

Dále uvedeného dne, měsíce a roku ujednali

Městská část Praha-Ďáblice

se sídlem Praha 8, Květnová 553/52, PSČ 182 00

IČ: 00231266

zastoupena starostou Ing. Milošem Růžičkou

na straně jedné, dále jen Městská část, zkráceně MČ

a

Bydlení Ďáblice s.r.o.

se sídlem Praha 9, Teplická 604/15, PSČ 190 00

IČ: 04419880

zastoupena jednatelem Alexandrem Pavlovičem a Jaroslavem Drhou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 247386

na straně druhé dále zvané jen Investor

a

MODAD s.r.o.

se sídlem Praha 1, Národní 416/37, PSČ 110 00

IČ: 25142470

zastoupená Jaroslavem Drhou, jednatelem

dále jen Ručitel Zástavce

následující

DOHODU
O INVESTIČNÍ ČINNOSTI A VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI
dále také Smlouva

I.

1. Tato Smlouva je uzavírána ve spojitosti se záměrem Investora realizovat na svých pozemcích
- a) parc. č. 1562/18, o výměře 13247 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;
 - b) parc. č. 1562/44, o výměře 1485 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
 - c) parc. č. 1562/45, o výměře 238 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
 - d) parc. č. 1562/46, o výměře 827 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- vše zapsáno na LV č. 1750 v k.ú. Ďáblice (dále jen „**Pozemky**“) výstavbu 37 sekcí řadových rodinných domů (ŘRD) o 2 nadzemních podlažích, nepodsklepených, sdružených v několika

blocích (dále jen „**Záměr Investora**“). Součástí realizace Záměru Investora bude též výstavba veškeré dopravní a technické infrastruktury, zejména obslužné komunikace a chodníků, veškerých inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení (dále jen „**Dopravní a technická infrastruktura**“). Dopravní a technické napojení lokality bude realizováno též z ulice Šenovské, Statkové, a také z obslužné komunikace v dosud nepojmenované ulici vedoucí při západní hranici Pozemků po pozemku p. č. 1562/1 v k.ú. Dáblice.

2. Záměr Investora zahrnující vybudování Dopravní a technické infrastruktury bude realizován při dodržování obecně závazných právních předpisů, stanovisek dotčených orgánů státní správy, územního plánu, územního rozhodnutí a stavebního povolení podle projektu zpracovaného architektonickou kanceláří LANG ŠPINAR ATELIER s.r.o. se sídlem Praha 10 - Vinohrady, Slovenská 6, IČ: 27171850 č. / (dále jen „**Projekt**“), který byl MČ v jednom digitálním a tištěném vyhotovení předán před sjednáním této Smlouvy, a to do 3 let od nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena realizace Záměru Investora.
3. MČ se zavazuje za podmínky, že Záměr Investora bude realizován při respektování omezení dle předcházejícího odstavce, realizaci Záměru Investora nebránit a vyjádřit své kladné stanovisko s jeho realizací ve všech stupních stavebního řízení (řízení o umístění stavby, řízení o povolení stavby) a případně též před dotčenými orgány státní správy, jejichž závazné stanovisko či vyjádření může být nezbytným podkladem pro uvedené územní či stavební řízení. Nestanoví-li tato Smlouva jinak je MČ v případě odchýlení od závazku Investora podle předchozího odstavce výslovně oprávněna současně i nezávisle na uplatnění smluvní pokuty podle ust. odst. 9 tohoto článku činit odpovídající kroky proti realizaci záměru. Tímto současně není dotčeno právo požadovat úhradu kompenzace podle čl. II. odst. 1) při kolaudaci první budovy pro bydlení v rámci Záměru či žádat uspokojení ze zástavy sjednané podle čl. IV této Smlouvy.
4. Investor se zavazuje realizovat Dopravní a technickou infrastrukturu na svůj náklad bez finanční účasti MČ a tak, aby co nejméně zasahovala do práv třetích osob. S ohledem na technické řešení Dopravně a technické infrastruktury, však pro její řádné provedení a napojení bude nutné provést v nezbytně nutném rozsahu zásahy do všech komunikací, se kterými Pozemky sousedí.
5. MČ se jako vlastník (správce) pozemků pod komunikacemi v ulicích Šenovská, Statková zavazuje nebránit napojení Dopravně technické infrastruktury na tyto komunikace, za podmínky, že tímto nedojde k zamezení přístupu a příjezdu k nemovitostem dosud obsluhovaným po těchto komunikacích a tyto komunikace budou v místech dotčených Dopravně technickou infrastrukturou uvedeny do původního stavu před připojením nebo do stavu na kvalitativně vyšší úrovni.
6. MČ za předpokladu splnění podmínek dle odst. 2 a 4 tohoto článku jako vlastník dotčených pozemků, tak jak jsou tyto uvedeny níže, souhlasí s tím, aby:
 - na pozemku p.č. 65/1, nacházejícím se v k.ú. Dáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy a zároveň jak je zobrazeno v její příloze č. 3, umístěny tyto inženýrské sítě: přípojka silnoproud, přípojka veřejné osvětlení, napojení vodovodního řádu, přípojka dešťové kanalizace, připojení stávajících vpustí, a
 - na pozemku p.č. 65/16 nacházejícím se v k.ú. Dáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy a zároveň jak je zobrazeno v její příloze č. 3, umístěny tyto inženýrské sítě: přípojka dešťové kanalizace, připojení stávajících vpustí, a

