

Smlouva o spolupráci – bez změny ÚP

Tuto smlouvu o spolupráci (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 Měcholupy

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10 – Dolní Měcholupy IČO: 002 31 347

zastoupena: Mgr. A. Jiří Jindřich, starosta

(dále jen „**MČ**“)

a

AZET-PRO s.r.o.

se sídlem Na Louce 603/6, 111 01 Praha 10 - Dolní Měcholupy, IČO: 49283898

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 38551

zastoupena: Ing. Janka Koči Vozárová, jednatelka

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě každý jako „**Smluvní strana**“).

Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v jejich 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 mohou MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupují 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. Investor zamýšlí realizovat svůj investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že Investiční záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.
- D. 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.
- E. Smlouva byla uzavřena v částečném rozsahu podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“) a současně v částečném rozsahu podle pravidel uvedených v zásadách spolupráce s investory Městské části Praha – Dolní Měcholupy, které byly přijaty usnesením zastupitelstva MČ č. 49/6 ze dne 15. 6. 2022 (dále jen „**Zásady**“).
- F. 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.
- G. 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.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této 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 v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající,

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora, který bude realizován na Pozemcích a který je specifikován rovněž přílohami této Smlouvy.

Investorem se rozumí AZET-PRO s.r.o. se sídlem Na Louce 603/6, 111 01 Praha 10 - Dolní Měcholupy, IČO: 49283898, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.

MČ se rozumí Městská část Praha - Dolní Měcholupy, IČO: 002 31 347, se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Plánovaným obchvatem se rozumí plánovaných obchvat MČ uvedený v odst. III.3 této Smlouvy.

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, nebo pozemek parc. č. 104/1 o výměře 586 m² vše v katastrálním území Dolní Měcholupy, obci Praha, zapsané na listu vlastnictví číslo 607, vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně Smlouvy o zřízení služebnosti, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvní stranou se rozumí MČ, nebo Investor.

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

Situací se rozumí podkladová dokumentace podrobněji specifikující Investiční záměr, zejména architektonické a urbanistické řešení Investičního záměru, včetně zákresu území dotčeného Investičního záměru, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1. této Smlouvy.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.8 Smlouvy.

Zásadami se rozumí dokument s názvem Zásady spolupráce s investory Městské části Praha – Dolní Měcholupy, které byly přijaty usnesením zastupitelstva MČ č. 49/6 ze dne 15. 6. 2022.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet vedle povinností vyplývajících z právních předpisů rovněž Základní parametry a další povinnosti ujednané ve vztahu k Investičnímu záměru v této Smlouvě a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan specifiký 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.

III. Základní parametry a další povinnosti Investora

III.1 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i) maximální kapacita HPP Investičního záměru 274,5 m²
- ii) regulativy obsažené ve výkresu Situace v příloze č. 3 této Smlouvy, a to:
 - a) rodinný dům 5+KK

- b) užitná plocha 214,8 m²,
- c) zastavěná plocha 187,7 m²
- d) HPP 230 m² (bez garáže)
- e) dvě nadzemní podlaží,
- f) k veřejnému prostranství se odstupy neuplatňují, rodinný dům je umístěn do stavební / uliční čáry, od dalších hranic pozemků je nejmenší odstup při severní hranici, a to 1,73 m. Vyhovuje PSP, neboť odstup je os garáže výšky 3,1m nad terénem a délky 7,0m (§29, odst. 2.e),
- g) stavba je umístěna tak, že má dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Nejbližší stávající (resp. povolená) budova s obytnými místnostmi (na parc. č. 672/202) se nachází ve vzdálenosti 7,15m. Odstupové vzdálenosti staveb dle Situace jsou v souladu s právními předpisy,
- h) Z regulativů platného územního plánu vyplývá, že uvedené pozemky se nachází v historickém jádru obce, v ploše SV – všeobecně smíšené. Pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí je stanovena jednotná výšková regulace maximálně 2 nadzemní podlaží a šikmá střecha s možností využití podkroví.

Dokumentace řeší umístění rodinného domu na okraji koncentrované zástavby historického jádra obce na volné parcele č.104/1. Nový objekt navazuje na strukturu obce v této části, přičemž výškově respektuje požadavek, aby v jádru obce byly stavěny budovy se šikmými střechami a max. dvou nadzemních podlažích. Záměr je součástí okraje historického jádra obce se stanovenou výškovou regulací. Ve Vymezených historických jádrech bývalých samostatných obcí na území hl. m. Prahy se posuzuje výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby podle stávající zástavby v daném historickém jádru. Návrh je umístěn v souladu s hodnotami území, jeho měřítkem a respektuje výškovou hladinu zástavby v okrajové části SV plochy tak, aby nevytvářel výraznou hmotovou ani pohledovou dominantu.

