

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

PROJEKT

Rezidence K Měcholupům

uzavřená mezi

JRD Delta s.r.o.

a

Městská část Praha 15

(dále též jen „smlouva“)

Tato **smlouva** je uzavírána v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

IČO: 002 31 355

č.ú.: [REDAKCE]

zastoupená panem Michalem Fischerem, starostou
(dále jen „**městská část**“); na straně druhé

a

JRD Delta s.r.o.

se sídlem na adrese Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10

IČO: 072 15 894

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 296920,
zastoupená panem Ing. Janem Sadilem, jednatelem
(dále jen „**investor**“); na straně jedné

(investor a městská část jsou společně označovány jako „**strany**“ nebo jednotlivě jako „**strana**“)

Článek I **Úvodní ustanovení**

1. Investor má smluvně zajištěno se spoluvlastníky pozemků parc. č. 535/3 o výměře 1282 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha a parc. č. 535/4 o výměře 5549 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Měcholupy, zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro k.ú. Horní Měcholupy, kterým jsou [REDAKCE] bytem [REDAKCE] [REDAKCE] bytem [REDAKCE] [REDAKCE] bytem [REDAKCE] [REDAKCE] bytem [REDAKCE] nabytí vlastnického práva k těmto pozemkům (dále též „**Nemovitosti**“). List vlastnictví č. [REDAKCE] pro k.ú. Horní Měcholupy je **přílohou č. 1** této smlouvy.
2. Nemovitosti tvoří území východně od komunikace v ulici K Měcholupům v lokalitě městského bydlení. Investor připravuje na Nemovitostech projekt novostaveb určených k bydlení včetně přístupové obslužné komunikace navazující na stávající komunikaci v ulici K Měcholupům pod názvem „Rezidence K Měcholupům“, který je blíže popsán a specifikován v hlavních částech Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, tzn. Koordinační situaci C3 a Katastrální situaci C2, zpracované pro investora generálním projektantem, architektonickou a projekční kanceláří ATREA spol. s r.o. se sídlem Vlastislavova 603/11, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 170 47 421 (dále jen „**Projekt**“), která je **přílohou č. 2** této smlouvy.
3. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy pro Nemovitosti v současné době stanoví funkční využití SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití plochy F (SV-F) a C (SV-C), což je způsob využití, který odpovídá místním potřebám a současnému charakteru lokality a Projekt nevyžaduje změnu platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.
4. Městská část, v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Jedním z cílů městské části je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.

5. Strany jsou si vědomy, že Projekt a jeho realizace vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské, školské, sportovní a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit (dále též „**veřejná infrastruktura**“). Podpora nové výstavby je ovšem i v zájmu městské části a jejích obyvatel a investor má současně zájem se na rozvoji území dotčeného Projektem podílet.
6. Investor si proto přeje vyjít vstříc požadavkům městské části a v rámci Projektu zohlednit zájmy městské části vedoucí ke zlepšení kvality veřejného prostoru a snížení dopadu nároků Projektu v dotčeném území. Pro tyto účely má investor zájem přispět městské části formou peněžitého plnění investora, které bude městskou částí účelově vynaloženo na částečné zajištění veřejné infrastruktury související se zvýšením zátěže území městské části Projektem (dále též „**Finanční plnění**“) a věcného plnění investora (dále též „**Věcné plnění**“), dále též společně „**Plnění investora**“.
7. Před uzavřením této smlouvy investor požádal o vydání územního rozhodnutí pro Projekt (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a po jeho vydání bez zbytečného odkladu požádá o vydání stavebního povolení pro Projekt (dále jen „**Stavební povolení**“), případně společného povolení pro Projekt (dále jen „**Společné povolení**“) vše dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nebo povolení Projektu (stavby) dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**Povolení Projektu**“).
8. Investor je v souvislosti s řízením o vydání Územního rozhodnutí, řízením o vydání Stavebního povolení, řízením o vydání Společného povolení nebo řízením o Povolení Projektu připraven vzít na sebe závazky ohledně svých záměrů na Nemovitostech, zejména závazek úhrady Plnění investora.

