyloučení všech pochyb Smluvní strany ještě před očekávanou Změnou ÚP provedly přepoččet příspěvků Investora dle podmínek Metodiky. Ačkoliv Investor výši příspěvků dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci násobně převýšil hodnotu příspěvků, ke kterým by byl povinen dle Metodiky, dohodly se Smluvní strany na tom, že příspěvky Investora budou ještě navýšeny tak, jak je dále popsáno v této Smlouvě.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých ve Smlouvě.
- H. S respektem vůči shora uvedenému Smluvní strany tuto Smlouvu uzavírají.

I. Předmět Smlouvy

- I.1 Smluvní strany se zavazují i nadále postupovat podle Smlouvy o spolupráci, v rozsahu, ve kterém Smlouva o spolupráci ještě nebyla splněna.
- I.2 Smluvní strany potvrzují, že dle Metodiky je Investor povinen poskytnout MČ finanční nebo nefinanční plnění v celkové výši **8 767 700 Kč** (2 626 m² hrubých podlahových ploch * pevná sazba dle Metodiky ve výši 2 300 Kč/1 m² plus 3 897 m² hrubých podlahových ploch * pevná sazba dle Metodiky ve výši 700 Kč/1 m²).
- I.3 Smluvní strany dále potvrzují, že Investor již poskytnul MČ nefinanční plnění spočívající ve výstavbě parku vybudovaného investičním nákladem ve výši 1 347 743 Kč, převedení pozemku pod parkem v hodnotě 3 254 000 Kč do vlastnictví MČ a dále převedení stavebního pozemku parc. č. 1438/111 v k. ú. Dolní Počernice do vlastnictví MČ dle Smlouvy o spolupráci v hodnotě 11 160 000 Kč. Bližší rozpis plnění Investora je popsáno v příloze č. 2 této Smlouvy.
- I.4 Smluvní strany se dohodly, že ačkoliv plnění Investora je vyšší než plnění požadované dle Metodiky, poskytne Investor nad rámec dosavadních plnění ještě další plnění v celkové výši **4 000 000 Kč** („**Plnění Investora**“), přičemž detailní popis Plnění Investora a jeho splatnost jsou popsány v článku III níže.
- I.5 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených

ve Smlouvě.

- I.6 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených ve Smlouvě.
- I.7 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu se Smlouvou výhradně pro účely ujednané ve Smlouvě. V případě nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

II. Základní parametry

- II.1 Smluvené základní parametry a maximální kapacity HPP Investičního záměru („**Základní parametry**“) jsou uvedeny v tabulce, která tvoří přílohu č. 3 Smlouvy, přičemž předmětem Změny ÚP je navýšení HPP Investičního záměru o 2 626 m².
- II.2 Regulativy území jsou obsaženy ve výkresu, který tvoří přílohu č. 3 Smlouvy.

III. Předmět a způsob Plnění Investora

- III.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje nad rámec již poskytnutého nepeněžního plnění, kterým byl převod pozemku parc. č. 1438/111 v k. ú. Dolní Počernice a navazující infrastruktury do vlastnictví HMP, poskytnout další Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl sjednán po dohodě Smluvních stran a jeho hodnota činí **4 000 000 Kč**. Plnění Investora je tvořeno závazkem Investora převést bezplatně do vlastnictví HMP/MČ (podle toho, jak MČ určí) část pozemku parc. č. 1438/110 v k.ú. Dolní Počernice o výměře přibližně 267 m² tak, jak je zakresleno v příloze č. 4 této Smlouvy („**Pozemek**“).
- III.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- III.3 MČ je oprávněna namísto nepeněžité formy Plnění Investora popsané výše zvolit možnost úhrady finanční částky ve výši 4 000 000 Kč. MČ oznámí Investorovi záměr přijmout finanční plnění namísto Pozemku nejpozději do 15 dnů ode dne schválení Změny ÚP; v oznámení určí též bankovní účet, na který má být ze strany Investora plněno. Jestliže v uvedené lhůtě MČ žádné oznámení Investorovi nedoručí, bude z jeho strany plněno nepeněžitou formou, tj. bezplatným převodem Pozemku, jak je popsáno v článku III.1 výše.
- III.4 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká za splnění následujících podmínek:
 - i) Pozemek bude převeden do vlastnictví MČ do 30 dnů poté, co Investor v souladu s Investičním záměrem dokončí připojení Pozemku k inženýrským sítím a dále dokončí veškeré inženýrské sítě, komunikace a zeleň, které jsou součástí Investičního záměru na pozemcích pro Investiční záměr určených a tato infrastruktura bude převzata MČ v souladu se Smlouvou o spolupráci.
 - ii) v případě peněžitého plnění bude jeho část ve výši 2 000 000 Kč poskytnuta do 30 dnů ode dne schválení Změny ÚP a část ve výši 2 000 000 Kč bude poskytnuta do 30 dnů poté, co HMP/MČ převezme od Investora veškerou infrastrukturu dle Smlouvy o spolupráci.

