**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY**

Smluvní strany:

**Městská část Praha 7**

sídlo: nábřeží Kapitána Jaroše 1000/7, Praha 7

IČO : 00063754

DIČ: CZ 00063754

zastoupená: Mgr. Janem Čižinským, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu:

dále jen „**Městská část**“

a

**Českobratrská církev evangelická**

sídlo: Jungmannova 22/9, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČO : 00445223

DIČ: CZ00445223

zastoupená: Ing. Vladimírem Zikmundem, synodním kurátorem a Mgr. Danielem Ženatým, synodním seniorem

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu:

dále jen „**Stavebník**“

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

**smlouvu o zřízení práva stavby**

(dále jen **„Smlouva“**)

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 7 č. usnesení 0175/17-Z z jednání č. 10 ze dne 04.12.2017 a usnesením Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0163/17-Z ze dne 06.11.2017, kterým byl v souladu s § 36 odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb. schválen záměr a zveřejněn ve dnech 14.-30.11.2017 na úřední desce Úřadu MČ Praha 7.

**Preambule**

Na území městské části Praha 7 působí dvě desítky let Bratrská škola. Jedná se o základní školu, jejímž zřizovatelem je Českobratrská církev evangelická. V současné době sídlí v Rajské ulici v budově č. p. 300 svěřené do správy městské části Praha 7, a to na základě nájemní smlouvy platné do roku 2020. Budovu, ve které Bratrská škola sídlí, bude městská část Praha 7 dle demografické studie v budoucnu potřebovat pro zajištění základní školní docházky dětí s bydlištěm na území této městské části. Jedná se o budovu bývalé mateřské školy, v níž není jídelna, ani tělocvična. Proto městská část Praha 7 zakoupila sousední pozemky, aby na nich mohla postavit jídelnu a tělocvičnu. Městská část je však ve stálém kontaktu s vedením Bratrské školy a nepřeje si, aby Bratrská škola zanikla. Do této školy totiž docházejí také děti z městské části Praha 7 a škola je u obyvatel městské části Praha 7 oblíbená. Proto vznikla následující dohoda. Městská část Praha 7 přenechá Českobratrské církvi formou práva stavby na dobu 99 let nově pořízené pozemky (dále specifikované v dohodě) a na těchto pozemcích Českobratrská církev evangelická postaví podle hmotové studie zpracované městskou částí jak svoji školu, tak tělocvičnu a jídelnu, kterou budou používat i budoucí žáci z městské části Praha 7 docházející do základní školy, která bude sídlit v nynějším sídle Bratrské školy. Městská část Praha 7 tak výhodně získá to, co hodlala sama zbudovat, Bratrská škola bude nadále působit na území městské části Praha 7 a bude nadále přijímat děti z Prahy 7, a to tak, aby tyto děti tvořily alespoň 2/3 z celkového počtu žáků (bude-li takový zájem ze strany rodičů a budou-li splněny podmínky školských předpisů).

Městská část Praha 7 a Českobratrská církev evangelická deklarují, že je jejich společným zájmem, aby na dotčených pozemcích byla postavena a alespoň 99 let fungovala škola pro děti zejména s bydlištěm na území městské části Prahy 7. Tomuto zájmu pak bude městská část Praha 7 a Českobratrská církev evangelická podřizovat své budoucí jednání při řešení situací, které v tuto chvíli není možné předvídat.

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Městská část prohlašuje, že Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 303, druh pozemku ostatní plocha, parc. č. 304, druh pozemku ostatní plocha, a parc. č. 305, druh pozemku zahrada, které jsou všechny zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 825 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro kat. území Holešovice, obec Praha (společně dále také jen „**Nemovitá věc**“), přičemž Městská část vykonává na základě Statutu hlavního města Prahy svěřenou správu této Nemovité věci. Městská část tímto prohlašuje, že je oprávněna s Nemovitou věcí dále disponovat a nakládat a zřídit k ní právo stavby v dále vymezeném rozsahu, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy. Městská část informuje, že k výše uvedenému pozemku parc. č. 305 svědčí právo nájmu Bratrské škole – církevní základní škola, IČ: 48546119, se sídlem 170 00 Praha - Holešovice, Rajská 300/3 (dále jen „**Bratrská škola**“), na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městskou částí, ze dne6.9.2000, ve znění dodatku č. 1-4,s platností do6.9.2020 a Stavebník tuto informaci bere na vědomí a potvrzuje, že se s platnou nájemní smlouvou ve znění pozdějších dodatků seznámil.
2. Předmětem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran v souvislosti se zřízením práva stavby k Nemovité věci Městskou částí ve prospěch Stavebníka.

