

0/20/2009

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Městská část Praha – Dolní Chabry, IČ: 00231274 se sídlem Hrušovanské nám. 253/5, 184 00 Praha 8 – Dolní Chabry, zastoupená starostkou Jaroslavou Plevovou, na straně jedné (dále jen jako „**Městská část**“)

a

CHABRY Development, s.r.o., IČ: 274 17 140, se sídlem Praha 1, Klimentská 1216/46, PSČ 110 02, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C., vložce 111513, jejímž jménem jedná pan Tal Grozner, jednatel společnosti na straně druhé (dále jen jako „**Investor**“)

tuto

Smlouvu o spolupráci ve smyslu ust. § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Smlouva**“)

I. Účel Smlouvy

- 1.1 Investor hodlá realizovat projekt „Dolní Chabry – Beranov“ na pozemcích ve vlastnictví Investora nacházejících se v k. ú. Dolní Chabry a Čimice o celkové rozloze cca 97.500 m² (dále jen „**Projekt**“). Projekt jako celek bude realizován ve 2 fázích s tím, že první fáze (dále jen „**Fáze I**“) předpokládá výstavbu cca 400 bytových jednotek, inženýrských sítí, komunikací, výsadbu zeleně a výstavbu objektu pro mateřskou školu, druhá fáze (dále jen „**Fáze II**“) předpokládá výstavbu dalších bytových jednotek, komerčních ploch a domu pro seniory dle změny územního plánu pro danou oblast a jeho regulativu. Situace Projektu, z níž je patrné i umístění Projektu na pozemcích Investora a v rámci něj umístění Fáze I i Fáze II, tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 1.2 Městská část se seznámila s Projektem, konkrétně s projektovou dokumentací pro: I. Územní rozhodnutí pro bytovou výstavbu Dolní Chabry - Beranov s komunikacemi a inženýrskými sítěmi, včetně připojení lokality na ulici Kobylišká; II. Územní rozhodnutí Dolní Chabry - Beranov pro dopravní připojení lokality východ (na ul. Kobyliškou); III. Územní rozhodnutí Dolní Chabry - Beranov pro dopravní připojení lokality západ (na ul. K Ládvi), včetně jeho předpokládaného časového harmonogramu.
- 1.3 Smluvní strany shodně konstatují, že případná realizace Projektu bude mít vliv na potřebnost realizace podmíněných investic v Městské části, zejména pak zkvalitnění občanské vybavenosti Městské části (škola, školka, domov seniorů aj.) (dále jen „**Podmíněné investice**“). Vzhledem k tomu, že Investor uznává svoji povinnost kompenzovat Podmíněné investice způsobem sjednaným níže v této Smlouvě, Městská část tímto souhlasí s realizací Projektu, jelikož Městská část je přesvědčena, že realizace Projektu napomůže rozvoji území Městské části. Účelem této Smlouvy je proto stanovení podmínek realizace Podmíněných investic a spolupráce v rámci realizace Projektu tak, aby realizace Projektu napomohla rozvoji území Městské části.

II. Předmět Smlouvy

2.1. Závazky Městské části:

- 2.1.1. Podporovat podnikatelský záměr Investora (Projekt) a poskytnout Investorovi součinnost při vyjednávání všech potřebných povolení pro Projekt, pokud to nebude v rozporu s platnými právními předpisy a zájmy Městské části.
- 2.1.2. Spolupracovat s Investorem při zajištění připojení Projektu na infrastrukturu obce.

2.1.3. Městská část se dále jako subjekt vykonávající správu pozemku parc. č. 1405/1 (dále jen „Zatížený pozemek“) nacházejícího se v katastrálním území Dolní Chabry, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1087, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, zavazuje zřídit ve prospěch Investora věcné břemeno zatěžující Zatížený pozemek spočívající v povinnosti strpět na/v Zatíženém pozemku uložení potřebných inženýrských sítí a vybudování komunikace s chodníkem, dále v povinnosti umožnit Investorovi či jím pověřené osobě vstup na Zatížený pozemek, jakož i chůzi a jízdu po Zatíženém pozemku, a to pro účely zřízení těchto sítí a komunikace s chodníkem na/v Zatíženém pozemku, jakož i oprav a údržby sítí a konečně v povinnosti strpět vstup na Zatížený pozemek, jakož i chůzi a jízdu po Zatíženém pozemku, za účelem přístupu na pozemky parc.č. 1374/60 a 1374/32. Smlouva o zřízení věcného břemene bude uzavřena na výzvu Investora (do 30 dnů po výzvě), kterou je Investor povinen učinit kdykoli, nejpozději však do 2 měsíců po kolaudaci Fáze I. Věcné břemeno bude zřízeno za jednorázovou úplatu dle usnesení rady Městské části č. 259/04/RMČ ze dne 14.6.2004 a to na základě vypracovaného geometrického plánu, který nechá Investor zpracovat. Předpokládaný rozsah zatížení Zatíženého pozemku věcným břemenem je graficky vyznačen v příložené Situaci Projektu. Smluvní strany se dohodly, že zbylou část Zatíženého pozemku, která není v příloze graficky vyznačena, nesmí Investor v žádném případě užívat jako staveništní komunikaci.