IV. Součinnost samosprávy

- IV.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v

rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu Smlouvy.

- IV.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
- IV.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- IV.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou umístění dopravních staveb (komunikace, chodníky) na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují právní, technické a kapacitní podmínky.
- IV.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech (zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy), včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenes ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ.
- IV.6 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy, nebo ostatních smluvních dokumentů, nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má MČ právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- IV.7 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
 - iii) Investor jinak porušuje Smlouvu.
- MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle této Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odeprání součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

V. Odpovědnost Smluvních stran

- V.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich

povinností vyplývajících z této Smlouvy.

- V.2 Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- V.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- V.4 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou, nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- V.5 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- V.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:
- i) ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.
- Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
- V.7 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, včetně nedodržení zákonných lhůt, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.
- V.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- V.9 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- V.10 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VI.2 této Smlouvy.
- V.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí tří měsíců odstoupit od

této Smlouvy postupem dle čl. VI.2 a následujících. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. VI.2 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.

VI. Trvání Smlouvy

VI.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a Smlouvou o spolupráci), včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, Smlouvy o spolupráci, nebo v souvislosti s nimi;
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a Smlouvy o spolupráci,
- iv) uplynutím dvaceti let,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

VI.2 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení této Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy odstoupit, nebo
- ii) byla-li Změna ÚP či její část, která brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. V.11 této Smlouvy.

VI.3 Pokud nastanou okolnosti dle čl. VI.2 pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy, nebo ho jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí Smlouvu ukončit.

VI.4 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. Odstoupení od této Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od této Smlouvy činí po právu. Odstoupení od této Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od této Smlouvy odvolává, existují-li takové.

VI.5 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od této Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

VI.6 Neodstoupí-li Investor od Smlouvy ani do šesti měsíců od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. VI.2 ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

VII. Závěrečná ustanovení

VII.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se Smlouvy a Změny ÚP.

V Praze dne 25.4.2024



Městská část Praha Dolní Počernice

Zbyněk Richter, starosta



V Praze dne 25.4.2024



Sekyra Group, a.s.

Ing. Leoš Anderle, místopředseda
představenstva

V Praze dne 25.4.2024



Sekyra Group, a.s.

Ondřej Valenta, člen představenstva

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI A O SMLOUVÁCH BUDOUČÍCH

Tato smlouva o spolupráci a o smlouvách budoucích („Smlouva“) byla uzavřena mezi:

Městská část Praha – Dolní Počernice, se sídlem Stará obec 10, Praha – Dolní Počernice, PSČ: 192 00; IČ: 00240150, zastoupená panem Zbyňkem Richterm, starostou („MČ Dolní Počernice“); a

Počernice I s.r.o., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 – Karlín, PSČ: 186 00, IČ: 24756733, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C., vložce č. 171766, jednající Leošem Anderlem a Ondřejem Valentou, jednatelem („Investor I“); a

Počernice II s.r.o., se sídlem Ke Štvanici 656/3, Praha 8 – Karlín, PSČ: 186 00, IČ: 24756750, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C., vložce č. 171767, jednající Leošem Anderlem a Ondřejem Valentou, jednatelem („Investor II“);

(Investor I a Investor II dále společně jako „Investoři“; MČ Dolní Počernice a Investoři společně jako „Strany“)