- III.2 Investor bude při realizaci Investičního záměru respektovat veškeré územní studie a/nebo architektonické studie zpracované MČ či na objednávku MČ, které jsou Investorovi známy k okamžiku uzavření této Smlouvy a se kterými byl Investor seznámen.
- III.3 Investor se dále zdrží jakéhokoliv jednání, které by znemožnilo, ztížilo nebo narušilo realizaci plánovaného obchvatu Městské části Praha – Dolní Měcholupy, jehož trasa je předběžně znázorněna v příloze č. 5 této Smlouvy.
- III.4 Investor se dále zavazuje, že na každou bytovou či nebytovou jednotku vybuduje celkově alespoň jeden a půl (1,5) vnitřních či venkovních parkovacích stání (v případě, že celkový počet parkovacích stání bude obsahovat desetinné číslo, bude výsledné číslo zaokrouhleno směrem nahoru). Parkovací stání musí být vybudována nejpozději do kolaudace Investičního záměru.
- III.5 Investor se dále zavazuje, že s každou bytovou či nebytovou jednotkou, která bude převáděna na jejich budoucí koncové uživatele, bude převedeno či jinak poskytnuto vždy alespoň jedno (1) parkovací stání.
- III.6 Ustanovení odst. III.4 a III.5 této Smlouvy platí rovněž pro případ, kdy v rámci realizace Investičního záměru Investor vybuduje dům, ve kterém budou vymezeny bytové prostory pro

nájemní či družstevní bydlení či pro případ, kdy v rámci realizace Investičního záměru Investor vybuduje dům s nebytovými prostory.

- III.7 Investor je dále vždy povinen poskytnout MČ nezbytnou součinnost v řízeních před katastrálními úřady.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky a Zásad.
- IV.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 dodatkem k této Smlouvě v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku účinnosti této Smlouvy. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. této 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. Je-li výslovně ujednáno v jaké lhůtě je Investor povinen vyzvat MČ k uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění, není tím dotčeno oprávnění MČ vyzvat Investora po splnění podmínek pro výzvu k uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění dle podmínek uvedených v Občanském zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1788 odst. 1 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy nepoužije.
- IV.5 Investor se zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- IV.6 Za účelem realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury konkrétně v lokalitě MČ ²:
- i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:
 - v celkové výši 212 980,- Kč; (926,-Kč/m² x HPP 230m²)
 - tyto prostředky převede do Fondu MČ nejpozději do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy zahájí stavební práce související s Investičním záměrem. Investor je oprávněn převést prostředky Finančního plnění i kdykoliv před zahájením stavebních prací, MČ je povinna tyto prostředky přijmout;
- IV.7 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční 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.
- IV.8 Investor je povinen vždy v dostatečném předstihu, nejméně však jeden (1) měsíc, před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru (např. změny stavby

² V případě, že se Investor ve Smlouvě zaváže poskytnout více než jeden předmět plnění, bude znění čl. IV. 6 použito na každé takové jednotlivé plnění znovu a samostatně.

před dokončením) či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí MČ projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu s touto Smlouvou, tj. i se Základními parametry.

V. Součinnost samosprávy

- V.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci mezí právních předpisů a 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 (při zohlednění postavení MČ jako veřejnoprávní korporace) po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- V.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 této Smlouvy 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 s právními předpisy a se Základními parametry a s touto Smlouvou. 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.
- V.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.
- V.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 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 technické a kapacitní podmínky.
- V.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech³, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.

³ Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

- V.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.
- V.7 MČ si vyhrazují 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 tuto Smlouvu.
- MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VI. Smluvní pokuty

Smluvní pokuty

- VI.1 Pokud bude Investor v prodlení s úhradou Finančního plnění, zavazuje se uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,1% z Finančního plnění za každý započatý den, v němž jeho prodlení trvá.
- VI.2 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VI.3 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VII. Odpovědnost Smluvních stran

- VII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že MČ vykonává svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela na sobě nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost.
- VII.2 Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do r. 2035. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- VII.3 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.
- VII.4 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.