Účelem práva stavby zřizovaného touto Smlouvu je výstavba Budovy ZŠ na Nemovité věci, která bude sloužit jako základní škola (dále jen „**Budova ZŠ**“). Stavebník je v souladu s touto Smlouvou oprávněn a povinen Budovu ZŠ postavit jak v souladu s hmotovou studií vypracovanou Městskou částí ve variantě II – etapa I. (Příloha č. 2 této Smlouvy), k níž se dne 3. 4. 2017 souhlasně vyjádřila Komise rozvoje, urbanismu, architektury a veřejného prostoru Městské části, tak i v souladu s vyhláškou č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. Budovou ZŠ se ve smyslu hmotové studie rozumí jak samotný stavební objekt, tak navazující plochy. Stavebník se zavazuje zajistit veškerá nezbytná veřejnoprávní (popř. i soukromoprávní) povolení pro realizaci plánového stavebního projektu spočívajícího ve výstavbě Budovy ZŠ, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení. Městská část má zájem na výstavbě Budovy ZŠ z důvodu nedostatečné kapacity školských zařízení na území této městské části, a též má zájem na využívání Budovy ZŠ, zejména její školní jídelny a tělocvičny, pro žáky školského zařízení na adrese Rajská 300, 170 00 Praha 7 – Holešovice. Rozsah a způsob takového využití je dále upraven v této smlouvě a v další samostatné dohodě (po dokončení výstavby Budovy ZŠ).Městská část se s ohledem na výše uvedené zavazuje poskytnout Stavebníkovi potřebnou součinnost k získání nezbytných veřejnoprávních povolení pro realizaci výstavby Budovy ZŠ.

1. Vzhledem k zájmu Stavebníka realizovat výstavbu Budovy ZŠ na Nemovité věci uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu. Každá ze Smluvních stran si je tak v této souvislosti vědoma potřeb a oprávněných zájmů druhé Smluvní strany a s tímto vědomím tuto Smlouvu uzavírá.

**Článek II.**

**Zřízení práva stavby k Nemovité věci**

1. Městská část tímto ve smyslu § 1240 a násl. občanského zákoníku zřizuje právo stavby jako věcné právo k celé Nemovité věci, tj. k následujícím pozemkům:

-parc. č. 303, druh pozemku ostatní plocha, a

- parc. č. 304, druh pozemku ostatní plocha, a

- parc. č. 305, druh pozemku zahrada,

které jsou všechny zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 825 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice, ve prospěch Stavebníka, jehož obsahem je právo Stavebníka mít na povrchu a pod povrchem Nemovité věci stavbu Budovy ZŠ (dále také jako „**Právo stavby**“).

