

# Smlouva o příspěvku investora k rozvoji veřejné infrastruktury

č. smlouvy: 2024/OSM/0104/OINO

## Městská část Praha 9

IČO: 00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „MČ“)

**a**

## FH Development s.r.o.

IČO: 19831803, DIČ: CZ19831803

se sídlem Freyova 82/27, Vysočany, 190 00 Praha 9

vedena v OR u MS v Praze, sp. zn. C 392351

zastoupena Volodyou Elizbaryanem, jednatelem

(dále jen „Investor“)

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto Smlouvu o příspěvku investora k rozvoji veřejné infrastruktury (dále jen „Smlouva“):

## I.

### Účel Smlouvy

**1.1.** Investor má záměr realizovat na území spravovaném MČ, v katastrálním území Vysočany, Praha, stavební projekt s názvem „*změna stávajícího projektu komerčního účelu na rezidenční s názvem Freyova 27, s maximální hrubou podlahovou plochou 22 341 m<sup>2</sup>*“, který je podrobněji specifikován v nedílné příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Projekt“). Realizace Projektu vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na infrastrukturu včetně občanské vybavenosti.

**1.2.** MČ spravuje dotčené území v samostatné působnosti obce, pečuje při tom o jeho všestranný rozvoj, o potřeby svých občanů a chrání veřejný zájem.

**1.3.** Společným cílem smluvních stran je, aby na Projekt navazovala odpovídající veřejná infrastruktura včetně občanské vybavenosti, jež je ze strany Investora nezbytná pro funkčnost

Projekt a MČ naplní své poslání podílet se na zajišťování odpovídající kvality života v daném území jako celku (dále jen „**Společný cíl**“).

**1.4.** K realizaci Společného cíle Investor zavazuje poskytnout MČ ve veřejném zájmu plnění, ujednané v článku II. a III. této Smlouvy, MČ se zavazuje plnění převzít a poskytnout Investorovi součinnost, ujednanou v článku IV. této Smlouvy.

**1.5.** Tato Smlouva je uzavírána jako smlouva soukromoprávní dle ust. § 1746 odst. 1 OZ. Není smlouvou plánovací ve smyslu stavebního zákona. MČ a Investor Smlouvu uzavírají v rovnoprávném postavení, MČ ve smluvním vztahu nevystupuje jako nositel veřejné moci. MČ Smlouvu uzavírá výhradně v mezích své samostatné působnosti, žádný závazek v ní obsažený se netýká výkonu působnosti přenesené. Závazkem součinnosti dle této Smlouvy se MČ nevzdává procesních práv v žádném správním, soudním ani jiném řízení.

## II.

### Příspěvek Investora

**2.1.** Investor se v návaznosti na Společný cíl zavazuje poskytnout MČ následující plnění:

#### 2.1.1. druh / výše plnění:

- a) převod vlastnického práva k následujícím nemovitým věcem:
- **pozemek parc. č. 1925/32**, ostatní plocha – zeleň, o výměře 123 m<sup>2</sup>, v k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha, nově oddělený geometrickým plánem č. 3451-19/2024, vyhotoveným společností GEOLine spol. s r.o., se sídlem V Planinách 163, 111 01 Praha 10, ověřeným Ing. Zdeňkou Příbylovou, č. pol. 1346/95 dne 06.03.2024, který je nedílnou a závaznou přílohou č. 2 této Smlouvy, od pozemků parc. č. 1925/6, ostatní plocha – zeleň, o výměře 1.002 m<sup>2</sup>, parc. č. 26, ostatní plocha – zeleň, o výměře 1.360 m<sup>2</sup> a parc. č. 1928/7, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 842 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 2703 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha; **a**
  - **pozemek parc. č. 1928/11**, ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 88 m<sup>2</sup>, v k.ú. Vysočany, obec Praha hl. m. Praha, nově oddělený geometrickým plánem (návrhem) č. 3473-57/2024, vyhotoveným společností GEOLine spol. s r.o., se sídlem V Planinách 163, 111 01 Praha 10, ověřeným Ing. Zdeňkou Příbylovou, č. pol. 1346/95, který je součástí nedílné a závazné přílohy č. 2 této Smlouvy, od pozemku parc. č. 1928/7,

ostatní plocha – ostatní komunikace, o výměře 842 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 2703 pro k.ú. Vysočany, obec Praha, hl. m. Praha

(oba dále jen jako „**Pozemky**“).