2.2. Závazky Investora:

- 2.2.1. Investor v rámci realizace Fáze I vybuduje na své náklady mateřskou školu se 4 třídami. Investor bezodkladně zajistí na svůj náklad zpracování projektové dokumentace mateřské školy, kterou zařadí do projednání v rámci Fáze I; žádost o vydání územního rozhodnutí na mateřskou školu může být podána samostatně, tj. odděleně od žádosti o územní rozhodnutí pro Projekt. Mateřská škola bude dokončena a připravena ke kolaudaci nejpozději ke dni, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro Fázi I Projektu. Za účelem zajištění závazku vypracovat projektovou dokumentaci mateřské školy a zajistit vydání územního rozhodnutí na mateřskou školu složil Investor před uzavřením této Smlouvy na depozitní účet Městské části č.ú. 6015-2000704349/0800 vedený u České spořitelny, částku 1.000.000,- Kč. Tuto částku Městská část vrátí Investorovi zpět do 5 pracovních dnů poté, co jí bude předloženo pravomocné územní rozhodnutí na mateřskou školu.
- 2.2.2. Bezodkladně po vydání posledního stavebního povolení nezbytného pro realizaci Fáze I Investor poskytne Městské části spolupráci a na svůj náklad zajistí zpracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na zvýšení kapacity Základní školy Spořická 400, v Dolních Chabrech, o dalších max. 200 m² (4 třídy) užitné plochy. Pokud předtím, než Investor započne s přípravou projektové dokumentace pro rozšíření Základní školy, informuje Městská část písemně Investora, že již nadále nemá zájem o takovéto rozšíření, pak Investor namísto vypracování takové projektové dokumentace daruje Městské části finanční obnos v celkové výši 200.000,- Kč účelově určený na zlepšení občanské vybavenosti v Městské části.
- 2.2.3. Investor v rámci realizace Fáze I zajistí na své náklady umístění tří řad stromů v hlavní komunikaci bytové výstavby (tj. v rámci areálu Projektu), výstavbu cyklostezky a chodníků na pozemku Investora, inženýrské sítě pro Projekt a veřejné parkoviště v rámci areálu Projektu, tak jak uvedeno v projektové dokumentaci.
- 2.2.4. V rámci realizace Fáze II Projektu, zajistí Investor na svůj náklad výstavbu domova důchodců a klubového zařízení pro stávající a novou výstavbu.
- 2.2.5. Investor je povinen počínat si při realizaci účelu uvedeného v této Smlouvě k majetku Městské části i všech jejích občanů přiměřeně šetrně a s obvyklou mírou opatrnosti.
- 2.2.6. Investor je povinen přijmout požadavek Městské části na omezení a vyloučení průjezdu nákladních automobilů a souprav o hmotnosti přesahující 3,5 tuny ulicí Kobyliskou tak, aby tyto neprojížděly zastavěnou částí Městské části a tuto skutečnost uvede v dokumentaci pro stavební povolení. Toto omezení se bude vztahovat na veškeré

dodavatele a subdodavatele podílející se na stavebních pracích v rámci Projektu. Omezení popsaná výše v tomto odstavci se však neuplatní pro průjezdy, které budou činěny v souvislosti s budováním východního připojení a dalšími stavebními pracemi, u nichž nelze rozumně zajistit příjezd skrze západní připojení, pokud budou nákladní vozy užívat nejkratší cestu k projetí a Investor si opatří povolení pro takové průjezdy od příslušných státních orgánů.

III. Doba trvání Smlouvy

- 3.1. Tato Smlouva je s ohledem na rozsah a dlouhodobost procesu realizace Projektu v podobě Fáze I a Fáze II sjednána na dobu určitou, a to do doby dokončení celého Projektu.