Článek II

Práva a povinnosti stran, Plnění investora

1. Městská část se seznámila s Projektem, který je investorem definován a popsán co do závazných základních parametrů v Projektu a s realizací Projektu souhlasí.
2. Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Projektu vycházet z Projektu a poskytnout městské části Plnění investora.
3. Vlastník se zavazuje, že výstavba realizovaná na Nemovitostech:
 - (a) bude odpovídat platnému Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, 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, jakož i dalším platným právním předpisům;
 - (b) bude spočívat v souladu s Projektem ve vzniku bytového objektu pro bydlení v podobě novostavby bytového objektu o dvou sekcích (A a B) s celkovou plochou HPP 8.968,87 m² s šesti nadzemními podlažními plus jedním ustupujícím podlažím s 92 bytovými jednotkami, 9 ubytovacími jednotkami a 5 komerčními jednotkami a se dvěma spojenými podzemními podlažními s celkem 136 parkovacími stáními (příčemž pokud by došlo v průběhu povolovacího řízení ke změně počtu jednotek, bude vždy zachována uvedená celková plocha HPP a soulad s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy), bude zahrnovat prvky městské zeleně a sadové úpravy, vybudování nové obslužné komunikace napojené na stávající komunikaci v ulici K Měcholupům, která bude ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek, napojení na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plynovod a elektro, řešení dešťové vody na nebo pod přiléhajícími pozemky u Projektu;

- (c) projektová dokumentace pro Územní rozhodnutí, pro Stavební povolení, případně Společné povolení nebo Povolení Projektu včetně veškeré doprovodné a související dokumentace, která bude předložena v řízení podle platného stavebního zákona, musí být v souladu s touto smlouvou a Projektem;
 - (d) a dále se investor zavazuje, že v případě zcizení jednotek třetím osobám, bude zcizovat každou jednotku spolu s minimálně jedním podzemním parkovacím stáním.
4. Při realizaci Projektu je investor povinen postupovat tak, aby během realizace a výstavby Projektu byl brán maximální zřetel na zajišťování plánu organizace výstavby, provozních a hygienických limitů a byl tak minimalizován dopad výstavby na okolí. Konkrétní řešení je investor povinen specifikovat a s městskou částí projednat/projednávat v dalším stupni projektové přípravy Projektu.
 5. Investor se zavazuje, že v souvislosti s přípravou a realizací Projektu poskytne městské části Plnění investora ve formě Finančního plnění, jehož výše byla Stranami stanovena za použití „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ (schválená Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 33/8 ze dne 27. 1. 2022). Dohodnuté Finanční plnění investora činí celkem 5.400.000,- Kč (slovy: pět milionů čtyři sta tisíc korun českých).
 6. Investor se dále zavazuje, že v souvislosti s Projektem a v přímé časové návaznosti na jeho realizaci zajistí a realizuje na své náklady jako Věcné plnění odkanalizování celého území mezi ulicemi K Měcholupům, Za zastávkou a Kutnohorská za předpokladu kladných souhlasů jednotlivých dotčených orgánů státní správy, správců všech sítí a součinnosti vlastníků dotčených pozemků.
 7. Strany se dohodly, že výše podle této smlouvy dosud nezaplaceného Finančního plnění investora se vždy k 1. dubnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
 8. Strany výslovně sjednávají, že Finanční plnění investora sjednané v této smlouvě je nevratnou platbou, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění nebo realizaci Projektu v plné míře nebo by došlo k posunutí termínu/doby realizace Projektu investorem, jeho modifikaci, dočasnému či trvalému odstoupení investora od realizace Projektu.
 9. Finanční plnění ve výši sjednané v odst. 5 tohoto článku se investor zavazuje zaplatit na účet městské části uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 dnů ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí.
 10. Investor splní závazky podle tohoto článku za předpokladu vydání Územního rozhodnutí pro Projekt.
 11. Městská část prohlašuje, že za předpokladu řádného a včasného plnění povinností investora podle této smlouvy, je Plnění investora jediným plněním, které městská část bude po investorovi v souvislosti s Projektem požadovat.
 12. Nebude-li Investor v prodlení se plněním povinností podle této smlouvy, zavazuje se městská část poskytnout investorovi nezbytnou součinnost v rámci její samostatné působnosti pro realizaci Projektu. V rámci této součinnosti poskytne městská část investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne investorovi nezbytnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Projektu, a to vždy na základě předchozí výzvy investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení pochybností strany konstatují, že městská část není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy, ani není povinna poskytovat součinnost v rozsahu týkajícím se zásahu nebo použití majetku hlavního města Prahy svěřeného do správy městské části, s výjimkou součinnosti při řešení inženýrských sítí nutných pro realizaci Projektu.

13. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze na základě písemně učiněné dohody stran.
14. Strany sjednávají, že tato smlouva je závazná i pro právní nástupce investora. Investor se zavazuje, že nepostoupí práva na Projekt nebo realizaci Projektu nebo na výstavbu na Nemovitostech nebo nepřevéde Nemovitosti nebo jejich část na třetí osobu bez písemného souhlasu městské části, aniž by současně došlo k postoupení příslušných povinností a závazků dle této smlouvy.
15. Každá ze stran na sebe bere riziko pro ni nepříznivých změn okolností, které by nastaly po uzavření této smlouvy a týkaly se předmětu a závazků vyplývajících z této smlouvy. S ohledem na to strany vylučují (v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku) postup podle těch ustanovení občanského zákoníku, která upravují nároky stran související se změnami okolností (např. podle § 1764 a násl. občanského zákoníku) nebo neúměrným zkrácením (např. podle § 1793 a násl. občanského zákoníku).

Článek III Zajištění Plnění investora

1. Závazek k Plnění investora podle této smlouvy bude investorem zajištěn ručením jediného společníka investora, společností JRD Development Group a.s. se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 086 24 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 24813, ve formě ručitelského prohlášení na samostatné listině, které investor předá městské části při uzavření této smlouvy a je **přílohou č. 3** této smlouvy.
2. Převéde-li investor vlastnické právo k Nemovitostem nebo jakoukoliv jejich část na třetí osobu nebo se investor jako zúčastněná osoba bude účastnit jakékoliv přeměny dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, nebo dojde-li ke změně skutečného majitele investora a k takovému převodu Nemovitostí nebo jakékoliv jejich části či přeměně dle zákona č. 125/2008 Sb. nebo změně skutečného majitele investora nezíská investor předchozí písemný souhlas městské části, stává se Finanční plnění v rozsahu, ve kterém nebylo splatné, splatné ke dni převodu vlastnického práva k Nemovitostem nebo jakékoliv její části z investora na třetí osobu nebo ke dni účinnosti přeměny investora (tj. zápisu přeměny do obchodního rejstříku) nebo ke dni změny skutečného majitele investora. Ujednání tohoto článku se nepoužije v případě, že třetí osobou je subjekt ovládaný společností JRD Development Group a.s. se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 086 24 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 24813, která je společníkem investora nebo se jedná o osobu tvořící koncern.

Článek IV Společná ustanovení

1. Práva a povinnosti stran této smlouvy a vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Tato smlouva nemá povahu smlouvy adhezní, její znění bylo přijato na základě konsensu stran, strany měly možnosti její obsah posoudit a činit k němu připomínky.
2. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto městská část potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 15 usnesením č. R – 724 ze dne 19. 6. 2024.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Stranami. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy

v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí městská část.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Městská část a investor obdrží po jednom vyhotovení stejnopisu.
5. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je **příloha č. 1**: List vlastnictví č. 7240 pro k.ú. Horní Měcholupy, **příloha č. 2**: Dokumentace pro vydání Územního rozhodnutí, **příloha č. 3**: Ručitelské prohlášení JRD Development Group a.s.

V Praze dne _____

Městská část Praha 15

Podpis: _____

Jméno: Ing. Petr Neumann

Funkce: místostarosta

Na základě usnesení RMČ Praha 15

R – 724 ze dne 19. 6. 2024

V Praze dne _____

JRD Delta s.r.o.

Podpis: _____

Jméno: Ing. Jan Sadil

Funkce: jednatel