- b) finanční plnění ve výši **16.503.192 Kč** (slovy: šestnáct milionů pět set tři tisíc sto devadesát dva korun českých).

#### **2.1.2. způsob plnění:**

- a) Vlastnické právo k Pozemkům dle odst. 2.1.1. písm. a) Investor převede MČ nejpozději do 9 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. O převodu bude uzavřena budoucí kupní smlouva (dále jen „**Kupní smlouva**“), jež bude obsahovat pravidelná, obvyklá ujednání pro kupní smlouvu a ujednání vycházející z této Smlouvy, vč. kupní ceny dle odst. 2.1.3. písm. a). Textaci Kupní smlouvy vyhotoví MČ a odsouhlasí Investor. K uzavření Kupní smlouvy Investor MČ bezodkladně písemně vyzve poté, co bude Pozemek jakožto nově oddělený pozemek řádně zapsán v katastru nemovitostí. MČ Smlouvu Kupní uzavře do 120 dnů ode dne doručení výzvy. Nevyzve-li Investor MČ k uzavření Kupní smlouvy ani do 5 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, je MČ oprávněna vyzvat k uzavření Kupní smlouvy Investora. Investor má v takovém případě povinnost Kupní smlouvu uzavřít do 60 dnů ode dne doručení výzvy.
- b) finanční plnění dle odst. 2.1.1. písm. b) bude realizováno bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ, vedený [REDACTED]

#### **2.1.3. druh / výše protiplnění ze strany MČ:**

- a) Pozemek dle odst. 2.1.1. písm. a) bude převeden úplatně za kupní cenu ve výši **1.000,- Kč** bez DPH (slovy: tisíc korun českých).
- b) Finanční plnění dle odst. 2.1.1. písm. b) je darem Investora ve prospěch MČ.

#### **2.1.4. doba plnění:**

- a) době plnění ve vztahu k převodu Pozemkům je ujednána v odst. 2.1.2. písm. a) této Smlouvy;
- b) finanční plnění dle odst. 2.1.1. písm. b) bude poskytnuto v následujících dobách plnění:
  - ba)** částka ve výši 50 % finančního plnění, tj. částka ve výši **8 251 596,- Kč**, do **50 dnů** ode účinnosti této Smlouvy.

**bb)** zbývající část ujednaného finančního plnění, tj. částka ve výši **8 251 596,- Kč** bude poskytnuta do **50 dnů** ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na Projekt.

**2.2.** MČ se zavazuje plnění dle odst. 2.1. za shora ujednaných podmínek přijmout a splnit své povinnosti dle čl. IV. této Smlouvy.

### **III. Povinnosti MČ**

**3.1.** MČ se zavazuje plnění dle této Smlouvy převzít a použít jej na rozvoj dotčeného území.

**3.2.** MČ se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost ke splnění jeho povinností dle této Smlouvy.

**3.3.** MČ se zavazuje nevytvářet překážky realizace Projektu.

**3.4.** MČ se zavazuje na žádost Investora mu výši a druh poskytnutého plnění dle této Smlouvy písemně potvrdit.

### **IV. Prohlášení smluvních stran**

**4.1.** MČ prohlašuje a potvrzuje, že plnění Investora dle této Smlouvy je jeho dostatečným a přiměřeným příspěvkem k rozvoji území ve vztahu k Projektu a že na tento účel v souvislosti s Projektem nepožaduje žádné další plnění.

**4.2.** Hodnota plnění Investora dle této Smlouvy je položkově vyčíslena v příloze č. 3 této Smlouvy.

**4.3.** Investor prohlašuje, že Pozemek není zatížen zástavními ani předkupními právy a dále ani žádnými jinými věcnými právy vč. věcných břemen, než která jsou ke dni uzavření této Smlouvy výslovně uvedena na výpisu z katastru nemovitostí.