Preambule

- (A) Investor I je vlastníkem pozemku parc. č. 1438/7 zapsaného na LV č. 1090 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha-město („Katastrální úřad“) pro katastrální území Dolní Počernice, obec Praha. Výřez z katastrální mapy pokrývající předmětné území tvoří Přílohu č.1 a nedílnou součást této Smlouvy.
- (B) Investor I staví v okamžiku podpisu této Smlouvy na pozemku parc. č. 1438/7 „Bytové domy I-VI, V Čeňku – I. etapa“. V rámci výstavby projektu vybuduje i obslužné komunikace na pozemcích parc. č. 1438/7 a 1438/8, oba v k.ú. Dolní Počernice.
- (C) Investor II je vlastníkem pozemků parc. č. 1438/6, 1438/8, 1438/10 a 1438/11 zapsaných na LV č. 1184 vedeném Katastrálním úřadem pro katastrální území Dolní Počernice, obec Praha. Výřez z katastrální mapy pokrývající předmětné území tvoří Přílohu č.1 a nedílnou součást této Smlouvy.
- (D) Investor II připravuje výstavbu projektu rodinných domů „V Čeňku – II. etapa“ na uvedených pozemcích (tento projekt společně s projektem „Bytové domy I-VI, V Čeňku – I. etapa“ dále společně jako „Projekty“). V okamžiku podpisu této Smlouvy probíhá u Odboru výstavby ÚMČ Praha 14 územní řízení, jehož předmětem je vydání územního rozhodnutí pro stavbu budov, inženýrských sítí, přípojek a komunikací na pozemcích parc. č. 1438/6, 1438/7, 1438/8, 1438/9, 1438/10, 1438/11, 1438/13, 1576, 1443/2, 1518/1, 1606/5 a 221, vše v k.ú. Dolní Počernice. V rámci výstavby projektu vybuduje Investor II obslužné komunikace na pozemcích parc. č. 1438/6, 1438/8, 1438/9, 1438/10, 1438/11, 1438/13, 1576, 1443/2, 1518/1, 1606/5 a 221, vše v k.ú. Dolní Počernice
- (E) MČ Dolní Počernice souhlasí s realizací Projektů s podmínkou, že tyto budou realizovány v souladu s platnými právními předpisy. MČ Dolní Počernice prohlašuje, že byla před podpisem této Smlouvy s oběma Projekty podrobně seznámena.
- (F) Investoři mají zájem po dokončení obslužných komunikací v rámci obou Projektů, tyto obslužné komunikace převést na Městskou část Dolní Počernice, a to spolu s pozemky ležícími pod komunikacemi. Obslužnými komunikacemi se přitom rozumějí komunikace na

pozemcích parc. č. 1438//6, 1438/7, 1438/10, 1438/11, 1438/13, 1443/2, 1518/1, 1576, 1606/2 a 211 tak, jak jsou zakresleny v koordinační situaci, jež tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této Smlouvy, hnědou a modrou barvou („Komunikace“).

- (G) MČ Dolní Počernice je připravena Komunikace od Investorů převzít do svého vlastnictví, a to včetně pozemků pod nimi, které vlastní Investoři, za podmínek uvedených dále v této Smlouvě, pokud současně s nimi získá částí pozemků parc. č. 1438/6 a 1438/8 o celkové výměře 714,9 m² („Převáděný pozemek“) vyznačené v Příloze č. 2 této Smlouvy červenou barvou, a to za celkovou cenu 1.000 Kč.

I. Předmět Smlouvy

- 1.1 Strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu č. 1 a Kupní smlouvu č. 2 vymezené v čl. II této Smlouvy za podmínek uvedených tamtéž, a to vždy v daném případě do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude splněna poslední z následujících podmínek:
- (a) příslušný Investor písemně oznámí MČ Dolní Počernice zájem převést vlastnické právo k příslušné části Komunikací včetně pozemků pod nimi na MČ Dolní Počernice za podmínek stanovených v této Smlouvě, přičemž přílohou oznámení bude geometrický plán vyznačující pozemky pod příslušnou částí Komunikací;
 - (b) pro převáděnou část Komunikací bude vydán pravomocný kolaudační souhlas;
 - (c) návrh příslušné kupní smlouvy (včetně jejích příloh) bude schválen zastupitelstvem a příslušnými dalšími orgány MČ Dolní Počernice a/nebo Hlavního města Prahy v souladu se zák. č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze, v platném znění („Zákon 131/2000“) s tím, že se MČ Dolní Počernice zavazuje předložit Budoucí smlouvy k projednání v orgánech MČ Dolní Počernice nejpozději do deseti (40) dnů ode dne splnění podmínek uvedených v odst. (a) a (b) shora a v orgánech Hlavního města Prahy, pokud příslušný obecně závazný právní předpis takovýmto projednáním podmiňuje platnost kupní smlouvy, případně nejpozději na prvním zasedání příslušného orgánu bezprostředně následujícím po splnění podmínek uvedených v odst. (a) a (b) shora.
- 1.2 Investor II a MČ Dolní Počernice se zavazují uzavřít Kupní smlouvu č. 3 vymezenou v čl. II této Smlouvy za podmínek uvedených tamtéž, a to nejpozději současně s Kupní smlouvou č. 1 nebo Kupní smlouvou č. 2 podle toho, která z nich bude uzavřena dříve.
- 1.3 Nedojde-li ke splnění všech podmínek podle čl. 1.1 shora nejpozději do **31.12.2018**, tato Smlouva zaniká.