IV. Ostatní ujednání

- 4.1. V případě záměru Investora převést svá práva a povinnosti k Projektu popsanému v bodě 1.1. Smlouvy na jiný subjekt, je Investor povinen Městskou část o tomto svém záměru bez zbytečného odkladu písemnou formou vyzrozumět. Tuto svou informační povinnost se Investor zavazuje splnit v dostatečném předstihu před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí o převodu Projektu nebo jiné závazné smlouvy/dohody mezi Investorem a takovou jinou osobou. V případě Investorem zamýšleného prodeje pozemků, na nichž je Projekt plánován nebo prodeje Projektu samotného, se Investor zavazuje zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na nového investora (nového majitele pozemků, případně majitele Projektu).
- 4.2. V případě, že Investor nesplní svůj závazek postoupit všechna práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na nového investora uvedený v čl. IV, bodu 4.1 Smlouvy, zavazuje se Investor uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 11.200.000,-Kč
- 4.3. Investor se zavazuje pro případ, že nesplní svůj závazek dokončit včas mateřskou školu vyplývající z bodu 2.2.1. Smlouvy, uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč a dále Městské části propadá jako smluvní pokuta rovněž částka 1.000.000,- Kč složená na depozitním účtu Městské části dle bodu 2.2.1.
- 4.4. Investor se zavazuje pro případ, že nesplní své závazky vyplývající z bodu 2.2.2. Smlouvy, uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 200.000,-Kč
- 4.5. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut sjednaných v bodech 4.2, 4.3 a 4.4. Smlouvy je ve všech případech přiměřená a plně odůvodněná s ohledem na jimi zajišťovaný účel. Zaplacením příslušné smluvní pokuty veškeré povinnosti Investora zajištěné takovou smluvní pokutou automaticky zanikají.

V. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Městská část potvrzuje, že tato Smlouva obsahuje veškeré povinnosti vyžadované Městskou částí od Investora v souvislosti s realizací celého Projektu co se týče Podmíněných investic a/nebo jiných podobných příspěvků a/nebo činností zaměřených na rozvoj území Městské části či pomoci Městské části.
- 5.2. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 5.3. Souhlas s uzavřením této Smlouvy byl dán usnesením zastupitelstva Městské části Praha – Dolní Chabry č. 111/09/ZMČ ze dne 7. dubna 2009.
- 5.4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemného a oboustranně odsouhlaseného dodatku.

- 5.5. Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že si Smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí a na důkaz toho prosti tiskem a jiných nápadně nevýhodných podmínek připojují své podpisy.

V Praze Dolních Chabrech dne 8. dubna 2009

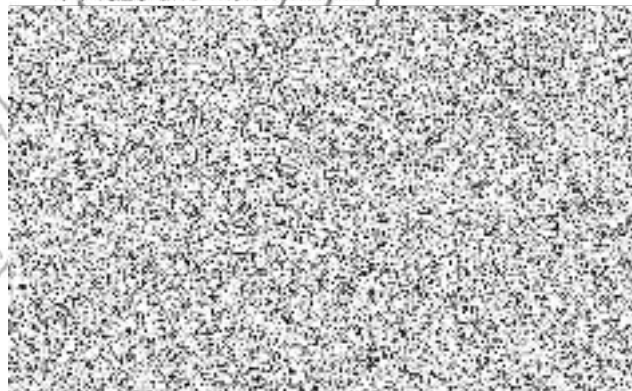


Městská část Praha Dolní Chabry
Jaroslava Plevová
starostka



V Praze dne ...

29/4/09



Příloha č. 1: Situace Projektu

Příloha č. 2: Kalkulace hodnoty mateřské školy

	Školka pro 4 třídy po 20 dětech 80 dětí				
	Místnost				Čistá plocha cca
1.	Herna min. 3m ² /dítě				240
2.	Ložnice min. 1,7 m ² /dítě				136
3.	Sociálky dětí	1 wc, umyvadlo/ 5 dětí = 16x		16 WC	25
4.	16 umyvadel				25
5.	Šatna 0,25/dítě				20
	total				446
6	Kuchyň				
7	Jidelna				
8	Denní místnost a šatna personálu				
9	Kancelář				
10	Vstupní hala				
11	Technická místnost				
12	Sociálky dospělí				
13	Schodiště				
14	Chodby				
15	Úklidové prostory				
16	Skladové prostory				
	total				154
	Plocha celkem cca v m²				600

plocha cca v m ²	600
cena v kc / 1m ²	16 000
celkem	9 600 000
zaokrouhleno	CZK 10 000 000