**4.4.** Investor prohlašuje, že ve vztahu k Pozemkům se nevede žádný soudní spor, správní ani jiné řízení, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba nárokovala práva k Pozemkům (kromě práv uvedených na výpisu z katastru nemovitostí) nebo že by jakýkoliv spor o práva k Pozemkům dle jeho vědomí hrozil. Investor dále prohlašuje, že Pozemky nejsou vloženy jako nepeněžitý vklad do obchodní korporace odlišné od Investora ani není součástí základního

kapitálu Investora a že na straně Investora ani jeho společníků není žádná překážka jejich převodu.

## V.

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

**5.1.** Tato Smlouva je závazná i pro jakéhokoliv právního nástupce Investora, což se Investor zavazuje zajistit. Do doby splnění závazků podle čl. II. odst. 2.1.1. písm. a) a b) této Smlouvy, Investor nepostoupí práva na výstavbu Projektu ani na výstavbu na nemovitých věcech převáděných dle této Smlouvy na třetí osobu bez současného převodu všech práv a povinností z této Smlouvy. Do doby splnění závazků podle čl. II. odst. 2.1.1. písm. a) a b) této Smlouvy, Investor není oprávněn tuto Smlouvu či práva a povinnosti z ní postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu MČ, to platí i pro případný převod či pacht obchodního závodu. Souhlas MČ se nevyžaduje při převodu Smlouvy jako celku v rámci koncernu ve smyslu ust. § 79 zákona č. 90/2012, o obchodních korporacích. V případě jakékoliv převodu či přechodu povinností Investora na třetí osobu Investor ručí vůči MČ za jejich splnění.

**5.2.** Investor není oprávněn se při realizaci Projektu odchýlit od jeho podoby ujednané v této Smlouvě s výjimkou změn zjevně nepodstatných. Investor se zavazuje bezodkladně MČ informovat o všech rozhodnutích, opatřeních či jiných úkonech veřejné moci ve vztahu k Projektu a ujednanému plnění. Investor se zavazuje MČ kdykoliv na její žádost bezodkladně informovat o aktuální fázi Projektu, jeho faktickém i právním stavu.

**5.3.** Je-li pro plnění z této Smlouvy třeba vypracovat geometrické plány či znalecké posudky, platí, že geometrické plány hradí Investor, znalecký posudek smluvní strana, která si jeho vypracování zadala.

**5.4.** Jsou-li v této Smlouvě uvedeny pozemky, jejichž označení parcelním číslem dozná po uzavření této Smlouvy a před jejím splněním změn, posoudí se plnění dle této Smlouvy ve vztahu k nim podle obsahu, tj. případná změna označení pozemků nemá vliv na povinnost plnit dle ujednaného obsahu.

**5.5.** Změní-li se po uzavření této Smlouvy a před jejím splněním právní předpisy upravující stavební či jiné správní řízení či jejich účinnost a změna bude mít dopad na plnění této Smlouvy, použije se na plnění z této Smlouvy institutů obsahem nejpodobnějším institutům, které jsou v ní uvedeny. Totéž platí i pro případ, kdy orgány veřejné správy vydají rozhodnutí či opatření s jiným než touto Smlouvou předvídaným názvem, avšak obsahem naplňující smysl a účel příslušného ujednání této Smlouvy.

**5.6.** Smluvní strany s ohledem na účel Smlouvy dle čl. I. ze smluvního vztahu vylučují užití ust. § 1793 až § 1795 OZ.

**5.7.** Pro případ, že by se na nemovitou věc převáděnou dle této Smlouvy či na jejím základě anebo na její dílčí část vztahovala možnost dobrovolného zdanění dle §56 odst. 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, MČ prohlašuje, že příslušnou nemovitou věc nabývá pro účely výkonu působností v oblasti veřejné správy, a tedy se považuje za osobu nepovinnou k dani ve smyslu § 5 odst. 4 citovaného zákona.

