

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. SML 00011/2022

Smluvní strany:

Městská část Praha-Dolní Chabry

IČO: 00231274

se sídlem: Hrušovanské náměstí 253/5, Praha-Dolní Chabry, 184 00

zastoupená: Mgr. Kateřinou Šilhovou Šafránkovou, starostkou

(dále jen "**MČ**")

a



bydliště 

bankovní spojení: ČSOB a.s, číslo účtu: 103479130/0300

(dále jen "**Investor**")

(společně dále jen "**Smluvní strany**")

uzavírají dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), tuto **smlouvu o spolupráci** (dále jen "**Smlouva**"):

Preambule

1. MČ je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ a její rozpočet. MČ proto vítá investory, kteří se

v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a v zájmu sociálně spravedlivého využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

2. Investor vnímá odpovědnost za budoucí podobu dotčeného území, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Investor je proto připraven s MČ spolupracovat a participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ, neboť naplnění těchto cílů je i v zájmu samotného investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt.

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Záměrem Investora je realizace projektu Investorem označovaného jako „Obytná zástavba Praha-Dolní Chabry“ (dál jen "**Projekt**"), a to na pozemku parc. č. 1235/4, v k. ú. Praha-Dolní Chabry, obec Praha. Za účelem realizace Projektu potřebuje Investor dosáhnout změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále „**územní plán**“) spočívající ve změně funkční plochy PS – sady, zahrady a vinice na funkční plochu OB výstavba rodinných domů, kód míry využití území B /OB-B/ o ploše 19 159 m² v rozsahu parametrů uvedených v odst. 5 tohoto článku (dále jen "**Změna územního plánu**"). Změna územního plánu má být realizována na základě podnětu na pořízení změny územního plánu P 170/2019 (dál jen "**Podnět na pořízení změny územního plánu**"), který byl zpracován Investorem a je Přílohou č. 1 této Smlouvy. Investor před podpisem této Smlouvy poskytl MČ následující podklad: Dolní Chabry – studie pro změnu územního plánu 06/2022, která tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. MČ schválila změnu územního plánu P 170/2019 usnesením č. 096/20/ZMČ ze dne 24. 6. 2020. Výbor pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči na svém zasedání dne 8. 9. 2020 podpořil změnu územního plánu, za předpokladu, že mu bude předložena studie pro změnu územního plánu a bude uzavřena dohoda mezi Investorem a MČ.
2. MČ se zavazuje, že bude-li Zastupitelstvem hl. města Prahy (dále „ZHMP“) rozhodnuto o pořízení změny územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu, nebude sama a ani prostřednictvím třetích osob uplatňovat připomínky, stanoviska, námítky ani vyjádření, která by mohla negativně ovlivnit proces vydání změny

územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu.

3. MČ se v návaznosti na výše uvedené zavazuje, že bude-li ZHMP rozhodnuto o schválení zadání změny územního plánu specifikované v předešlém odstavci (tj. v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu) a na podkladě tohoto zadání změny územního plánu, příp. zkráceným postupem podle stavebního zákona, bude přistoupeno ke zpracování návrhu na změnu územního plánu, nebude sama a ani prostřednictvím třetích osob uplatňovat připomínky, stanoviska, námitky ani vyjádření, která by mohla negativně ovlivnit proces vydání změny územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu. MČ se dále zavazuje, že po konání veřejného projednání návrhu na změnu územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu ve smyslu stavebního zákona nebude proti návrhu na změnu územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu sama a ani prostřednictvím třetích osob podávat námitky ani uplatňovat připomínky, vyjádření či jiná stanoviska, která by mohla negativně ovlivnit proces vydání změny územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu.
4. Investor bere na vědomí, že za porušení této Smlouvy nebude považováno nedodržení závazků MČ specifikovaných v odst. 2 a 3 tohoto článku Smlouvy, pokud by jejich splnění bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, s územně plánovací dokumentací vydanou hlavním městem Praha nebo stanovisky dotčených orgánů. Takovýto postup MČ nebude považován za porušení této Smlouvy, MČ prohlašuje, že si však ke dni podpisu této Smlouvy není vědoma jakýchkoliv skutečností, které by tyto podmínky naplňovaly. Investor dále bere na vědomí, že MČ uzavírá tuto Smlouvu jako soukromoprávní závazek v samostatné působnosti MČ. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání opatření obecné povahy, správního či jiného rozhodnutí.
5. Investor prohlašuje, že při změně v území dotčeném změnou územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu má v území dotčeném změnou územního plánu vzniknout nově **5 748 m²** hrubé podlažní plochy (dále jen "**Navýšení HPP**"), kdy stávající hrubá podlažní plocha (dále „**HPP**“) v území dotčeném změnou je rovno 0.

6. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Změny územního plánu či Podnětu na pořízení změny územního plánu či návrhu na změnu územního plánu ze strany Investora nebo jinak, ale Investor s nimi souhlasí, nezbavují Investora povinnosti hradit Plnění Investora dle této Smlouvy, kdy způsob výpočtu Plnění Investora je v tomto případě stanoven v článku II. odst. 1 této Smlouvy.
7. MČ prohlašuje, že její závazky uvedené v této Smlouvě a týkající se nebo související se změnou územního plánu dle Změny územního plánu či Podnětu na pořízení změny územního plánu či návrhu na změnu územního plánu se vztahují i na veškeré změny Změny územního plánu, Podnětu či návrhu, provedené ze strany Investora nebo jinak, ale Investor s nimi souhlasí, za podmínky, že tyto změny nepřekročí parametry uvedené v odst. 5. tohoto článku.
8. MČ se zavazuje v rámci své samostatné působnosti poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své působnosti pro povolení, provedení a dokončení Projektu včetně jeho případných změn za dodržení parametrů dle odst. 5 výše a povolení, provedení a dokončení Projektu včetně jeho případných změn za dodržení parametrů dle odst. 5 výše nijak nebránit, a to včetně podpory či inicializace změn územního plánu v rozporu s touto Smlouvou. Součinnost bude poskytnuta vždy na základě výzvy Investora bez zbytečného odkladu po doručení této výzvy. MČ se v této souvislosti též zavazuje poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Projektu včetně jeho změn za dodržení parametrů dle odst. 5 výše a poskytnout veškerá potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech dle stavebního zákona a jiných právních předpisů. MČ se dále zavazuje zdržet se podání žádostí, podnětů nebo opravných prostředků včetně mimořádných opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a dalších právních předpisů vedených v souvislosti s přípravou a realizací Projektu včetně jeho změn za dodržení parametrů dle odst. 5 výše. MČ se zavazuje v případě potřeby a na výzvu Investora poskytnout v souvislosti s realizací Projektu včetně jeho změn za dodržení parametrů dle odst. 5 výše nezbytnou součinnost i formou zřízení služebností pro uložení sítí, možností napojení na veřejnou infrastrukturu, umožnění záboru pro stavbu a jinou obdobnou formou.
9. Smluvní strany jsou povinny při plnění této Smlouvy vzájemně spolupracovat, poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytně nutnou pro plnění této Smlouvy a vzájemně se informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění této Smlouvy.

10. V případě, že Změna územního plánu na základě Podnětu na pořízení změny územního plánu postupem podle této Smlouvy nebude realizovaná a změna územního plánu nebude vydána, a to nikoli z důvodů zaviněných některou ze Smluvních stran, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou dohodu obdobného obsahu za účelem dosažení Změny územního plánu zejm. na základě nového Metropolitního plánu.

Článek II.

Poskytnutí finančního plnění

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy poskytnout MČ finanční plnění ve výši **13.220.400,- Kč, tj. 2.300,-Kč za 1 m2 HPP.**
2. **Finanční plnění Investora tak za předpokladu, že dojde ke změně územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu, činí celkem 13.220.400, - Kč, tj. slovy: Třináct milionů dvě stě dvacet tisíc čtyři sta korun českých (dále jen "Plnění Investora").**
3. Investor je povinen uhradit Plnění Investora bezhotovostním převodem na transparentní účet MČ č. 2000704349/0800.
4. Investor je povinen uhradit Plnění Investora následujícím způsobem:
 - a) první část Plnění Investora ve výši **30 %** (částka ve výši **3.966.120, - Kč**) do 3 měsíců ode dne doručení výzvy MČ Investorovi s oznámením, že došlo k nabytí účinnosti změny územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu postupem dle této Smlouvy, kdy přílohou této výzvy bude dokument prokazující splnění této podmínky.
 - b) druhá část Plnění Investora ve výši **30 %** (částka ve výši **3.966.120, - Kč**) do 3 měsíců ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí na umístění staveb dle Projektu včetně jeho změn o HPP ve výši dle změny územního plánu postupem dle této Smlouvy.

- c) třetí část Plnění Investora ve výši **40 %** (částka ve výši **5.288.160, - Kč**) do 3 měsíců ode dne vydání pravomocného stavebního povolení dle Projektu včetně jeho změn o HPP ve výši dle změny územního plánu postupem dle této Smlouvy.

V případě, že Investor požádá o společné povolení ve smyslu stavebního zákona, částky b) a c) se stávají splatnými do 3 měsíců ode dne vydání pravomocného společného povolení dle Projektu včetně jeho změn o HPP ve výši dle změny územního plánu postupem dle této Smlouvy.