II. Budoucí smlouvy

- 2.1 **Kupní smlouva č. 1.** Investor I jako prodávající a MČ Dolní Počernice jako kupující uzavřou Kupní smlouvu č. 1, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva ke všem Komunikacím, které vybuduje Investor I, a k pozemkům pod Komunikacemi ve vlastnictví Investora I. Příslušné pozemky budou vymezeny geometrickým plánem. Kupní cena komunikací včetně pozemků pod nimi bude činit **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých).
- 2.2 **Kupní smlouva č. 2.** Investor II jako prodávající a MČ Dolní Počernice jako kupující uzavřou Kupní smlouvu č. 2, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva ke všem Komunikacím, které vybuduje Investor II a k pozemkům pod Komunikacemi ve vlastnictví

Investora II. Příslušné pozemky budou vymezeny geometrickým plánem. Kupní cena komunikací včetně pozemků pod nimi bude činit **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých).

- 2.3 **Kupní smlouva č. 3.** Investor II jako prodávající a MČ Dolní Počernice jako kupující uzavřou *Kupní smlouvu č. 3*, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva Převáděnému pozemku. Kupní cena Převáděného pozemku bude činit **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých).
- 2.4 Před uzavřením kterékoli ze smluv uvedených v čl. 2.1 až 2.3 („**Budoucí smlouvy**“) doručí MČ Dolní Počernice Investorům doklady o tom, že (i) uzavření těchto smluv bylo schváleno příslušnými orgány MČ Dolní Počernice a/nebo příslušnými orgány Hlavního města Prahy v souladu s platnými právními předpisy, a že (ii) byly splněny další náležitosti Zákona 31/2000. Jednotlivé Budoucí smlouvy budou obsahovat doložku ve smyslu § 43 Zákona 131/2000, která bude obsahovat odkaz na usnesení přijatá před uzavřením Budoucích smluv. Pokud v souladu s právními předpisy bude muset být smluvní stranou kterékoliv z Budoucích smluv Hlavní město Praha, vyvine MČ Dolní Počernice veškerou spravedlivě požadovatelnou součinnost k tomu, aby Hlavní město Praha potřebné smlouvy uzavřelo.
- 2.5 Investoři se zavazují zajistit, že pozemky pod Komunikacemi a Převáděný pozemek budou v okamžiku podpisu Budoucích smluv prosty zástavních a předkupních práv třetích osob.
- 2.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě změny daňových předpisů v období po podpisu této Smlouvy do uzavření smluv kupních, budou budoucí transakce popsané v tomto čl. II. Smlouvy ve smluvní dokumentaci strukturovány tak, aby byly pro obě Strany daňově optimální.
- 2.7 Strany se dohodly, že kterýkoli z Investorů je oprávněn uplatnit své právo podle čl. I.1 odst. (a) této Smlouvy pouze částečně a převést na MČ Dolní Počernice pouze část Komunikací a souvisejících pozemků pod nimi.

III.

Další práva a povinnosti Stran

- 3.1 Investoři se zavazují:
- (a) usilovat o vydání všech rozhodnutí a souhlasů potřebných pro vybudování Komunikací;
 - (b) pořídit na vlastní náklady všechny potřebné geometrické plány, jež budou tvořit přílohy Budoucích smluv a zaplatit správní poplatky za podání návrhů na povolení vkladů vlastnického práva MČ Dolní Počernice do katastru nemovitostí; a
 - (c) důkladně konzultovat s představiteli MČ Dolní Počernice otázky dopravní obslužnosti území, na němž budou Projekty realizovány a přiměřené požadavky MČ Dolní Počernice týkající se Projektu zohledňovat při realizaci Projektu.
- 3.2 MČ Dolní Počernice (v mezích stanovených obecně závaznými právními předpisy upravujícími činnost samospráv) zavazuje:
- (a) poskytnout Investorům potřebnou součinnost vedoucí k co nejrychlejšímu vydání dosud nevydaných pravomocných územních rozhodnutí a stavebních povolení nutných pro realizaci Projektů;

V Praze dne [17.6.2014]

Městská část Praha – Dolní Počernice



Zbyněk Richter
starosta



Počernice I s.r.o.