- VII.5 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
- VII.6 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 povinnosti 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,
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.
- VII.7 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 30 dnů poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 60 dnů ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- VII.8 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VII.9 MČ nenese odpovědnost za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
- VII.10 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.11 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 212 980,- Kč a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VII.12 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

VIII. Přejed a postoupení Smlouvy, započtení

- VIII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VIII.2 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.
- VIII.3 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 nezpozdit. V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy nebo při převodu Pozemků či jejich části na nového investora se předchozí písemný souhlas ostatních Smluvních stran 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. IX.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen. V případě, že Investor nesplní svou dílčí povinnost dle tohoto odstavce, kterou je povinnost nepřevést Pozemky bez souhlasu MČ na jinou osobu, a Pozemky převede bez souhlasu MČ, zavazuje se, že zajistí, aby bylo Plnění Investora poskytnuto touto třetí osobou MČ.
- VIII.4 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.
- VIII.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevyklučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu.
- VIII.6 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 nezpozdit. 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.
- VIII.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

IX. Trvání Smlouvy

- IX.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) 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, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

- IX.2 Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z důvodů vymezených kogentními ustanoveními Občanského zákoníku.
- IX.3 Je-li dle Občanského zákoníku možné od této Smlouvy odstoupit, k samotnému případnému 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 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 Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- IX.4 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 Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex tunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- IX.5 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X.4.ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

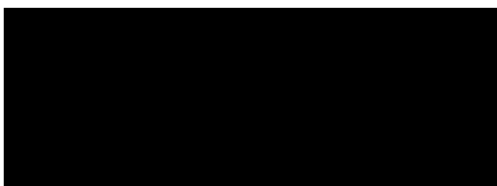
X. Závěrečná ustanovení

- X.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Investičního záměru.
- X.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
 - i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- X.3 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

- X.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických či datových zpráv.
- X.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- X.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- X.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nabude účinnosti metropolitní plán jakožto nový územní plán pro území hl. města Prahy před tím než územní rozhodnutí, nebo jiné obdobné povolení vztahující se k Investičnímu záměru nabude právní moci, bude Investor realizovat Investiční záměr v podobě dle Základních parametrů a této Smlouvy, pokud to metropolitní plán bude umožňovat. V případě, že metropolitní plán nebude umožňovat realizaci Investičního záměru v souladu se Základními parametry a touto Smlouvou, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě, na základě kterého dojde k úpravě práv a povinností vztahujících se k Investičnímu záměru, které budou respektovat principy Metodiky.
- X.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
- X.10 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 23. září 2024, usnesením č. 17/1.
- X.11 Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.
- X.12 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- X.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy
- Příloha č. 2: Situace Investičního záměru

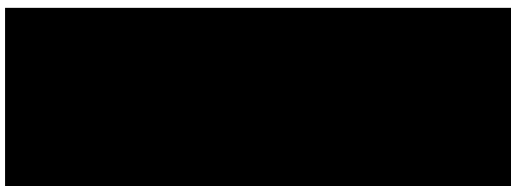
V Praze dne 10. 10. 2024

V Praze dne 8. 10. 2024



Městská část Praha - Dolní Měcholupy

Mgr. A. Jiří Jindřich, starosta



AZET-PRO s.r.o.

Ing. Janka Koči Vozárová, jednatelka

The image is a cadastral map of a residential area in Bratislava, Slovakia. The map shows various land parcels with their respective numbers. A specific parcel, 104/1, is highlighted in blue. The map includes labels for streets and landmarks, such as 'Ke dráze' and 'Za stodolou'. The map is oriented with North at the top.

Parcel numbers visible on the map include:

- 672/177, 672/181, 672/182, 672/100, 672/178, 672/179, 672/189, 672/162, 672/164, 672/168, 672/202, 672/120, 671/19, 671/20, 671/42, 671/53, 671/47, 671/34, 671/52, 671/51, 671/50, 671/49, 671/48, 671/47, 671/46, 671/45, 671/44, 671/43, 671/42, 671/41, 671/40, 671/39, 671/38, 671/37, 671/36, 671/35, 671/34, 671/33, 671/32, 671/31, 671/30, 671/29, 671/28, 671/27, 671/26, 671/25, 671/24, 671/23, 671/22, 671/21, 671/20, 671/19, 671/18, 671/17, 671/16, 671/15, 671/14, 671/13, 671/12, 671/11, 671/10, 671/9, 671/8, 671/7, 671/6, 671/5, 671/4, 671/3, 671/2, 671/1.
- 104/15, 104/14, 104/19, 104/20, 104/16, 104/21, 104/18, 104/17, 104/26, 104/29, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 104/25, 104/26, 104/27, 104/28, 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/33, 104/34, 104/35, 104/36, 104/37, 104/38, 104/39, 104/40, 104/41, 104/42, 104/43, 104/44, 104/45, 104/46, 104/47, 104/48, 104/49, 104/50, 104/51, 104/52, 104/53, 104/54, 104/55, 104/56, 104/57, 104/58, 104/59, 104/60, 104/61, 104/62, 104/63, 104/64, 104/65, 104/66, 104/67, 104/68, 104/69, 104/70, 104/71, 104/72, 104/73, 104/74, 104/75, 104/76, 104/77, 104/78, 104/79, 104/80, 104/81, 104/82, 104/83, 104/84, 104/85, 104/86, 104/87, 104/88, 104/89, 104/90, 104/91, 104/92, 104/93, 104/94, 104/95, 104/96, 104/97, 104/98, 104/99, 104/100, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105, 104/106, 104/107, 104/108, 104/109, 104/110, 104/111, 104/112, 104/113, 104/114, 104/115, 104/116, 104/117, 104/118, 104/119, 104/120, 104/121, 104/122, 104/123, 104/124, 104/125, 104/126, 104/127, 104/128, 104/129, 104/130, 104/131, 104/132, 104/133, 104/134, 104/135, 104/136, 104/137, 104/138, 104/139, 104/140, 104/141, 104/142, 104/143, 104/144, 104/145, 104/146, 104/147, 104/148, 104/149, 104/150, 104/151, 104/152, 104/153, 104/154, 104/155, 104/156, 104/157, 104/158, 104/159, 104/160, 104/161, 104/162, 104/163, 104/164, 104/165, 104/166, 104/167, 104/168, 104/169, 104/170, 104/171, 104/172, 104/173, 104/174, 104/175, 104/176, 104/177, 104/178, 104/179, 104/180, 104/181, 104/182, 104/183, 104/184, 104/185, 104/186, 104/187, 104/188, 104/189, 104/190, 104/191, 104/192, 104/193, 104/194, 104/195, 104/196, 104/197, 104/198, 104/199, 104/200, 104/201, 104/202, 104/203, 104/204, 104/205, 104/206, 104/207, 104/208, 104/209, 104/210, 104/211, 104/212, 104/213, 104/214, 104/215, 104/216, 104/217, 104/218, 104/219, 104/220, 104/221, 104/222, 104/223, 104/224, 104/225, 104/226, 104/227, 104/228, 104/229, 104/230, 104/231, 104/232, 104/233, 104/234, 104/235, 104/236, 104/237, 104/238, 104/239, 104/240, 104/241, 104/242, 104/243, 104/244, 104/245, 104/246, 104/247, 104/248, 104/249, 104/250, 104/251, 104/252, 104/253, 104/254, 104/255, 104/256, 104/257, 104/258, 104/259, 104/260, 104/261, 104/262, 104/263, 104/264, 104/265, 104/266, 104/267, 104/268, 104/269, 104/270, 104/271, 104/272, 104/273, 104/274, 104/275, 104/276, 104/277, 104/278, 104/279, 104/280, 104/281, 104/282, 104/283, 104/284, 104/285, 104/286, 104/287, 104/288, 104/289, 104/290, 104/291, 104/292, 104/293, 104/294, 104/295, 104/296, 104/297, 104/298, 104/299, 104/300, 104/301, 104/302, 104/303, 104/304, 104/305, 104/306, 104/307, 104/308, 104/309, 104/310, 104/311, 104/312, 104/313, 104/314, 104/315, 104/316, 104/317, 104/318, 104/319, 104/320, 104/321, 104/322, 104/323, 104/324, 104/325, 104/326, 104/327, 104/328, 104/329, 104/330, 104/331, 104/332, 104/333, 104/334, 104/335, 104/336, 104/337, 104/338, 104/339, 104/340, 104/341, 104/342, 104/343, 104/344, 104/345, 104/346, 104/347, 104/348, 104/349, 104/350, 104/351, 104/352, 104/353, 104/354, 104/355, 104/356, 104/357, 104/358, 104/359, 104/360, 104/361, 104/362, 104/363, 104/364, 104/365, 104/366, 104/367, 104/368, 104/369, 104/370, 104/371, 104/372, 104/373, 104/374, 104/375,

Příloha č. 2: Situace Investičního záměru