- na pozemku p.č. 1570/1, nacházejícím se v k.ú. Dáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy a zároveň jak je zobrazeno v její příloze č. 3, umístěny tyto inženýrské sítě: napojení vodovodního řádu (2x), napojení plynovodního řádu, přípojky vodovodu jednotlivých sekcí (17x), přípojky plynovodu jednotlivých sekcí (17x), přípojka silnoproud, přípojka CETIN,
o čemž MČ a vlastník příslušné inženýrské sítě, bude-li to pro řádný provoz nutné, uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, jejímž obsahem bude povinnost MČ strpět umístění, provoz, údržbu, úpravy, opravy a modernizaci příslušné inženýrské sítě pouze však v rozsahu zaměřeném geometrickým plánem, který na své náklady nechá vypracovat Investor. Úplata za zřízení služebnosti bude v ceně obvyklé. Smlouva o zřízení služebnosti bude uzavřena do 60 dnů od kolaudace příslušné inženýrské sítě nebo od jejího uvedení do provozu, a to na základě písemné výzvy Investora zaslané MČ nejpozději 40 dnů před plánovaným termínem podpisu. Investor je povinen neprodleně písemně informovat MČ o získání příslušného povolení správního orgánu a o skutečném zahájení stavby inženýrské sítě. Text smlouvy o zřízení služebnosti bude MČ odeslán ke schválení před zahájením realizace výstavby příslušné sítě, a to v rámci jednání s provozovateli příslušné distribuční soustavy/sítě o budoucím napojení lokality/sítě, MČ se k návrhu vysloví do 40 dnů od doručení.
7. MČ za předpokladu splnění podmínek dle odst. 2 a 4 tohoto článku jako vlastník dotčených pozemků, tak jak jsou tyto uvedeny níže, souhlasí s tím, aby:
- na pozemku p.č. 65/1, nacházejícím se v k.ú. Dáblice, došlo v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy a zároveň jak je zobrazeno v její příloze č. 3, ke stavebním úpravám, spočívajícím v úpravě šířky stávající komunikace, vybudování nového chodníku úpravě a rozšíření stávajícího chodníku, vybudování cesty, vybudování zeleně
 - na pozemku p.č. 1562/31, nacházejícím se v k.ú. Dáblice, došlo v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy a zároveň jak je zobrazeno v její příloze č. 3, ke stavebním úpravám, a to v rozsahu vybudování nového chodníku podél ulice Šenovské, nové cesty podél ulice Šenovské, rozšíření stávajícího chodníku podél ulice Statkové a úprava zeleně podél ulice Šenovské.
- Ustanovení tohoto odstavce se týká pozemku p.č.1562/31, u kterého je v současnosti zapsáno duplicitní vlastnictví pro prodávajícího a Hl. m. Prahu, a to za podmínky, že MČ bude v době zahájení územního/stavebního řízení určena jako výlučný vlastník tohoto pozemku nebo v případě, kdy do této doby nebude otázka vlastnického práva k tomuto pozemku najisto vyřešena.
8. MČ souhlasí, aby Investor v rámci činností dle odstavců 2 a 4 a při respektování zachování dopravní obslužnosti zajišťované po pozemcích dle odst. 6, 7 tohoto článku užil tyto pozemky v rozsahu nezbytně nutném tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy též k dočasným záborům nezbytným při budování inženýrských sítí a při provádění stavebních úprav komunikací, chodníků a zeleně.
9. Pro případ podstatné změny parametrů realizace od parametrů Záměru vyplývajících z Projektu či přílohy 2 a 3 této Smlouvy vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30% (slovy: třicet-procent) z finanční kompenzace ujednané v čl. II. odst. 1) této Smlouvy za každé takové porušení Smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