Leoš Anderle
jednatel

Počernice I s.r.o.



Ondřej Valenta
jednatel

Počernice II s.r.o.



Leoš Anderle
jednatel

Počernice II s.r.o.



Ondřej Valenta
jednatel

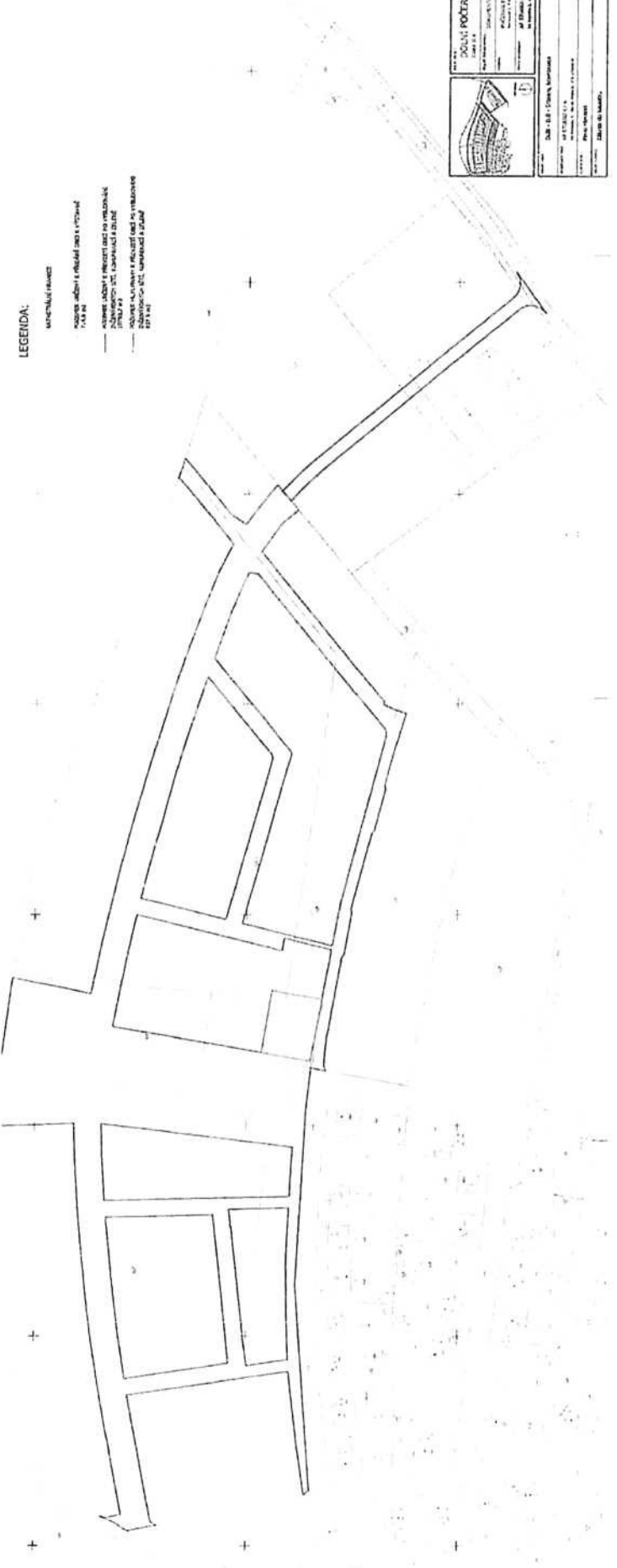
Přílohy:

1. Výřez z katastrální mapy k.ú. Dolní Počernice
2. Koordinační situace

DOLOŽKA
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.
Pověřeni členové



V Praze dne 17.6.2014



LEGENDA:

----- hranice katastrálního území
 --- hranice obce
 - - - - - hranice státního území
 - - - - - hranice katastrálního území
 - - - - - hranice katastrálního území
 - - - - - hranice katastrálního území

