

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Uzavřena v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

92/2024/OST

Účastníci:

Městská část Praha-Kolovraty

Mírová 364

103 00 Praha – Kolovraty

IČ: 00240346

Zastoupena: Jonášem Zejfartem, M.A., starostou

(dále jen „MČ“)

a

BEMETT investiční, a.s.

se sídlem Jeremiášova 2722/2b, PSČ 155 00 Praha 5

IČO: 24181790

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 17652

zastoupena Mgr. Petrem Václavíkem, členem představenstva

(dále jen „Investor“),

oba dále jen „smluvní strany“

Článek 1

Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- a) Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi

územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.

- b) Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- c) Smlouva byla uzavřena podle pravidel přijatých usnesením Zastupitelstva MČ č. Z 21/2022 ze dne 22.6.2022 s názvem „Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury“ (dále jen „Pravidla“).
- d) Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Investičním záměrem.
- e) Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- f) Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu hl. m. Prahy 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 v této Smlouvě.
- g) Investor prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků p.č. 744/256 a p.č. 744/257 v k.ú. Kolovraty (dále jen „Pozemky“).
- h) Investor má zájem vybudovat na Pozemcích Investiční záměr s bytovým domem o třech NP a ustupujícím podlažím a o 33 bytových jednotkách, umístovaném na pozemku p.č. 744/256 v k.ú. Kolovraty a související infrastrukturu umístované na pozemcích p.č. 744/256 a p.č. 744/257 v k.ú. Kolovraty dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Investiční záměr“).
- i) Při výstavbě obytné lokality bude nutno částečně vybudovat zařízení veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury.
- j) Význam pojmů uvozených velkými písmeny a zkratk, jejichž obsah není definován v této Smlouvě, vyplývá z Pravidel.
- k) V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“ či „umístění“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní

smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), popř. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“).

- l) S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

Článek 2

Předmět Smlouvy

- 2.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané základní parametry Investičního záměru, které vyplývají z koordinačního výkresu přiloženého jako příloha č. 1 k této Smlouvě, zejména bytový dům bude mít max. tři nadzemní podlaží + jedno další ustupující podlaží, které bude ustoupené od vnější obvodové stěny bytového domu orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m; bytový dům bude mít maximálně 33 bytových jednotek a bude umístován na pozemku p.č. 744/256 v k.ú. Kolovraty, související Infrastruktura bude umístovaná na pozemcích p.č. 744/256 a p.č. 744/257 v k.ú. Kolovraty a celková hrubá podlahová plocha (HPP) bytového domu v Investičním záměru nepřesáhne 2296,6 m², bude mít min. 21 parkovacích stání uvnitř bytového domu pro rezidenty a min. 15 parkovacích stání na povrchu s tím, že z těchto výše uvedených parkovacích míst na povrchu bude 10 parkovacích stání pro rezidenty a zbytek - 5 parkovacích stání bude veřejných, tedy jejichž přístupnost nebude omezena, s maximální výškou stavby na hraně ustupujícího podlaží 335,80 m.n.m. a atiky 339, 30 m. n.m. (dále jen „Základní parametry“) a zavazuje se MČ poskytnout plnění upravené v čl. 5 této Smlouvy, jímž se rozumí (i) plnění Investora, které má být poskytnuto v penězích (dále jen „Finanční plnění“) a (ii) plnění Investora, které má být poskytnuto jinou formou než v penězích (dále jen „Nefinanční plnění“) či jejich kombinaci; Finanční plnění a Nefinanční plnění je dále označováno jako „Plnění Investora“.
- 2.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru a převzít Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.3 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této 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 ujednaný 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.
- 2.4 Za podmínek stanovených touto Smlouvou se Investor zavazuje vybudovat na Pozemcích na

své náklady dopravní a technickou infrastrukturu, a to komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu, přípojku splaškové kanalizace, odvodnění území Investičního záměru vč. přípojky dešťové kanalizace, přípojku vodovodu, elektrické vedení a komunikaci s areálovým osvětlením, (dále jen „Infrastruktura“), které jsou blíže specifikovány v koordinační situaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Tato Infrastruktura navazuje na již minulosti zhotovenou infrastrukturu (účelové komunikace, areálové osvětlení, odvodnění) ve vlastnictví Investora. Infrastruktura dle tohoto odstavce představuje tzv. nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu ve smyslu § 88 stavebního zákona (popř. § 193/1/ písm. e) nového stavebního zákona), nejedná se o nefinanční plnění. Investor a MČ se dohodli, že nepodstatné změny v příloze č. 1 této smlouvy, k nimž s největší pravděpodobností v průběhu stavebního řízení či realizace Investičního záměru dojde (změna napojovacích míst inženýrských sítí apod.) nemají vliv na platnost a účinnost této smlouvy a závazky v ní uvedené.