1. Přesné parametry a vzhled Budovy ZŠ budou určeny stavební projektovou dokumentací pro příslušná správní řízení (tj. pro územní řízení a pro vydání stavebního povolení), která bude obsahovat též propočet předpokládaných nákladů příslušný pro daný stupeň projektové dokumentace (dále jen „**Stavební projekt**“), jejíž zpracování zajistí Stavebník, a která bude předložena Městské části v nejbližším možném termínu, nejpozději do 15 měsíců ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře vztahující se k Nemovité věci. Stavebník má povinnost si při pořizování Stavebního projektu i všech dalších stupňů stavební projektové dokumentace zajistit svá výhradní autorská práva k této stavební projektové dokumentaci, a to i v případě pořizování této dokumentace osobou odlišnou od stavebníka. Městská část má právo se ke Stavebnímu projektu písemně vyjádřit a sdělit písemně své připomínky či výhrady Stavebníkovi, to vše ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy bude Stavebníkem Městské části Stavební projekt předložen. V případě, že odůvodněné připomínky, výhrady či návrhy Městské části, které budou mít oporu ve vymezení Budovy ZŠ dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy, nebo které se budou týkat venkovní fasády a vzhledu Budovy ZŠ a které nebudou v rozporu se stanovisky příslušných orgánů již vydanými v souvislosti s podáním návrhu na vydání územního a stavebního řízení, nebudou ve Stavebním projektu zohledněny a vypořádány způsobem pro Městskou část přijatelným ve lhůtě dvou měsíců (nedohodnou-li se smluvní strany jinak) od jejich doručení Stavebníkovi, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě nemá Stavebník nárok na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložily souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy. V případě odstoupení Městské části podle tohoto odstavce je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný Stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k Stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen poskytnout Městské části všechny dokumenty, vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, které budou vytvořeny do doby odstoupení od této Smlouvy a předat je Městské části za cenu stanovenou dohodou smluvních stran. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.
2. Stavebník má předkupní právo k Nemovité věci a Městská část má předkupní právo k Právu stavby po celou dobu trvání Práva stavby.
3. Městská část konstatuje, že na Nemovité věci neváznou žádná věcná práva třetích osob ani jiná práva třetích osob, žádné právní vady ani jiné obdobné skutečnosti, které by bránily zřízení Práva stavby a jeho účelu, tj. výstavbě Budovy ZŠ, vyjma práva nájmu pozemku parc.č. 305, k.ú. Holešovice, ve prospěch Bratrské školy uvedeného v článku I., odst. 1. této Smlouvy. Městská část se zároveň zavazuje, že do okamžiku vkladu Práva stavby k Nemovité věci do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka dle této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, které by zakládalo jakékoli právo třetí osoby, nebo vznik výše popsané obdobné skutečnosti k Nemovité věci, vyjma případných užívacích práv ve prospěch Bratrské školy a úkonů dohodnutých touto Smlouvou.
4. Smluvní strany konstatují, že Budova ZŠ ještě není zřízena a bude postavena teprve po uzavření této Smlouvy a po obdržení příslušných veřejnoprávních povolení. V souladu s § 1242 občanského zákoníku je Právo stavby zřízené touto Smlouvou věc nemovitá a Budova ZŠ, která bude na základě Práva stavby zřízena, se stane součástí Práva stavby. K nabytí Práva stavby ve prospěch Stavebníka dojde vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
5. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné v souladu s ust. § 1244 občanského zákoníku na dobu do 31.10.2116.
6. Právo stavby se zřizuje bezúplatně po celou dobu jeho trvání.
7. Městská část se zavazuje, že po celou dobu trvání Práva stavby podle této Smlouvy umožní Stavebníkovi přístup k Nemovité věci a k Budově ZŠ, která bude součástí Práva stavby.
8. Zřízení Práva stavby v rozsahu popsaném v odst. 1 tohoto článku nebrání Městské části ve výkonu vlastnického práva k Nemovité věci v rozsahu, který nebude nikterak omezovat výkon Práva stavby a který umožňují platné právní předpisy.
9. Stavebník je povinen hradit veškeré náklady spojené s výstavbou Budovy ZŠ. Stavebník je dále povinen k údržbě a k opravám Nemovité věci a Budovy ZŠ po celou dobu trvání Práva stavby zřízeného touto Smlouvou.
10. Smluvní strany prohlašují, že ke dni uzavření této Smlouvy nebylo za účelem povolení stavby Budovy ZŠ doposud zahájeno žádné řízení podle zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“). Zajištění všech potřebných veřejnoprávních povolení je kromě rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře věcí Stavebníka. Městská část se zavazuje poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost k jejich získání a zavazuje se zajistit rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla předložena příslušnému stavebnímu úřadu v rámci řízení o povolení stavby Budovy ZŠ. Stavebník není oprávněn zahájit realizaci stavby Budovy ZŠ před tím, než obdrží veškerá potřebná veřejnoprávní povolení a rozhodnutí. Městská část má právo se vyjadřovat v rámci územního a stavebního řízení ke všem podkladům a vyjádřit souhlas s realizací stavby Budovy ZŠ.
11. Nenabude-li rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře právní moci nejpozději do 1 roku od uzavření Smlouvy, má Stavebník i Městská část právo od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě nemá Stavebník nárok na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení podle tohoto odstavce vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.

