

SML-2025-10050

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

uzavřená mezi

Viale Living a.s.

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.: XXXXXXXXXX

zastoupená panem Michalem Fischerem, starostou

(dále jen „**městská část**“); na straně druhé

a

Viale Living a.s.

se sídlem Kloboučnická 1439/16, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 171 55 258

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 27554,

zastoupená panem Ing. Karlem Bambáskem, členem správní rady a panem Markem Hiklem, členem správní rady

(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 je vlastníkem pozemků parc. č. 523/570, ostatní plocha, parc. č. 523/571, ostatní plocha, parc. č. 523/597, ostatní plocha, parc. č. 523/598, ostatní plocha, parc. č. 523/599, ostatní plocha, parc. č. 523/739, ostatní plocha, parc. č. 544/1, orná půda, parc. č. 544/33, ostatní plocha, parc. č. 544/43, orná půda, parc. č. 544/44, orná půda, parc. č. 544/49, ostatní plocha, parc. č. 544/100, orná půda, parc. č. 545/2, ostatní plocha a parc. č. 571, 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. 400 pro k.ú. Horní Měcholupy (dále též „**Nemovitosti**“). List vlastnictví č. 400 pro k.ú. Horní Měcholupy je **přílohou č. 1** (List vlastnictví č. 400 pro k.ú. Horní Měcholupy) této smlouvy.
2. Nemovitosti tvoří území mezi komunikacemi v ulici Hornoměcholupská a v ulici Mantovská. Investor připravuje na Nemovitostech (s výjimkou pozemku parc. č. 544/1 a parc. č. 544/43 v k.ú. Horní Měcholupy) projekt novostaveb určených k bydlení, který je v rozsahu pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy definován ve „Studii využití pozemků 544/49 a 544/33“ (dále jen „**Projekt**“), která je **přílohou č. 2** (Projekt) této smlouvy. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy pro Nemovitosti v současné době stanoví funkční využití ZMK/SV-C a aktuálně je pořizována změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z3595 na funkční využití SV-E, což je způsob využití, který odpovídá místním potřebám a současnému charakteru lokality (dále též „**změna územního plánu**“). Městská část se změnou územního plánu souhlasí.
3. 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.
4. 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. 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.

5. 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 a způsobem sjednaným stranami v čl. II této smlouvy.
6. V případě vydání změny územního plánu požádá investor o povolení záměru Projektu (stavby) podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
7. Investor je v souvislosti s řízením o povolení záměru Projektu připraven vzít na sebe závazky podle této smlouvy, zejména závazek k Plnění investora.

Článek II

Plnění investora, práva a povinnosti stran

1. Investor se zavazuje, že v přímé souvislosti s přípravou a realizací Projektu bude realizovat na pozemcích parc. č. 544/1 a parc. č. 544/43 v k.ú. Horní Měcholupy, jejichž je výlučným vlastníkem, svým jménem, na vlastní náklady a svou odpovědnost vybudování/výstavbu „Volnočasového areálu Horní Měcholupy“ včetně sadových úprav, drobné architektury a mobiliáře, dětského hřiště s herními prvky a workoutové plochy se cvičebními prvky, v rozsahu, který je specifikován pro potřebu této smlouvy a Plnění investora v „Úvodní analýze Volnočasový areál Horní Měcholupy“ zpracované Ing. arch. Václavem Čermákem, autorizovaným architektem ČKA 04 199 ze dne 10. 12. 2024 a odborným odhadem nákladů „Volnočasový areál Horní Měcholupy – odborný odhad nákladů“ zpracovaným M. Procházkou, IČ: 09739106, které jsou **přílohou č. 3** (Specifikace Volnočasového areálu Horní Měcholupy) této smlouvy v minimálním rozsahu a objemu nákladů na vybudování Volnočasového areálu Horní Měcholupy v částce 16.594.560,- Kč (bez DPH) a zavazuje se Volnočasový areál Horní Měcholupy jako veřejně přístupný svým jménem, na vlastní náklady a vlastní odpovědnost provozovat a udržovat v provozuschopném stavu jako veřejně přístupný minimálně po dobu 20 let ode dne jeho řádného uvedení do provozu v souladu s právními předpisy (dále též „**Plnění investora**“). Investor se zavazuje, že zahájí výstavbu Plnění investora nejpozději do 12 měsíců ode dne splnění všech podmínek podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů pro zahájení výstavby a zavazuje se, že výstavbu Plnění investora dokončí, zprovozní a zpřístupní veřejnosti nejpozději do 36 měsíců ode dne zahájení výstavby.
2. Investor se v souvislosti s Plněním investora zavazuje zejména svým jménem, na vlastní náklady a vlastní odpovědnost:
 - a) zpracovat úplnou projektovou dokumentaci Plnění investora (včetně všech potřebných a souvisejících dokumentů) v souladu s touto smlouvou a v řádném řízení podle zákona č. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů zajistit povolení Plnění investora, a to nejpozději současně s povolením Projektu;
 - b) realizovat výstavbu Plnění investora v souladu s platným Územním plánem 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 a v souladu s touto smlouvou, a to nejpozději současně s realizací a výstavbou Projektu;
 - c) zajistí provozování a průběžnou údržbu Plnění investora s cílem zajištění provozuschopnosti Plnění investora pro veřejnost v souladu s právními předpisy, a to minimálně po dobu 20 let ode dne jeho řádného uvedení do provozu v souladu s právními předpisy.
3. Investor se zavazuje, že:

- a) projektová dokumentace pro povolení záměru Projektu (včetně veškeré doprovodné a související dokumentace), která bude investorem předložena v řízení o povolení záměru podle platného stavebního zákona, bude v souladu Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, Projektem, touto smlouvou a bude obsahovat projektovou dokumentaci Plnění investora;
 - b) výstavba realizovaná na Nemovitostech 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 a bude odpovídat této smlouvě.
4. Při realizaci Projektu je investor povinen postupovat tak, aby v průběhu realizace a výstavby Projektu a Plnění investora byl brán maximální zřetel na zajišťování plánu organizace výstavby, provozních a hygienických limitů a byl tak minimalizován dopad výstavby na okolí. Konkrétní řešení Projektu je investor povinen specifikovat a s městskou částí v průběhu přípravy a realizace Projektu projednávat.
 5. Investor se zavazuje splnit závazky podle této smlouvy za předpokladu vydání změny územního plánu.
 6. 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.
 7. 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, 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.
 8. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze na základě písemně učiněné dohody stran.
 9. 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 nepřevede Nemovitosti nebo jejich část na třetí osobu bez písemného souhlasu městské části, aniž by současně došlo k postoupení všech povinností a závazků investora sjednaných v této smlouvě.
 10. 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).
 11. Poruší-li investor svou povinnost zahájit výstavbu Plnění investora nejpozději do 12 měsíců ode dne splnění všech podmínek daných právními předpisy pro zahájení výstavby nebo svou povinnost zprovoznit a zpřístupnit Plnění investora veřejnosti nejpozději do 36 měsíců ode dne zahájení výstavby (viz poslední věta čl. II odst. 1 této smlouvy) nebo svou povinnost sjednanou v čl. II odst. 2, písm. c) této smlouvy a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany městské části, je povinen zaplatit městské části smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den trvání prodlení se splněním povinnosti.

12. Poruší-li investor své povinnosti uvedené v čl. II odst. 1, odst. 2 nebo odst. 3 této smlouvy a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany městské části, je povinen zaplatit městské části smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
13. Zaplacením kterékoliv smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

Článek III Zajištění Plnění investora

Závazek k Plnění investora podle této smlouvy včetně smluvních pokut bude investorem zajištěn až do výše 18.000.000,- Kč ručením panem Ing. Karlem Bambáskem, nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE], [REDAKCE] členem správní rady investora, panem Markem Hiklem, nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE] členem správní rady investora a panem [REDAKCE] nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE], akcionářem investora ve formě ručitelského prohlášení na samostatné listině, které investor předá městské části při uzavření této smlouvy a je **přílohou č. 4** (Ručitelské prohlášení) této smlouvy. Maximální částka poskytnutého ručení bude dále ponížena o již splněné Závazky Dlužníka a/nebo uhrazené Smluvní pokuty Dlužníkem. Ručení se nevztahuje na závazek investora k náhradě škody v rozsahu, v jakém není kryta nárokem ze smluvní pokuty podle článku II odst. 13 této smlouvy.

Článek IV Společná ustanovení

1. Tato smlouva není veřejnoprávní smlouvou a práva a povinnosti v ní obsažené nejsou veřejnoprávními závazky ve smyslu § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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.
3. 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 usnesením č. R – 1126 ze dne 11. 6. 2025.
4. 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.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Městská část a investor obdrží po jednom vyhotovení stejnopisu.
6. 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.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je **příloha č. 1**: List vlastnictví č. 400 pro k.ú. Horní Měcholupy, **příloha č. 2**: Projekt, **příloha č. 3**: Specifikace volnočasového areálu Horní Měcholupy, **příloha č. 4**: Ručitelské prohlášení.

V Praze dne _____

Městská část Praha 15

Podpis: _____

Jméno: Ing. Petr Neumann

Funkce: místostarosta

na základě pověření usnesením RMČ P15 č. R - 1126 ze dne 11. 6. 2025

V Praze dne _____

Viale Living a.s.

Podpis: _____

Jméno: Ing. Karel Bambásek

Funkce: člen správní rady

Podpis: _____

Jméno: Marek Hikl

Funkce: člen správní rady