

Smlouva o příspěvku investora k rozvoji veřejné infrastruktury ve formě stavebního díla

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

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

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

Vysočanská ASSET s.r.o.

IČO: 03265374, DIČ: CZ03265374

se sídlem Na Florenci 2139/2, Nově Město, 110 00 Praha 1

vedena v OR u MS v Praze, sp. zn. C 229389

zastoupena Davidem Musilem, jednatelem, a Martinem Mafkou, jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 a ust. § 2623 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“) tuto Smlouvu o příspěvku investora k rozvoji veřejné infrastruktury ve formě stavebního díla (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Účel Smlouvy

1.1. Investor má záměr realizovat na území spravovaném MČ, v katastrálním území Vysočany, Praha, investiční záměr, a to stavební projekt s názvem **Mocca Residence Vysočany**, který je závazně specifikován v nedílné příloze č. 1, příloze č. 2 a příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Projekt**“). Realizace Projektu vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na infrastrukturu včetně občanské vybavenosti.

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

1.3. Společným cílem smluvních stran je, aby na Projekt navazovala odpovídající veřejná infrastruktura

včetně občanské vybavenosti, jež je ze strany Investora nezbytná pro funkčnost Projektu a MČ jí naplní své poslání podílet se na zajišťování odpovídající kvality života v daném území jako celku (dále jen „**Společný cíl**“).

1.4. K realizaci Společného cíle se Investor zavazuje poskytnout ve veřejném zájmu plnění, ujednané v článku III. této Smlouvy, MČ se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost, ujednanou v článku IV. této Smlouvy. Investor se zároveň zavazuje nezměnit základní parametry Projektu, ujednané v článku II. této Smlouvy.

1.5. Plnění bude ze strany Investora poskytnuto ve formě bezúplatných stavebních prací směřujících ke zhodnocení majetku ve vlastnictví třetí osoby – České republiky, který MČ toliko dočasně užívá. S ohledem na veřejnou prospěšnost zhodnocení majetku, vlastněného státem, jenž povede k navýšení kapacit škol a školských zařízení na území MČ, MČ považuje takto adresovaný příspěvek do zhodnocení majetku státu, tj. České republiky, za dostatečný příspěvek Investora k rozvoji veřejné infrastruktury, tj. nepožaduje po Investorovi zároveň přímé plnění ve prospěch obce, tj. MČ. Příspěvkem ke zhodnocení majetku České republiky, který bude provozován jako škola či školské zařízení na území MČ a povede k navýšení kapacit škol a školských zařízení na území MČ, bude naplněn smysl a účel příspěvku Investora k rozvoji veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu, ač jeho příjemcem není obec.

1.6. Tato Smlouva je uzavírána jako smlouva soukromoprávní dle ust. § 1746 odst. 2 a ust. § 2623 OZ. Není smlouvou plánovací ve smyslu stavebního zákona. MČ a Investor Smlouvu uzavírají v rovnoprávném postavení, MČ ve smluvním vztahu nevystupuje jako nositel veřejné moci. MČ Smlouvu uzavírá výhradně v mezích své samostatné působnosti, žádný závazek v ní obsažený se netýká výkonu působnosti přenesené. Závazkem součinnosti dle této Smlouvy se MČ nevzdává procesních práv v žádném správním, soudním ani jiném řízení.

II.

Základní parametry

2.1. Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Projektu dodržet sjednané základní parametry Projektu, jimiž se rozumí touto Smlouvou ujednané vlastnosti Projektu, které je Investor povinen respektovat v každé fázi přípravy a realizace Projektu (dále jen „**Základní parametry**“).

2.2. Základními parametry pro účely této Smlouvy je maximální kapacita HPP Projektu 26.772 m².

2.3. Smluvní strany konstatují, že Projekt byl již pravomocně povolen společným povolením k výstavbě vydaným pod č.j. MCP09/135294/2023/OVUR/JR, spis. zn. SMCP09/149428/OVUR/JR ze dne 30.08.2023, jež nabylo právní moci dne 09.07.2024, a je dle něj a projektové dokumentace,

předložené v řízení, v němž bylo vydáno, realizován. Projekt v podobě dle uvedeného společného povolení splňuje Základní parametry.