5. Výše Plnění Investora je stanovena na základě Změny územního plánu a Podnětu na pořízení změny územního plánu. V případě změny Změny územního plánu nebo Podnětu na pořízení změny územního plánu může dojít ke změně výše Plnění Investora, přičemž výše Plnění Investora bude poměrně snížena nebo zvýšena dle aktuální změny územního plánu. V případě, že nedojde k vyčerpání Navýšení HPP podle změny územního plánu postupem dle této Smlouvy nikoli z vůle Investora, zejm. v případě rozhodnutí v rámci stavebního řízení, a Projekt se uskuteční v menší HPP než uskutečněné změně územního plánu, zavazují se strany uzavřít dodatek k této Smlouvě s tím, že Plnění Investora bude poměrně poníženo s tím, že hodnota HPP odpovídá skutečně povolené HPP a do uzavření dodatku MČ se odkládá splatnost příslušné části Plnění Investora dle odst. 4 tohoto článku.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud v době trvání této Smlouvy nedojde ke změně územního plánu v souladu se Změnou územního plánu a Podnětem na pořízení změny územního plánu (nebo Změnou či Podnětem či návrhem na pořízení změny územního plánu změněnými se souhlasem Investora), anebo Investor vezme svůj návrh (Podnět) na změnu územního plánu zpět, mají obě strany právo od této Smlouvy odstoupit.
7. V případě, že po nabytí účinnosti opatření obecné povahy na změnu územního plánu postupem podle této Smlouvy dojde v rámci mimořádných opravných prostředků ke zrušení této změny územního plánu, má Investor právo od této Smlouvy odstoupit a MČ je povinna na výzvu Investora vrátit poskytnuté Plnění Investora. V případě, že po nabytí účinnosti opatření obecné povahy na změnu územního plánu postupem podle této Smlouvy dojde v rámci mimořádných opravných prostředků ke zrušení pravomocného územního rozhodnutí nebo pravomocného stavebního povolení (či pravomocného společného povolení) je MČ povinna na výzvu Investora vrátit poskytnuté Plnění Investora dle čl. II. odst. 4 písm. b), resp. c).

8. Smluvní strany tímto potvrzují, že namísto části finančního plnění je možné poskytnout plnění ve formě nefinanční, a to formou dlouhodobého pronájmu části pozemku parc. č. 528/7, k.ú. Dolní Chabry, kdy podmínky takového plnění budou dojednány samostatnou dohodou Smluvních stran.

Článek III.

Doba trvání této smlouvy, ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let ode dne uzavření této Smlouvy.
2. Tato Smlouva může být před sjednanou dobou trvání ukončena pouze ze zákonných důvodů a z důvodů podle této Smlouvy.
3. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany Investora prodloužena o 2 roky, a to na základě písemného oznámení zaslaného ze strany Investora MČ nejpozději 1 měsíce před uplynutím sjednané doby trvání této smlouvy. Prodloužení dle tohoto odstavce může být učiněno pouze jednou.

Článek IV.

Ostatní ustanovení

1. Investor je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem MČ.
2. MČ prohlašuje, že souhlas dle odst. 1 MČ není oprávněna bez závažného důvodu zdržovat.
3. V případě, že práva a povinnosti k Projektu anebo vlastnické právo k pozemku dotčeného Změnou územního plánu převede Investor třetí osobě, zavazuje se zajistit postoupení veškerých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na tuto třetí osobu. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nikoli z důvodu na straně MČ, stává se nezaplacená část Plnění Investora splatnou do 30 dnů od převodu výše uvedených práv a povinností anebo ve lhůtě dle čl. II. odst. 4. písm. a) podle toho, co nastane později.
4. V případě prodlení Investora s úhradou Plnění Investora je Investor povinen uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.

5. Smluvní pokuta je splatná na výzvu oprávněné strany. Smluvní pokuta nemá vliv na nárok na náhradu škody včetně jeho výše.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Spory ze smlouvy. O všech sporech vyplývajících z této Smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
2. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
3. Nebezpečí změny okolností. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko nebezpečí změny okolností. Ani jedna ze smluvních stran tak nemá právo vůči druhé domáhat se obnovení jednání o Smlouvě, dojde-li ke změně okolností, za nichž byla tato Smlouva uzavřena.
4. Vyloučení aplikace. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1793 - 1795 občanského zákoníku (o neúměrném zkrácení) na tuto Smlouvu.
5. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami či osobami, které jsou oprávněni za smluvní strany tuto Smlouvu podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem 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**").
6. Oddělitelnost. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.

7. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé smluvní straně dle této Smlouvy, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy případně elektronicky do datové schránky. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této Smlouvy bez zbytečného odkladu.
8. Prohlášení o vůli. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se smluvní strany zavázaly, že připojí k této Smlouvě podpisy, resp. podpisy osob, které za ně jednají.
9. Vyhotovení. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ a jedno pro Investora.
10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí MČ.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
12. Zastupitelstvo městské části Praha-Dolní Chabry schválilo uzavření této smlouvy na svém zasedání dne 23. 6. 2022 usnesením č. 215/22/ZMČ.

V Praze, dne _____

V Praze, dne _____

Městská část Praha-Dolní Chabry

zastoupená Mgr. Kateřinou Šilhovou
Šafránkovou, starostkou



- Přílohy:
1. Podnět na pořízení změny územního plánu
 2. Dolní Chabry – studie pro změnu územního plánu 05/2022