**Článek III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Stavebník je povinen ve vztahu k výstavbě Budovy ZŠ v nejbližším možném termínu, nejpozději do 15 měsíců ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o výjimce z omezení stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře podat řádný návrh na zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, příp. návrh na zahájení společného územního a stavebního řízení.
2. V případě, že  termín uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy nebude dodržen, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Termín uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy se přiměřeně prodlouží v případě, že prodlení je způsobeno neposkytnutím nezbytné součinnosti ze strany Městské části, o níž Stavebník včas písemně požádal. Oznámení o tomto prodloužení s uvedením důvodu je Stavebník povinen zaslat písemně Městské části před termínem uvedeným v odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Stavebník je povinen všechna veřejnoprávní rozhodnutí vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ předložit Městské části bezodkladně po jejich vydání (zejména dokumenty dle odst. 1 tohoto článku). Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.
3. Stavebník je povinen předložit městské části prováděcí projekt stavby vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ včetně příslušného položkového rozpočtu a zahájit stavební práce na výstavbě Budovy ZŠ nejpozději do 12 měsíců od právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 6 let od podpisu této Smlouvy. Zahájením stavebních prací se rozumí započetí s fyzickými stavebními pracemi po získání všech povinných veřejnoprávních rozhodnutí (povolení, souhlasů či vyjádření). Nesplní-li Stavebník svou povinnost dle tohoto odstavce, a to bez ohledu na příčinu tohoto prodlení, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.
4. Stavebník je povinen dokončit výstavbu Budovy ZŠ nejpozději do 3 let od zahájení stavebních prací dle odst. 3 shora, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Tato lhůta se automaticky prodlužuje o dobu přerušení stavby, k němuž dojde dle rozhodnutí příslušných orgánů veřejné správy, nejdéle však o jeden (1) rok. Budova ZŠ se považuje za dokončenou v okamžiku předložení kolaudačního souhlasu vztahujícího se k Budově ZŠ Městské části. Nesplní-li Stavebník svou povinnost dle tohoto odstavce, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na finanční náhradu, která bude vypočtena jako 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.
5. Stavebník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Městské části Právo stavby zřízené touto Smlouvou ani Budovu ZŠ pronajmout, propachtovat, zcizit či jakkoliv zatížit s výjimkou krátkodobého přenechání jednotlivých částí Budovy ZŠ třetí osobě (zejména formou krátkodobého nájmu či výpůjčky pro období ve večerních hodinách, o víkendech či o školních prázdninách). Městská část si v souladu s § 1252odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje své právo k udělení souhlasu k jakémukoliv zatížení Práva stavby zřízeného touto Smlouvou. Stavebník prohlašuje, že s výhradou učiněnou Městskou částí v tomto odstavci souhlasí a zároveň vyslovuje souhlas s tím, aby výhrada podle tohoto odst. byla zapsána do katastru nemovitostí v souladu s§ 1252 odst. 2 občanského zákoníku. Poruší-li Stavebník ujednání dle tohoto odstavce, tedy zatíží Právo stavby zřízené touto Smlouvou bez souhlasu Městské části či zajistí zápis zatížení Práva stavby do katastru nemovitostí bez souhlasu Městské části či umožní takový zápis či se o takový zápis jakkoli pokusí, má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ takového porušení. Poruší-li Stavebník ujednání dle tohoto odstavce. Městská část je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, nemá Stavebník právo na jakoukoliv finanční náhradu za rozestavěnou stavbu (ani na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku), ani za jakékoli náklady či jakékoli související platby, které do doby odstoupení Městské části vynaložil v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy.
6. V případě odstoupení Městské části podle odstavců 2., 3., 4.,5., 9. a 11. tohoto článku Smlouvy je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen toto bezplatně Městské části poskytnout. Stavebník je povinen takto Městské části poskytnout i všechny dokumenty, které budou vytvořeny do odstoupení od této Smlouvy. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.
7. Stavební úpravy či změny Budovy ZŠ vyžadující vydání rozhodnutí o schválení změny stavby před dokončením a dále stavební úpravy Budovy ZŠ vyžadující stavební povolení (po vydání kolaudačního souhlasu)je možné provádět pouze poté, co budou předem písemně odsouhlaseny Městskou částí a za předpokladu dodržení postupu stanoveného obecně závaznými předpisy.
8. Stavebník je povinen stavbu Budovy ZŠ pojistit nejpozději od kolaudace Budovy ZŠ na pojistnou hodnotu ve výši vynaložených nákladů na výstavbu Budovy ZŠ.
9. Stavebník je povinen zajistit, že dokončená Budova ZŠ bude po celou dobu trvání Práva stavby podle této Smlouvy provozována jako škola ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**školský zákon**“), a to jako základní škola. Nebude-li Stavebník schopen tuto povinnost z objektivních důvodů plnit (zejména z důvodu demografického vývoje na území Městské části Praha 7), předloží Městské části návrh na změnu využití Budovy ZŠ způsobem co nejbližším účelu dle čl. I. této Smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany na takovém využití Budovy k jinému účelu než dle čl. I. této Smlouvy nejpozději do 6 měsíců od předložení uvedeného návrhu, je každá ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě zaniká právo stavby a Městské části vznikne právo dle odst. 6 tohoto článku Smlouvy (tj. zejména právo na poskytnutí všech práv a dokumentů vztahujících se k výstavbě Budovy ZŠ a poskytnutí součinnosti k výmazu Práva stavby dle této Smlouvy). Odstoupí-li Městská část či Stavebník dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na finanční náhradu, která bude vypočtena jako 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.
10. Stavebník prohlašuje, že disponuje veškerými oprávněními, kterými dle platných právních předpisů (zejména dle školského zákona) musí zřizovatel školy disponovat, je oprávněn základní školu zřídit a provozovat a zavazuje se tato oprávnění udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ takového porušení a je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, má Stavebník právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku ve výši odpovídající jedné polovině hodnoty Budovy ZŠ v době zániku Práva stavby stanovené postupem analogicky dle čl. V této Smlouvy, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy.
11. Stavebník není oprávněn po celou dobu trvání této Smlouvy požadovat platby spojené se školní docházkou (školné), s výjimkou plateb, které nepřesáhnou ve vztahu k jednomu žákovi měsíční částku odpovídající 1/5 (jedné pětině) průměrné měsíční mzdy v České republice dle aktuální statistiky Českého statistického úřadu platné ke konci bezprostředně předcházejícího školního roku (tj. ve druhém čtvrtletí probíhajícího kalendářního roku). Stavebník je dále povinen po celou dobu trvání této Smlouvy zachovávat ke všem žákům rovný přístup, zejména jakékoliv finanční platby spojené se školní docházkou, se stravováním či užíváním tělocvičny nesmí být bezdůvodně rozdílné. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce je Městská část oprávněna tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 2 roky ode dne doručení výpovědi a Právo stavby jednostranně zrušit. Vypoví-li Městská část dle tohoto odstavce tuto Smlouvu, Stavebník má právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku. Náhrada činí 75 % částky odpovídající zhodnocení Nemovité věci Stavebníkem, přičemž toto zhodnocení bude určeno znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami, zároveň však tato náhrada nebude vyšší než souhrnná předpokládaná cena stavby vyplývající ze Stavebního projektu předloženého Městské části před zahájením výstavby Budovy ZŠ dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně a dále postupovat analogicky dle č. V. této Smlouvy.
12. Stavebník se zavazuje, že jako zřizovatel základní školy dle školského zákona v Budově ZŠ, bude každoročně přednostně přijímat žáky s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7, a to tak, aby tito žáci tvořili minimálně 2/3 z celkového počtu žáků přijatých k základní školní docházce do této školy v každém ročníku. Stavebník jako zřizovatel základní školy v Budově ZŠ je povinen splnění uvedeného minimálního poměru přijatých žáků Městské části prokázat, a to každoročně nejpozději do 30. června, a to předložením seznamů všech přihlášených a přijatých žáků do následujícího školního roku s uvedením místa jejich trvalého pobytu. Pakliže tento poměr nebude zachován, má Městská část nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý případ takového porušení a Stavebník je povinen zjednat bezodkladně nápravu v nejkratším možném termínu v souladu se školským zákonem a souvisejícími prováděcími předpisy. Pakliže požadovaný poměr přijatých žáků s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 nebude dodržen ve dvou po sobě jdoucích školních rocích, je Městská část oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Právo stavby jednostranně zrušit. Odstoupí-li Městská část dle tohoto odstavce od této Smlouvy, Stavebník má právo na náhradu analogicky dle § 1255 občanského zákoníku ve výši odpovídající jedné třetině hodnoty Budovy ZŠ v době zániku Práva stavby zjištěné jako cena v daném místě a čase obvyklá na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Městskou částí, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak.
13. Smluvní strany berou na vědomí, že povinná školní docházka se řídí zejména ustanovením § 36 a násl. školského zákona a že citovaný zákon požaduje mj. splnění kritéria tělesné a duševní vyspělosti. Stavebník se při posuzování splnění kritéria duševní vyspělosti žáků bude řídit doporučením školského poradenského zařízení, tj. pedagogicko-psychologické poradny nebo speciálně pedagogického centra, která disponují příslušným oprávněním.