- 2.5 Investor prohlašuje, že kromě nutného napojení a částí infrastruktury, která s napojením souvisí, nezasáhne do stávající infrastruktury, která je ve vlastnictví MČ.
- 2.6 Investor prohlašuje, že je finančně způsobilý realizovat výstavbu Infrastruktury, disponuje dostatečným technickým a personálním zázemím pro realizaci Investičního záměru, zejména výstavbu Infrastruktury.
- 2.7 Investor se zavazuje zhotovit, resp. zajistit zhotovení veškeré nutné projektové dokumentace, resp. dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Infrastruktury, zajistit výstavbu Infrastruktury, umožnit MČ průběžnou kontrolu výstavby Infrastruktury (Investor se zejména zavazuje zvat zástupce MČ na kontrolní dny týkající se výstavby Infrastruktury, a to s dostatečným předstihem), zajistit vydání všech správních i jiných rozhodnutí nutných k dokončení stavby Infrastruktury, včetně kolaudačních rozhodnutí a zajistit součinnost při zápisu některých částí Infrastruktury do příslušného katastru nemovitostí, resp. MČ či Hlavního města Prahy jako vlastníka jednotlivých částí Infrastruktury dle této smlouvy. Investor se zavazuje při realizaci Investičního záměru dodržovat obecně závazné právní předpisy, strategické dokumenty MČ, stanoviska dotčených orgánů státní správy, územní plán, Územní studii MČ, územní rozhodnutí a stavební povolení.
- 2.8 Investor se zavazuje Infrastrukturu řádně provozovat, a to až do okamžiku převzetí Infrastruktury oprávněnou osobou. V této souvislosti smluvní strany konstatují, že Investor nebude vybudovanou Infrastrukturu dle Smlouvy předávat do vlastnictví MČ. Investor se zavazuje zřídit na své náklady všechna věcná břemena k vybudovaným inženýrským sítím, jejichž zřízení bude správci příslušných sítí vyžadováno, bude-li to možné.
- 2.9 MČ se zavazuje s Investorem spolupracovat a vynaložit - při zachování veškerých jejích povinností, vyplývajících pro ni z obecně závazných právních předpisů, - veškeré spravedlivě požadovatelné úsilí, aby mohlo dojít k realizaci Investičního záměru, to vše za podmínky, že

Investor bude plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3

Rozvody elektrické energie

- 3.1 Investor prohlašuje, že uzavřel se společností PREDistribuce, a.s. Smlouvu o smlouvě budoucí o připojení lokality. Nové kNN budou vybudovány dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy a rozsahu kabelového vedení z trafostanice na pozemku p.č. 744/306 k.ú. Kolovraty k bytovému domu na pozemku p.č. 744/256 k.ú. Kolovraty.

Článek 4

Investor se zavazuje vybudovat následující části Infrastruktury v souladu s čl. 2.1. této smlouvy a následující specifikace:

4.1 Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a rozsahu od stávajícího řadu v ulici K Říčanům po vodoměrnou šachtu v zeleném pásu v místě napojení komunikace na pozemku p.č. 744/257 k.ú. Kolovraty na ulici K Říčanům, včetně navazujícího vedení k bytovému domu na pozemku p.č. 744/256 k.ú. Kolovraty.

4.2 Přípojka splaškové kanalizace

Přípojka splašková kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a rozsahu od stávajícího řadu v ulici K Říčanům po revizní šachtu v komunikaci na pozemku p.č. 744/257 v místě napojení na ulici K Říčanům včetně navazujícího vedení od bytového domu na pozemku p. č. 744/256 k. ú. Kolovraty.

4.3 Přípojka dešťové kanalizace

Přípojka dešťové kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a rozsahu z bytového domu přes poldr do stávající stoky v komunikaci na pozemku p. č. 744/257 k. ú. Kolovraty.

4.4 Areálové osvětlení

Areálové osvětlení bude vybudováno dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a rozsahu podél chodníku od ulice K Říčanům a podél nového prodloužení komunikace na pozemku p.č. 744/257 k.ú. Kolovraty.

4.5 Účelové veřejné komunikace

Veřejně přístupné účelové komunikace budou vybudovány dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Veškeré účelové komunikace s parkovacími stáními budou vybudovány takovým způsobem, aby splňovaly příslušné právní předpisy vztahující se na účelové komunikace. ČSN 73 6110.