10. Za podstatnou změnu parametrů či odchýlení se od Záměru dle předchozího odstavce se považuje zejména změna povahy zástavby, zastavěné plochy, plochy veřejné zeleně či změna výškového profilu zástavby a to s tolerancí 10 % odchylky oproti Projektu, (u výškového profilu činí tolerance 15% odchylky), pokud se strany nedohodnou jinak. Za podstatnou změnu či odchýlení se od Záměru se nepovažuje prodloužení doby realizace Záměru a dále změny vyvolané vyšší mocí či dílčí změny Projektu vycházející zejména z potřeb budoucích vlastníků staveb rodinných domů a vyšší efektivity výstavby, to vše za podmínek, že změny či odchylky nepřesáhnou výše uvedenou toleranci, vyjma změn a odchylek vyvolaných působením vyšší moci, o všech změnách a odchylkách bude MČ informována a budou řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a budou řádně povoleny, bude-li takové projednání či povolení obecně závaznými právními předpisy vyžadováno.

II.

1. Investor se zavazuje poskytnout MČ za umožnění realizace Záměru, za omezení s tím spojená a za převzetí dotčené části Dopravně technické infrastruktury v rozsahu uvedeném v odst.3 čl.II této Smlouvy do vlastnictví Hlavního města Prahy, do svěřené správy MČ a k následné správě kompenzaci. Kompenzace je poskytována ve formě přímého finančního plnění ve výši 1.950.000,-Kč (slovy: jedenmiliondevětsetpadesát tisíc korun českých) poskytnutého na účet MČ / . Investor je povinen poskytnout kompenzaci MČ do 30 dnů po té co bude vydán kolaudační souhlas, kterým dojde ke kolaudaci první budovy pro bydlení v rámci realizace Záměru či jeho části.
2. Investor se zavazuje uzavřít po vydání stavebního povolení pro realizaci Záměru Investora s MČ budoucí darovací smlouvu pro převod majetku uvedeného pod písm. a), b) odst. 3 čl. II. této Smlouvy a současně je povinen zajistit splnění těchto podmínek:
 - a) stavby uvedené pod písm. a), b) odst. 3 čl. II. této Smlouvy budou realizovány za podmínek stanovených dle příslušného územního rozhodnutí a stavebního povolení a v souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy(DOSS) vydaných pro tyto stavby;
 - b) budoucí správci takto převáděného majetku vydají souhlasné stanovisko k převzetí dokončených staveb a vyjádření o řádném provedení staveb v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a stanovisky DOSS;
 - c) Investor písemně vyzve zástupce MČ k účasti na kontrolních dnech staveb uvedených pod písm. a), b) odst. 3 čl. II. této Smlouvy;
 - d) stavby nebudou zatíženy právy třetích osob, služebnostmi, věcnými břemeny.

MČ se zavazuje takový dar přijmout. Ustanovení tohoto odstavce strany formulují jako smlouvu o smlouvě budoucí darovací.
3. Investor se zavazuje nejpozději do 120 dnů od kolaudace níže uvedených staveb uvedených pod písm. a), b) tohoto odstavce převést na MČ, resp. na Hlavní město Prahu, do svěřené správy MČ vlastnické právo k
 - a) veškerým veřejným komunikacím, které Investor vybuduje v rámci realizace Záměru Investora na svých pozemcích, včetně chodníků, pásů zeleně, odvodnění tak, jak jsou tyto stavby specifikovány v Projektu a včetně příslušných částí těchto pozemků, na kterých budou tyto stavby umístěny,