V případě, že přihlášené děti s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7v daném roce netvoří minimálně 2/3 z celkového počtu volných míst k zápisu do prvního 1. ročníku základní školy v Budově ZŠ, je Stavebník povinen přijmout do prvního (1.) ročníku školy provozované v Budově ZŠ všechny přihlášené děti s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 splňující kritéria pro přijetí k povinné školní docházce, včetně kritéria duševní vyspělosti, které bude objektivně přezkoumatelné. V takovém případě není Městská část oprávněna od Smlouvy odstoupit, ani uplatnit smluvní pokutu ve smyslu předchozího odst. 12 tohoto článku z důvodu nedodržení požadovaného poměru přijatých žáků. Na zbylá volná místa je Stavebník oprávněn přijmout děti s libovolným bydlištěm. V případě, že bude v dalších ročnících (tj. ve 2. až 9. ročníku) doplňován počet žáků z důvodu poklesu jejich počtu na původní stav, je Stavebník povinen přijmout do školy provozované v Budově ZŠ takový počet přihlášených dětí s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7, tak aby celkový poměr dětí s místem trvalého pobytu na území městské části Praha 7 ve vztahu k ostatním dětem tvořil v každém ročníku alespoň 2/3, a to vždy k datu 1. září. V případě porušení této povinnosti je Městská část oprávněna uplatnit sankce analogicky dle odst. 12 tohoto článku. Tato sankce se neuplatní, pokud z objektivních důvodů není Stavebník schopen požadovaný poměr splnit.