III. Příspěvek Investora

3.1. Investor se v návaznosti na Společný cíl zavazuje poskytnout ve veřejném zájmu následující plnění:

3.1.1. vymezení plnění: bezúplatné provedení stavebních prací, spočívajících ve stavebních úpravách objektu č.p. 372, jiná stavba (adresní místo Novoborská 372/8, Praha 9), která je součástí pozemku parc. č. 836, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 8124 pro k.ú. Střížkov, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „**Objekt**“), a to konkrétně ve stavebních úpravách pavilonů B, C a D Objektu, projekčních pracích a zajištění vyjádření DOSS (HS, HZS) (dále jen „**Stavební úpravy**“). Stavební úpravy budou provedeny v rozsahu dle studie odsouhlasené MČ, která je nedílnou přílohou č. 5. Investor je oprávněn provést Stavební úpravy částečně či v celém rozsahu subdodavatelsky prostřednictvím k tomu oprávněných zhotovitelů, vůči MČ však i tehdy odpovídá za plnění této Smlouvy, jako by Stavební úpravy prováděl sám. Investor se zavazuje při realizaci stavby Objektu dodržet veškeré obchodní podmínky stavby Objektu, které jsou nedílnou přílohou č. 6 této Smlouvy. Souhlas vlastníka Objektu s provedením stavební úpravy Objektu dle této Smlouvy a s jeho technickým zhodnocením ve formě příspěvku Investora do veřejné infrastruktury je nedílnou přílohou č. 7 této Smlouvy. Obstarání veřejnoprávních povolení, rozhodnutí a souhlasů nezbytných pro provedení Stavebních úprav, konkrétně povolení záměru, povolení změny způsobu užívání, kolaudační rozhodnutí atd. jsou plně v gesci MČ jakožto oprávněného uživatele Objektu a tyto úkony nejsou předmětem plnění Investora.

3.1.2. hodnota plnění: plnění dle studie, která je součástí přílohy č. 5 této Smlouvy, nepřesáhne hodnotu ve výši 18.740.400,- Kč jež je stanovena dle propočtu vycházejícího ze studie, který tvoří přílohu č. 4 Smlouvy. Smluvní strany si ujednávají, že plnění je ze strany Investora poskytováno zásadně bezúplatně, Investor není oprávněn požadovat po MČ ani po vlastníkově Objektu žádnou úplatu v souvislosti s provedením Stavebních úprav dle této Smlouvy, a to ani v případě, že reálná hodnota stavby překročí hodnotu uvedenou v tomto odstavci. Rozsah Stavebních úprav může být po dopracování realizační dokumentace v případě přesáhnutí hodnoty plnění písemnou dohodou smluvních stran ponížen, aby nepřekročil maximální hodnotu plnění.

3.1.3. doba plnění: Stavební úpravy budou plně dokončeny a předány MČ jako oprávněnému uživateli Objektu nejpozději do dne **30.06.2026** za předpokladu, že MČ předloží Investorovi povolení záměru Stavebních úprav do **31.12.2025**, v opačném případě se doba plnění adekvátně posunuje.

3.2. MČ bude považovat plnění dle odst. 3.1. za shora ujednaných podmínek za dostačující příspěvek Investora k rozvoji veřejné infrastruktury v souvislosti s Projektem a zavazuje se poskytnout Investorovi ujednanou součinnost dle čl. IV této Smlouvy.

IV. Součinnost MČ

4.1. MČ se zavazuje plnění dle této Smlouvy převzít a použít jej pro účely školství na území MČ Praha 9, tj. provozovat po dobu trvajícího užívacího práva k Objektu Objekt jako mateřskou, případně základní školu. Na žádost Investora mu MČ písemně potvrdí, jak plnění použila.

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

4.3. MČ se zavazuje nevytvářet překážky realizace Projektu.

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

V. Prohlášení smluvních stran

5.1. MČ prohlašuje a potvrzuje, že při dodržení Základních parametrů a Plnění Investora dle této Smlouvy nepožaduje od Investora v souvislosti realizací Projektu žádné další plnění na rozvoj veřejné infrastruktury, ledaže by došlo k navýšení hrubé podlažní plochy Projektu nebo se Projekt jiným způsobem nikoliv nepodstatně odchýlil od Základních parametrů.