- b) veškeré veřejné parkové zelení a spojeným terénním úpravám, které Investor vybuduje v rámci realizace Záměru Investora dle Projektu na svých pozemcích, a to včetně příslušných částí těchto pozemků, na kterých budou tato zeleň a spojené terénní úpravy realizovány.
4. Investor se zavazuje spolu se stavbami a pozemky dle předcházejícího odstavce převést na MČ, resp. na subjekt, kterému bude stavba či pozemek svěřen do správy práva ze záruk vůči zhotovitelům těchto staveb s tím, že minimální záruční doba těchto staveb bude činit 5 let ode dne jejich předání MČ. Investor se dále zavazuje poskytnout MČ součinnost při uplatnění práv z těchto záruk a pro případ nečinnosti zhotovitelů při odstraňování vad v záruční lhůtě, tyto vady na svůj náklad odstranit.
5. O předání a převzetí majetku pod písm. a), b) odst. 3 tohoto článku, bude mezi stranami sepsán na místě samém předávací protokol. Investor je povinen k předání dle tohoto odstavce zajistit následující doklady, které se týkají tam uvedených staveb:
- a) stavební povolení
 - b) zápis o předání a převzetí včetně záznamu o odstranění případných vad a nedodělků v tomto zápise uvedených
 - c) kolaudační souhlas
 - d) geodetické zaměření
 - e) dokumentace skutečného provedení
 - f) doložení pořizovací ceny – vyčíslení nákladů na pořízení
 - g) právně závazné jednání o postoupení práv ze záruky ve smyslu odst. 4 tohoto článku.
6. Investor se zavazuje zajistit pro stavby, které tvoří Dopravně technickou infrastrukturu a nejsou podle této Smlouvy předmětem předání MČ, jejich řádné fungování, a to tak, že tyto bude provozovat při dodržování obecně závazných právních předpisů sám nebo tyto předá za tím účelem k tomu oprávněným osobám (PRE, PP, Eltodo, PVK, PVS, MHMP atp.).
7. MČ se zavazuje na základě výzvy Investora k převzetí majetku tak, jak je tento uveden pod písm. a), b) odst. 3 tohoto článku, tento majetek při splnění podmínek této Smlouvy převzít a zavazuje se v této souvislosti od jeho převzetí k jeho řádné správě a údržbě. Nepředá-li Investor tento majetek MČ, je povinen jeho správu a řádnou údržbu zajišťovat svým jménem a na svůj účet.
8. Pro případ nesplnění povinnosti předání pozemků podle odst. 2) a 3) tohoto článku vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30% (slovy: třicet-procent) z finanční kompenzace ujednané v čl. II. odst. 1) této Smlouvy za každé takové porušení smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

III.

Ustanovení této Smlouvy jsou závazná i pro právní nástupce smluvních stran. Smluvní strany se zavazují pro případ převodu vlastnického práva k pozemkům, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo být účastníkem územního či stavebního řízení při projednávání Záměru Investora, zavázat své právní nástupce v rozsahu této Smlouvy.

IV.

1. K zajištění pohledávek pro MČ za Investorem podle této Smlouvy, zejména té vyplývající z čl. II. odst. 1) této Smlouvy (kompenzace) a současně k zajištění pohledávek vyplývajících z ustanovení čl. I. odst. 9. a/ nebo čl. II odst. 8) (smluvní pokuty za porušení závazků Investora) se zavazuje Ručitel Zástavce současně s touto Smlouvou uzavřít zástavní smlouvu a závazky Investora poskytnout MČ dostatečnou jistotu ve formě zástavního práva k následující nemovité věci: bytová jednotka č. 604/25 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. 604 v k.ú. Střížkov, s podílem na společných částech 1061/40749, zapsaná na LV 5745 pro k.ú. Střížkov vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Zástavní smlouva bude uzavřena ve znění, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.
- ~~2. Ručitel se zavazuje pro případ, kdy Investor nesplní řádně své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy, uhradit tyto závazky bezodkladně na základě písemné výzvy MČ místo Investora ve smyslu ust. § 2018 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Toto ručitelské prohlášení zůstává účinné až do úplného vypořádání zajištěných závazků.~~
- ~~3.2.~~ Pro případ, že příslušný Katastrální úřad návrh podle odst. 1 zamítne, zavazuje Ručitel Zástavce s MČ uzavřít zástavní smlouvu v novém znění, a to takovém, aby byly předmětné závazky Investora v plné výši zajištěny zástavním právem k nemovité věci ve vlastnictví Ručitele Zástavce.

V.

MČ prohlašuje, že na její straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této Smlouvy k předmětným pozemkům a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha - Dáblice usnesením č. .../.... Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona

VI.

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Smlouva může být měněna a doplňována jen písemnými číslovanými dodatky řádně podepsanými smluvními stranami.
3. Smlouva se řídí právem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Přílohu každého vyhotovení tvoří Příloha 1 – výpis LV č. 1750 pro k.ú. Dáblice, Příloha 2 - tabulka výměr, Příloha 3- polohopisný plán – kopie katastrální mapy, Příloha 4 – zástavní smlouva.

Podpisový list

V Praze dne

Za MČ

Městská část Praha-Ďáblice

V Praze dne

Za Investora

Bydlení Ďáblice s.r.o

Bydlení Ďáblice s.r.o

Za ~~Ruči~~teleZástavce

MODAD s.r.o