1. Součástí Budovy ZŠ bude školní jídelna (včetně kuchyně) a tělocvična. Stavebník se zavazuje umožnit využití této školní jídelny a tělocvičny pro potřeby školského zařízení na adrese Rajská 300/3, 170 00Praha 7 (ke dni uzavření této Smlouvy zde sídlí Bratrská škola). Ze strany tohoto školského zařízení bude naopak pro potřeby základní školy v Budově ZŠ umožněno využití školní zahrady, kterou má školské zařízení na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7 k dispozici. O rozsahu využití tělocvičny, školní jídelny a školní zahrady bude bezodkladně po dokončení Budovy ZŠ uzavřena samostatná dohoda mezi Smluvními stranami, popř. mezi těmito školami, k čemuž se Smluvní strany zavazují vyvinout aktivitu. Rozsah využití tělocvičny musí odpovídat potřebám obou škol, resp. školských zařízení, tak aby byly naplněny příslušné vzdělávací osnovy. Kapacita a podmínky školní jídelny a kuchyně musí být přizpůsobeny tomuto předpokládanému využití. V případě, že se obě školská zařízení na obsahu dohody o užívání neshodnou, určí její obsah závazně pro obě smluvní strany Městská část.

**Článek IV.**

**Odstoupení od Smlouvy**

1. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případech výslovně stanovených touto Smlouvou či občanským zákoníkem.
2. Stavebník je oprávněn od této Smlouvy nejpozději do 31. 8. 2018odstoupit, pokud jeho nejvyšší řídící shromáždění – Synod Českobratrské církve evangelické – na svém nejbližším zasedání konaném po uzavření této Smlouvy výstavbu Budovy ZŠ ve smyslu této Smlouvy neschválí. V případě odstoupení Stavebníka podle tohoto odstavce je Městská část oprávněna požadovat, aby jí Stavebník poskytl veškeré dokumenty vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, zejména zpracovaný stavební projekt, a aby na ni Stavebník převedl veškerá práva k stavebnímu projektu i veškerá práva nabytá v dosavadním průběhu územního a stavebního řízení, a Stavebník je povinen poskytnout Městské části všechny dokumenty, vztahující se k výstavbě Budovy ZŠ, které budou vytvořeny do doby odstoupení od této Smlouvy a předat je Městské části za cenu rovnající se vynaloženým nákladům na jejich přípravu. Stavebník je dále povinen poskytnout Městské části veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s výmazem Práva stavby zřízeného dle této Smlouvy z katastru nemovitostí. Pro případ, že se Městská část rozhodne výstavbu Budovy ZŠ dokončit, je Stavebník dále povinen poskytnout Městské části veškerou potřebnou součinnost.
3. Pro případ odstoupení Městské části od této Smlouvy v souladu s touto Smlouvou před dokončením výstavby Budovy ZŠ a zahájením jejího provozu jako základní školy, smluvní strany sjednávají, že se prodlužuje doba trvání nájemní smlouvy uzavřené mezi Městskou částí a Stavebníkem k budově na adrese Rajská 300/3, 170 00 Praha 7, v níž je provozována Bratrská škola – církevní základní škola (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž zřizovatelem je Stavebník, tak aby tento nájemní vztah neskončil dříve než ke konci školního roku, který bude následovat po skončení školního roku aktuálně probíhajícího v době odstoupení od Smlouvy.
4. Městská část se dále zavazuje, že umožní prodloužení trvání uvedené Nájemní smlouvy v případě, že nebude možné z objektivních důvodů nezaviněných Stavebníkem (včetně důvodů uvedených v této Smlouvě shora) dokončit výstavbu Budovy ZŠ před sjednaným dnem skončení této Nájemní smlouvy, a to tak, aby tento nájemní vztah založený Nájemní smlouvou neskončil před tím, než bude možné zahájit provoz základní školy v Budově ZŠ.