Článek 5

Způsob Plnění Investora

- 5.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Pravidel v celkové výši 4.388.802, 80 Kč (slovy čtyři miliony tři sta osmdesát osm tisíc osm set dva korun českých osmdesát haléřů). Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Pravidel a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Pravidel je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 5.2 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.
- 5.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká účinností této Smlouvy. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- 5.4 Ustanovení tohoto článku 5. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- 5.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. 5.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- 5.6 Za účelem posílení stávající nebo realizace nové veřejné občanské a/nebo technické infrastruktury v lokalitě MČ Investor:
bezplatně poskytne Finanční plnění:
v celkové výši 4.192.352,- Kč (slovy čtyři miliony sto devadesát dva tisíc tři sta padesát dva korun českých), upravené o inflaci podle následující úpravy, a tyto prostředky převede do Fondu MČ takto:
 - a.) částku 524.044,- Kč před vydáním zpětvzetí námitek MČ dle čl. 7.2. této Smlouvy.

b.) částku 1.310.110,- Kč do tří měsíců po nabytí právní moci nebo účinnosti územního rozhodnutí u Investičního záměru,

c.) částku 1.310.110,- Kč do tří měsíců po nabytí právní moci nebo účinnosti stavebního povolení na bytový dům u Investičního záměru,

d.) částku 1.048.088, Kč do tří měsíců po zahájení stavby v Investičním záměru, nejpozději však do 3 let od právní moci nebo účinnosti stavebního povolení pro bytový dům v Investičním záměru,

a dále bezplatně poskytne Nefinanční plnění tím, že nevyužije kapacitu HPP v Investičním záměru:

Investor se zavazuje nevyužít z maximální možné HPP 102,8 m² HPP, vázaných na část pozemku 744/256 v k.ú. Kolovraty, resp. na danou funkční plochu v ÚP, a to v rozsahu 130 m² dle Přílohy č. 3 Smlouvy, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru. Tato hodnota odpovídá hodnotě 196.450,80 Kč (hodnota stanovena podle Pravidel MČ, tato částka je započtena jako nefinanční plnění Investora.

- 5.7 Smluvní strany se též dohodly, že Investor bezplatně převede do vlastnictví hl.m. Prahy a svěřené správy MČ část pozemku parc.č. 744/256 v k.ú. Kolovraty, při hranici s pozemky parc.č. 744/257 a 744/376, vyznačenou v příloze č. 4 Smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, a to na základě výzvy kterékoliv smluvní strany, kterou je tato strana oprávněna zaslat ve lhůtě 6 měsíců po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí záměru ve smyslu zák. 283/2021 Sb. Darovací smlouva bude uzavřena do 3 měsíců od doručení výzvy druhé smluvní straně. Tato část smlouvy má charakter smlouvy o smlouvě budoucí darovací.
- 5.8 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 31.3. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.
- 5.9 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec jeho specificky dohodnuté kvality vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad (společně také jen „Zaručená kvalita“).
- 5.10 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění je MČ a její pověřený zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně sedm (7) dnů předem.

Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.

- 5.11 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu MČ.

Článek 6

Převzetí Nepeněžitého plnění Investora

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na povahu Nepeněžitého plnění, nedochází k fyzickému předání a převzetí Nepeněžitého plnění dle Smlouvy.

Článek 7

Součinnost MČ

- 7.1 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 této Smlouvy.
- 7.2 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. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že MČ vezme zpět své námítky uplatněné v řízení o změně územního rozhodnutí sp. zn. MC22 819/2016 OV 04 ze dne 14.12.2016 vedeného Úřadem MČ Praha 22 pod spis. zn. MC22 315/2023 na základě žádosti ze dne 17.1.2023 (dále jen „Řízení“), a to do 10 pracovních dnů od doručení oznámení Investora, který současně s tímto oznámením MČ prokáže, že projektová dokumentace, která je předmětem Řízení, byla upravena tak, že odpovídá Investičnímu záměru a jeho Základním parametrům dle Smlouvy, za podmínky úhrady první splátky Finančního příspěvku dle čl. 5.6. písm. a) této Smlouvy ze strany Investora. 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

hlavního města Prahy (dále jen „HMP“) a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- 7.3 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 ani Magistrátu HMP 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.
- 7.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví 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 svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- 7.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech¹, 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 nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- 7.6 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) 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.
- 7.7 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

¹ Zejm. Zákon o hlavním městě Praze a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

(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 tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas se Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odeření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

7.8 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Městská část obdrží dvě vyhotovení a Investor jedno vyhotovení.

Článek 8

Zajištění a utvrzení závazků

- 8.1 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním jeho závazků k zaplacení Finančního plnění uvedeného v čl. 5.6. Smlouvy, a tyto své závazky nesplní ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 30 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši [REDACTED] z dlužné částky Finančního plnění, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení.
- 8.2 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním jeho závazku souvisejícího s Nepeněžitým plněním - vyhradit 103 m2 HPP, vázaných na část pozemku p.č. 744/256 v k.ú. Kolovraty, z dané funkční plochy ÚP pro potenciální/budoucí investici MČ, uvedeným v čl. 5.6 Smlouvy, a tento závazek nesplní ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 30 dnů, uhradí MČ jednorázovou smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč.
- 8.3 Smluvní pokuta bude uhrazena oprávněné Smluvní straně na základě výzvy (faktury) doručené Smluvní stranou oprávněnou k nároku na Smluvní pokutu nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy (faktury).
- 8.4 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 8.5 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

Článek 9

Přechod a postoupení Smlouvy

- 9.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. V případě

úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.