VÝMĚRY PARCEL

Číslo parcely: 15/2000/01

PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01

PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01
PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01
PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01

PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01
PROSTRAHA	15/2000/01
CELKOVÁ	15/2000/01

SOŠKA POČERADICE - V ČERKVI

Projektant: SOŠKA POČERADICE
 Projekt: SOŠKA POČERADICE - V ČERKVI
 Měřítko: 1:500
 Datum: 2014

SOŠKA POČERADICE, s.r.o.
 Poděbrady 14, 257 01, POČERADICE
 IČO: 257 20 014

SOŠKA POČERADICE, s.r.o.
 Poděbrady 14, 257 01, POČERADICE
 IČO: 257 20 014

SOŠKA POČERADICE, s.r.o.
 Poděbrady 14, 257 01, POČERADICE
 IČO: 257 20 014

SOŠKA POČERADICE, s.r.o.
 Poděbrady 14, 257 01, POČERADICE
 IČO: 257 20 014

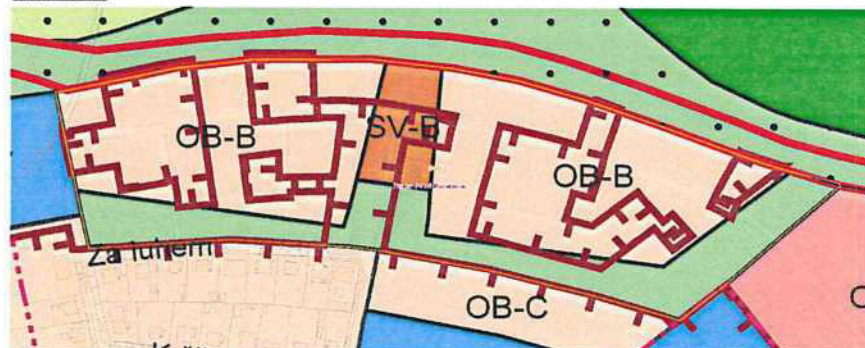
Projekt: Dolní Počernice - V Čeňku - III.etapa
Změna Úpl. Z3092 Lokalita Za Luhem - K Zámku

Kontribuce dle Metodiky			
Navýšené HPP * 2300 Kč	2 626	HPP	6 039 800 Kč
Nedočerpané HPP po vydání ÚR * 700 Kč	3 897	HPP	2 727 900 Kč
Předpokládané plnění			8 767 700 Kč
Nefinanční plnění			67 644 453 Kč
Rozdíl			-58 876 753 Kč

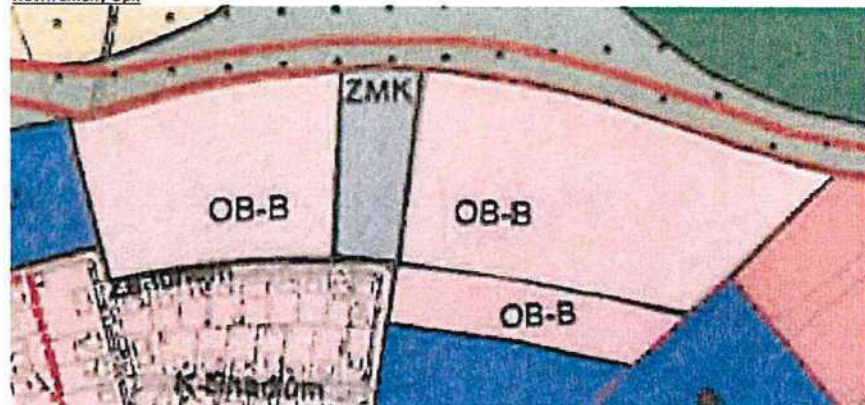
Nefinanční plnění			
Etapa I a II	m2	Kč/m2	Kč
Pozemek MČ Dol. Počernice k výstavbě na základě uzavřené smlouvy o spolupráci a kupní smlouvy	744	15 000	11 160 000
Vybudování infrastruktury (komunikace a chodníky, inženýrské sítě, veřejné osvětlení) a převedení na MČ Dol. Počernice-stavební náklady			49 292 910
Park ve středu oblasti vč. zeleně a mobiliáře a zeleň podél komunikací a chodníků a převedení na MČ Dol. Počernice -stavební náklady			1 347 743
Park ve středu oblasti a převedení na MČ Dol. Počernice -pozemek	6 508	500	3 254 000
Zkapacitnění dešťové kanalizace v ul. Za Luhem-stavební náklady			1 840 000
Nevyčerpaná HPP v rámci rozdílu (přesun do ZMK a pozemek MČ Dol. Poč.)	326	2 300	749 800
		Σ	67 644 453 Kč

čistá plocha pozemku, ne HPP

Stávající Úpl.