**Článek V.**

**Vypořádání Smluvních stran pro případ zániku Práva stavby dohodou a uplynutím doby**

V případě, kdy Právo stavby zanikne dohodou Smluvních stran před uplynutím sjednané doby, na kterou bylo zřízeno, anebo v případě, kdy Právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby, a současně za podmínky, že Městská část bude i nadále vlastníkem Nemovité věci a výstavba Budovy ZŠ bude dokončena (bude vydán kolaudační souhlas), je Městská část povinna Stavebníku poskytnout za Budovu ZŠ, která je součástí Práva stavby, náhradu. Tato náhrada činí celou (100 %) hodnotu stavby Budovy ZŠ v době zániku práva stavby, která bude stanovena jako cena v daném místě a čase obvyklá znaleckým posudkem znalce určeného smluvními stranami. Pokud se smluvní strany na osobě znalce neshodnou, je každá ze stran oprávněna určit znalce samostatně. Budou-li závěry těchto znalců rozdílné a smluvní strany se na hodnotě stavby neshodnou, má každá ze stran právo domáhat se určení hodnoty stavby podáním žaloby u příslušného soudu. Městská část je povinna Stavebníkovi v takovém případě uhradit náhradu do 6 měsíců ode dne, kdy obdržela znalecký posudek, a současně za podmínky, že došlo k výmazu Práva stavby z katastru nemovitostí, podle toho, která z těchto skutečností nastane později.

**Článek VI.**

**Další ujednání**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že Právo stavby zřízené touto Smlouvou vzniká dnem vkladu práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Stavebník potvrzuje, že si Nemovitou věc pečlivě prohlédl a seznámil se s jejím faktickým i právním stavem.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné faktické, ani právní vady či překážky, které by bránily uzavření této Smlouvy.
4. Podle § 21 odst. 1) obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, je městská část povinna před podáním návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí týkajícího se svěřeného majetku předložit tento návrh s příslušnými doklady hlavnímu městu Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad. Po schválení této Smlouvy Zastupitelstvem MČ Praha 7 bude tato Smlouva parafována na každé straně oběma Smluvními stranami. Po vydání potvrzení správnosti Magistrátem hl. m. Prahy, bude následně Smlouva opatřena podpisem obou Smluvních stran a současně s tím smluvní strany podepíší společně s touto Smlouvou návrh na vklad Práva stavby k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka do příslušného katastru nemovitostí (dále také jako „**návrh na vklad**“). Vklad práva dle této Smlouvy do katastru nemovitosti zajišťuje a správní poplatek spojený s podání návrhu na vklad hradí Stavebník. Stavebník je rovněž poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, nevztahuje-li se na něj některý důvod pro osvobození od této daně ve smyslu zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
5. Bude-li řízení o podaném návrhu na vklad Práva stavby k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka podle této Smlouvy do katastru nemovitostí přerušeno, případně rozhodne-li příslušný katastrální úřad o zamítnutí tohoto návrhu, Smluvní strany učiní vše potřebné k bezodkladnému odstranění vad původního návrhu, jeho doplnění a/nebo podání nového návrhu, případně doplnění či uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby ohledně Práva stavby k Nemovité věci namísto této Smlouvy, a to za stejných touto Smlouvou sjednaných podmínek, vše nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů poté, co se Smluvní strany o rozhodnutí katastrálního úřadu o přerušení řízení o podaném návrhu nebo zamítnutí návrhu dozví.