- 9.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních smluvních stran, jehož udělení se smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy a zároveň převodu Pozemků na právnickou osobu, jejíž skutečný majitel podle zápisu do evidence skutečných majitelů je totožný jako skutečný majitel Investora, se předchozí písemný souhlas MČ nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. 9.1 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- 9.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- 9.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních smluvních stran, jehož udělení se smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž MČ obdrží dvě vyhotovení a Investor jedno vyhotovení.
- 10.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude

výslovně označeno jako číslovaný dodatek této smlouvy.

- 10.3 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a zveřejněním v registru smluv. Tato smlouva dle dohody smluvních stran v rozsahu Investičního záměru s účinky ex nunc nahrazuje smlouvu o spolupráci a úhradě kompenzačního příspěvku uzavřené mezi smluvními stranami dne 15.3. 2012.
- 10.4 Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy a ostatní práva a povinnosti se v souladu s dohodou smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.
- 10.5 Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s ustanovením této smlouvy, a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, určité a vážné a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.6 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této Smlouvě.
- 10.7 Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze bez souhlasu ostatních smluvních stran převést na jinou osobu, s výjimkou případné nástupnické organizace.
- 10.8 Souhlas s uzavřením této smlouvy dala Zastupitelstvo MČ Praha-Kolovraty svým usnesením č. Z 13/2024 ze dne 19.6. 2024. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla zveřejněna v registru smluv.
- 10.9 Veškeré přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
- 10.10. Tato smlouva se uzavírá s odkládací podmínkou pro případ neuhrazení částky 415.000,00 Kč ze strany Investora na účet MČ dle článku II. odst. 3) dodatku č. 4 ke smlouvě o spolupráci a úhradě kompenzačního příspěvku, který je uzavírán současně s touto Smlouvou.

V Praze dne

V Praze dne

**Jonáš
Zejfart**

Digitálně podepsal
Jonáš Zejfart
Datum: 2024.07.03
10:08:27 +02'00'

**Mgr. Petr
Václavík**

Digitálně podepsal
Mgr. Petr Václavík
Datum: 2024.07.09
09:24:35 +02'00'

.....
za Městskou část Praha-Kolovraty

Jonáš Zejfart

starosta Městské části

.....
za BEMETT Investiční, a.s.

Mgr. Petr Václavík

člen představenstva

Přílohy:

- 1) Koordinační situační vyhotovený výkres Investičního záměru
- 2) Vyčíslení Plnění Investora
- 3) Rozsah vyčlenění pozemku 744/256 v k.ú. Kolovraty pro účely dočerpání HPP z dané funkční plochy ÚP pro potenciální/budoucí investici MČ
- 4) Část pozemku 744/256 v k.ú. Kolovraty, která bude bezplatně převedena do vlastnictví hl.m. Prahy a svěřené správy MČ

Vyčíslení Plnění Investora v Investičním záměru dle Pravidel

1.) Peněžitě plnění

HPP v Investičním záměru – 2296,6 m²

Výše Investorského příspěvku dle pravidel v roce 2024 - 1911 Kč/m²

Výpočet Peněžitě plnění dle HPP v Investičním záměru – 2296,6 m² x 1911 Kč = 4.388.802, 60 Kč

Vzhledem k tomu, že na základě dohody smluvních stran dochází k nedočerpaní kapacity HPP z Pozemků dle ÚP HMP v Investičním záměru Investora ve výši 102, 8 m² HPP, odečte se 102, 8 m² HPP a částka 196.450,8 Kč pro účely výpočtu Peněžitě plnění, tedy 4.388.802, 60 Kč - 196.450,8 Kč = 4.192.351,8 Kč,

po zaokrouhlení je tedy Peněžitě plnění Investora dle Smlouvy ve výši = **4.192.352 Kč.**

2.) Nepeněžitě plnění

HPP Nepeněžitě plnění v Investičním záměru je 102,8 m²

Výše Investorského příspěvku dle pravidel v roce 2024 - 1911 Kč/m²

Nepeněžitě plnění je 102,8 m² HPP, vázaných na část pozemku 744/256 v k.ú. Kolovraty, resp. na danou funkční plochu v ÚP, a to v rozsahu cca 130 m² dle Přílohy č. 3 Smlouvy

Výpočet referenční hodnoty Nepeněžitě plnění Investora - HPP v Investičním záměru –102,8 m² x 1911 Kč = **196.450,8 Kč**

Plnění Investora celkem : 4.388.802, 80 Kč