Návrh změny Úpl.



Projekt: Dolní Počernice - V Čeňku - III.etapa
Změna Úpl. Z3092 Lokalita Za Luhem - K Zámku

Stávající

Funkce (kód)	KPP	SUM_Shape_Area	HPPs
SV - B	0,3	4 278	1 283
OB - B	0,3	46 628	13 988
ZMK	0	15 979	0
		Σ	15 272

Čerpáno v rámci ÚR - II-etapa pro RD

Funkce (kód)	KPP	SUM_Shape_Area	HPPur
SV - B			640
OB - B			10 735
ZMK			0
		Σ	11 375

nevyčerpáno ΔHPP 3 897

Návrh

Funkce (kód)	KPP	SUM_Shape_Area	HPPn
SV-B	0,3	0	0 <i>nahrazeno ZMK</i>
OB - B	0,3	59 658	17 897
ZMK	0	7 736	0 <i>vč. pásu podél ul. Za Luhem</i>
		Σ	17 897

HPPn 17 897

HPPs 15 272

ΔHPP 2 626 *rozdíl před a po změně v HPP*

OB-B odpočet	0,3	1 085	326	341 <i>nečerpáno HPP - přesun do zelených pásů</i>
				744 <i>předaný pozemek MČ</i>
				1 085

výsledná ΔHPP 2 285

Pozn. Jako podklad použita Souhrnná technická zpráva DUR projektu Dolní Počernice - V Čeňku - II.etapa

Dolní počernice - SG

Plocha OB1 - B

112

Identifikační číslo	stáv. Parc. č.	nové parc. č. dle GP	Plocha parcely	Kapacita pozemek (HPP) koeficient 0,3	Přerozděle ná kapacita (HPP)	Přerozdělen o z parcely č.	Kapacita celkem (m2 HPP)
1	1438/107	1438/107	439	132	25	1438/190	157
2	1438/107	1438/185	439	132	25	1438/190	157
3	1438/107	1438/186	439	132	25	1438/190	157
4	1438/107	1438/187	438	131	28	1438/190	159
5	1438/107	1438/188	561	168			168
6	1438/107	1438/189	584	175			175
7	1438/108	1438/191	433	130	40	1438/108	170
8	1438/108	1438/192	429	129	30	1438/108	159
9	1438/108	1438/193	432	130	30	1438/108	160
10	1438/108	1438/194	431	129	12	1438/108	159
11	1438/109	1438/109	590	177	18	1438/195	231
K-A	1438/107	1438/190	344	103	54	1438/196	231
K-B	1438/108	1438/195	61	18			0
K-C	1438/108	1438/108	374	112			0
K-D	1438/109	1438/196	180	54			0
			6 174	1 852	287,0		1852

Plocha OB2 - B

Identifikační číslo	stáv. Parc. č.	nové parc. č. dle GP	Plocha parcely	Kapacita pozemek (HPP) koeficient 0,3	Přerozděle ná kapacita (HPP)	Přerozdělen o z parcely č.	Kapacita celkem (m2 HPP)
MC1	1438/110	1438/197	267,0	80			80
12	1438/110	1438/110	438,0	131			131
13	1438/112	1438/112	526,0	158	8	1438/198	166
14	1438/113	1438/199	390,0	117	10	1438/113	127
15	1438/113	1438/200	336,0	101	27	1438/113	128
16	1438/113	1438/201	409,0	123	10	1438/113	133
17	1438/113	1438/202	312,0	94	35	1438/113	129
18	1438/113	1438/203	559,0	168			168
19	1438/113	1438/204	769,0	231			231
20	1438/114	1438/205	449,0	135	16	1438/114	151
21	1438/114	1438/206	496,0	149	5	1438/114	154
22	1438/114	1438/207	494,0	148	5	1438/114	153
23	1438/114	1438/208	490,0	147	5	1438/114	152
24	1438/114	1438/209	495,0	149	5	1438/114	154
25	1438/115	1438/115	1 444,0	433	29	1438/232	462
		1438/210					
K-E		1438/198	26,0	8			0
K-F		1438/113	273,0	82			0
K-G		1438/114	120,0	36			0
K-H		1438/232	558,0	29			0
			8 851	2 517	155		2517