**5.8.** Doručováno bude mezi smluvními stranami datovou schránkou nebo poštou na adresu uvedenou v záhlaví. Pokud adresát písemnost nepřevzme nebo se s ní neseznámí, má se za to, že je doručena 10. dne po dni, kdy se dostala do sféry jeho dosahu dle věty první. Změnu adresy pro doručování je příslušná smluvní strana povinna druhé smluvní straně písemně oznámit, jinak se ke změně nepřihlíží.

## **VI.**

### **Sankce a zánik Smlouvy**

**6.1.** Dostane-li se Investor do prodlení s plněním kterékoliv povinnosti, již se zavázal splnit ve lhůtě dle odst. 2.1.4. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z částky **16 503 192,-** Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena jeho povinnost závazek dodatečně splnit, nahradit způsobenou škodu, ani ujednání odst. 7.2. této Smlouvy.

**6.2.** Poruší-li kterákoliv smluvní strana podstatnou povinnost plynoucí z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany, má dotčená smluvní strana právo od Smlouvy odstoupit. Podstatnou povinností se rozumí povinnost, bez jejíhož splnění nemůže dotčená smluvní strana plnit své závazky dle této Smlouvy.

**6.3.** MČ má právo od Smlouvy odstoupit, dozná-li Projekt či jeho realizace podstatných změn, či v případě, kdy je to v této Smlouvě ujednáno.

**6.4.** Nesplní-li kterákoliv smluvní strana svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu, má druhá smluvní strana právo navrhnout stanovení obsahu Kupní smlouvy soudem, a to ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy měla být povinnost uzavřít Kupní smlouvu splněna.

## VII.

### Závěrečná ujednání

**7.1.** Smluvní strany berou na vědomí, že MČ je dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, správcem majetku ve vlastnictví hl. m. Prahy. Veškeré majetkoprávní jednání dle této Smlouvy činí MČ svým jménem a majetek je nabýván do vlastnictví hl. m. Prahy a svěřené správy MČ. MČ je dle shora uvedených právních předpisů svým jménem oprávněna uzavřít tuto Smlouvu a svým jménem ji plnit.

**7.2.** Investor bere na vědomí, že MČ je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a že podmínkou účinnosti této Smlouvy je její uveřejnění včetně metadat a příloh v registru smluv. Investor dále bere na vědomí, že MČ může poskytovat obsah této Smlouvy žadatelům o informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k Informací. Investor proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

**7.3.** Investor bere na vědomí, že podmínkou pro uzavření této Smlouvy je její schválení Radou MČ Praha 9 i Zastupitelstvem MČ Praha 9. Jakékoliv jednání o textu této Smlouvy bylo činěno s výhradou nezbytnosti takového schválení.

**7.4.** Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání smluvních stran ohledně jejího předmětu. Pro smluvní vztah se neuzijí žádné jiné smluvní vztahy či smluvní podmínky, zvyklosti ani komunikace smluvních stran, není-li dle této Smlouvy její výslovnou součástí. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva není smlouvou formulářovou, každá ze smluvních stran měla možnost ovlivnit její výsledné znění a Smlouva je výsledkem projevu svobodné a vážné vůle každé ze smluvních stran.

**7.5.** Jakákoliv změna či doplnění této Smlouvy vyžaduje formu písemného, číslovaného dodatku, podepsaného oprávněnými zástupci všech smluvních stran.

**7.6.** Tato Smlouva je uzavírána ve 4 originálních stejnopisech, z nichž MČ obdrží 3 a Investor 1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, jež zajistí MČ v zákonné lhůtě.

**7.7.** Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem MČ Praha 9 dne 4.6.2024, č. Us ZMČ 29/24.

**7.8.** Nedílnou a závaznou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- 1) Podrobná specifikace Projektu
- 2) Geometrický plán č. 3451-19/2024 a návrh geometrického plánu č. 3473-57/2024
- 3) Položkové vyčíslení hodnoty spoluúčasti Investora na rozvoji území

**MČ**

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Investor**

V Praze dne \_\_\_\_\_

---

**Městská část Praha 9**

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

---

**FH Development s.r.o.**

Volodya Elizbaryan, jednatel