5.2. Smluvní strany prohlašují, že hodnota plnění Investora dle této Smlouvy, bude-li plnění Investora řádně poskytnuto dle této Smlouvy, bude považována za plně odpovídající výši spoluúčasti Investora na rozvoji dotčeného území požadované v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji hl. m. Prahy. S ohledem na investici Investora v zájmu rozšíření kapacity škol a školských zařízení na území MČ započítává MČ příspěvek i za situace, kdy je směřován ve prospěch třetího subjektu, a to České republiky, která Objekt poskytuje MČ k užívání za účelem provozování MŠ, resp. ZŠ. MČ prohlašuje, že žádná další kontribuční či jiná smlouva o příspěvku investora nebude ve spojení s Projektem požadována, pokud nedojde k překročení Základních parametrů.

5.3. MČ si vyhrazuje právo odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy v případech a v rozsahu, ve kterém

a) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy,

b) Investor při přípravě nebo realizaci Projektu nedodrží Základní parametry.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Projektem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o konkrétních důvodech pro odeprání součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

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

6.2. Investor není oprávněn se při realizaci Projektu odchýlit od Základních parametrů. Investor se zavazuje bezodkladně MČ informovat o všech rozhodnutích, opatřeních či jiných úkonech veřejné moci ve vztahu k Projektu a ujednanému plnění. Investor se zavazuje MČ kdykoliv na její žádost bezodkladně informovat o aktuální fázi Projektu, jeho faktickém i právním stavu.

6.3. Investor se zavazuje bezodkladně MČ informovat o všech vydaných rozhodnutích, povoleních a jiných právních aktech ve vztahu k Projektu a o datu jejich právní moci.

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

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

6.6. Smluvní strany se smluvního vztahu vylučují užití ust. § 1793 až § 1795 OZ.

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

VII.

Sankce a zánik Smlouvy

7.1. Dostane-li se Investor do prodlení s plněním povinnosti, již se zavázal splnit ve lhůtě dle odst. 3.1.3. této Smlouvy, zavazuje se Investor zaplatit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 0,05 % týdně z částky 18.740.400,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena jeho povinnost závazek dodatečně splnit, nahradit způsobenou škodu, ani ujednání odst. 7.3. této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany ujednávají, že Investor není v prodlení se splněním povinností, je-li důvodem nesplnění lhůty překážka mající povahu vyšší moci nebo neposkytnutí sjednané součinnosti ze strany MČ nebo stávající vady objektu, které nemohl Investor předvídat (např. neobstarání pravomocného povolení záměru pro Stavební úpravy).

7.3. Poruší-li kterákoliv smluvní strana podstatnou povinnost plynoucí z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani do 90 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany, má dotčená smluvní strana právo od Smlouvy odstoupit. Podstatnou povinností se rozumí povinnost, bez jejíhož splnění nemůže dotčená smluvní strana plnit své závazky dle této Smlouvy.

7.4. MČ má právo od Smlouvy odstoupit, dozná-li Projekt či jeho realizace podstatných změn, či v případě porušení povinnosti Investora dle odst. 6.2. této Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy není dotčena povinnost Investora nahradit MČ způsobenou škodu.

VIII.

Závěrečná ujednání

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

8.2. Investor bere na vědomí, že MČ je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a že podmínkou účinnosti této Smlouvy je její uveřejnění včetně metadat a příloh v registru smluv. Investor dále bere na vědomí, že MČ může poskytovat obsah této Smlouvy žadatelům o

informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k Informací. Investor proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

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

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

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

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

8.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou MČ Praha 9 dne [REDACTED], č. Us [REDACTED].

8.8. Nedílnou a závaznou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Mapový zakres Projektu do katastrální mapy
- Příloha č. 2: Společné povolení k výstavbě č. MCP09/135294/2023/OVUR/JR, spis. zn. SMCP09/149428/OVUR/JR s doložkou právní moci ze dne 9.7.2024
- Příloha č. 3: Půdorysné schéma výpočtu HPP bytových a komerčních prostor
- Příloha č. 4: Propočet Stavebních úprav dle studie
- Příloha č. 5: Studie Objektu
- Příloha č. 6: Závazné obchodní podmínky provádění stavby Objektu
- Příloha č. 7: Souhlas vlastníka Objektu s provedením stavby Objektu a technickým zhodnocením Objektu

MČ

Městská část Praha 9

V Praze dne _____

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

Investor

Vysočanská ASSET s.r.o.

V Praze dne _____

David Musil, jednatel

Martin Mafka, jednatel