**Článek VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je vyhotovena v 6(šesti) stejnopisech, kdy jedno vyhotovení obdrží Stavebník, tři vyhotovení obdrží Městská část, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy předloží Smluvní strany spolu s návrhem na vklad Práva stavby zřízeného k Nemovité věci ve prospěch Stavebníka příslušnému katastrálnímu úřadu a jedno vyhotovení je určeno pro stavební úřad pro účely řízení o vydání stavebního povolení k Budově ZŠ.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být uzavřena výhradně v písemné formě s podpisy obou Smluvních stran na téže listině, a to teprve v okamžiku, kdy se Smluvní strany dohodnou na celém jejím obsahu, včetně všech jejích náležitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení odst. 2. tohoto článku této Smlouvy platí také pro jakoukoli změnu či doplnění této Smlouvy. Písemná forma se vyžaduje i pro právní jednání směřující k ukončení této Smlouvy.
4. Bude-li tato Smlouva smluvními stranami vzájemně nepřítomnými uzavírána na základě zaslání nabídky jedné smluvní strany a její akceptace druhou smluvní stranou, pak akceptace nabídky druhou smluvní stranou s dodatkem nebo odchylkou, ačkoliv podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, nýbrž se považuje za novou nabídku. Akceptací nabídky není ani odpověď, která vymezuje obsah navržené cílové smlouvy jinými slovy. Také taková odpověď se považuje za novou nabídku. Smluvní strany tímto výslovně předem vylučují možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, poslední věta.
5. Změní-li se po uzavření Smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle Smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit své závazky. Ustanovení druhé věty § 1764, ustanovení § 1765 a § 1766 občanského zákoníku se pro Smlouvu nepoužijí.
6. Odchylně od ustanovení § 2050 občanského zákoníku se smluvní strany dohodly, že bez ohledu na ujednání o smluvní pokutě mají smluvní strany vedle práva na smluvní pokutu i právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
7. Práva a povinnosti vzniklé z této Smlouvy nesmí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu Smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily se všemi ustanoveními této Smlouvy, že všechna tato ustanovení byla dobře čitelná a srozumitelná, a že si před uzavřením Smlouvy dostatečně poskytly potřebná vysvětlení. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této Smlouvy za pro ně zvláště nevýhodné.
9. Tato Smlouva se řídí a je vykládána podle platných ustanovení právního řádu České republiky.
10. Je-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, zdánlivé či nevykonatelné, případně stane-li se takovým v budoucnu, nedotkne se taková neplatnost, zdánlivost nebo nevykonatelnost platnosti či vykonatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě vyvinou veškeré úsilí, aby takové neplatné, zdánlivé či nevykonatelné ustanovení nahradily ustanovením platným či vykonatelným, které se svým účelem nejvíce blíží ustanovení nahrazovanému. Do doby nahrazení platí, že na vztahy mezi Smluvními stranami, které nejsou smluvně upraveny z důvodu neplatnosti, zdánlivosti některého ustanovení této Smlouvy, se použije úprava, obsažená v obecně závazných právních předpisech České republiky.
11. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona
č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
12. Městská část potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části ve smyslu § 43 odst. 1 zákona o hl. městě Praze, a to usnesením Zastupitelstva městské části Praha 7 specifikovaným v úvodu této Smlouvy.
13. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
14. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

č. 1 - výpis z katastru nemovitostí k Nemovité věci

č. 2 - hmotová studie vypracovaná Městskou částí ve variantě II – etapa I.

č. 3 - výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES Městské části

č. 4 - výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES Stavebníka

1. Smluvní strany prohlašují, že si text této Smlouvy důkladně přečetly, že zcela souhlasí s jeho obsahem a že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ni připojují podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv. Doklad o zveřejnění smlouvy v registru smluv bude přiložen k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

 V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Za Městskou část: Za Stavebníka:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Městská část Praha 7**  **Českobratrská církev evangelická**

Mgr. Jan Čižinský, starosta Ing. Vladimír Zikmund, synodní kurátor

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Českobratrská církev evangelická**

Mgr. Daniel Ženatý, synodní senior