TOTAL za OB1 + OB2

15 025

4 369

2517



- LEGENDA :**
- kat. hranice před změnou ÚPn
 - vstřednice, E = 0,5m
 - zaměřená situace stavby
 - hranice II.b etapy
 - pozemek darovaný MČ - plnění investora
 - soukromý pozemek a
 - zářez výstavby II.b etapy
 - parcely pozemků II.a etapy
 - označení parcel II.a etapy
 - nové, nebo nově upravené části komunikací
 - navrhovaná hranice komunikace, chodníků - II.a etapy
 - hranice komunikace, chodníků, výstavby - I. etapy
 - označení větví navrhovaných komunikací

- LEGENDA ZELEŇĚ :**
- stávající vysoká zeleň
 - stávající vysoká zeleň určená ke kácení
 - navrhovaný strom II.a etapy
 - strom - součást I. etapy
 - parkové plochy
 - zeleň podél komunikací
 - přírodní zeleň

název akce: DOLNÍ POČERNICE - V ČENKU - IIb. ETAPA K Zámku, Praha - Dolní Počernice		práci:
stupeň dokumentace: DOKUMENTACE PRO ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY		práci:
investor: Počernice II s.r.o., Na Ševcovi 856/2, 188 00 Praha 8, IČO 24756250		
navrhovatel: AP STUDIO s.r.o., Naš Vítězslavem 131, 147 00 Praha 4, IČO 27354038		
titul dokumentace: DUR - ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	DUR	

název čísl: DUR.C. - SITUACE		pracovní:
projekční číslo: AP STUDIO s.r.o., Naš Vítězslavem 131, 147 00 Praha 4, IČO 27354038	datum: 10/2022	
výkresovatel: Ing. VŘ Santošů.	mřížka: 1:1000	
název výkresu: ZASTAVOVACÍ SITUACE - SCHEMA po změně ÚPn	číslo: DUR.C. x	

PŘÍLOHA Č. 5
VZOR DAROVACÍ SMLOUVY

DAROVACÍ SMLOUVA

(dále jen „**Smlouva**“)

Městská část Praha – Dolní Počernice

se sídlem Stará obec 10, 190 12 Praha 9

IČO: 00240150


zastoupena: Zbyňkem Richterm, starostou (dále jen „**Obdarovaná**“)

a

[Sekyra Group, a.s.]

se sídlem U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8

IČO: 63998611

zastoupena:  Leošem Anderlem, místopředsedou představenstva a Ondřejem Valentou, členem představenstva (dále jen „**Dárce**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany spolu uzavřely dne „Smlouvu o účasti developera a o spolupráci“, na základě které dohodly určité podmínky spolupráce v rámci výstavby bytových a rodinných domů v lokalitě Za Luhem – K Zámku v Praze, Dolních Počernicích, jejichž investorem je Dárce (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).
- 1.2 Ve Smlouvě o spolupráci bylo mimo jiné dohodnuto, že poté, co Dárce dokončí výstavbu inženýrských sítí v dané lokalitě a připojí k sítím pozemek parc. č. 1438/110 v k.ú. Dolní Počernice, část tohoto pozemku bude darovat Obdarovanému. Poněvadž sjednané podmínky byly splněny, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1 Dárce touto Smlouvou daruje Obdarovanému pozemek parc. č. v katastrálním území Dolní Počernice o výměře [267 m²], který byl oddělen z pozemku parc. č. 1438/110 v katastrálním území Dolní Počernice na základě

Praxe dne _____

Obecnostská část Praha Dolní Počernice

Leoš Richter, starosta

Praxe dne _____

V Praze dne _____

Sekyra Group, a.s.

*Ing. Leoš Anderle, místopředseda
představenstva*

Sekyra Group, a.s.

*Ondřej Valenta, člen
představenstva*

V Praze dne _____


Městská část Praha Dolní Počernice

Zbyněk Richter, starosta

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Sekyra Group, a.s.

 Leoš Anderle, místopředseda
představenstva

Sekyra Group, a.s.

Ondřej Valenta, člen
představenstva