

# Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

## **Městská část Praha – Ďáblice**

se sídlem Osinalická 1104/13, 182 00 Praha 8,

IČO: 002 31 266,

DS: dkvbw9b,

zastoupena Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

## **GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.**

se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9,

IČO: 096 75 761,

DS: x4rtfez,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 340240,

zastoupena jednatelem, společností GARTAL Holding a.s., IČO: 066 68 178, se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9, kterou při výkonu funkce zastupuje pan R.P., a společností MIKORA development s.r.o., IČO: 610 63 622, se sídlem č.p. 57, 257 22 Vranov, kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. J.M.

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě každý jako „**Smluvní strana**“).

## PREAMBULE

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí realizovat svůj investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“), jak je podrobněji definován níže.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že Investiční záměr může vyvolat v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu či občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Ačkoliv Investiční záměr nevyžaduje změnu ÚP (jak je tento pojem definován níže), byla i tak tato Smlouva uzavřena přiměřeně podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“).
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## I. **DEFINICE**

I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejich příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

**HMP** se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

**HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha bytových domů realizovaných Investorem v rámci Investičního záměru.

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora, který bude realizován na Pozemcích, případně jiných pozemcích (respektive jejich částech) nezbytných pro jeho realizaci, například případně vymezených v Situaci. Investiční záměr je specifikován rovněž přílohami této Smlouvy.

**Investorem** se rozumí GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o., se sídlem Kovářská 2537/5, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 096 75 761, který je Smluvní stranou této Smlouvy a kterému plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**MČ** se rozumí Městská část Praha - Ďáblice, IČO: 002 31 266, se sídlem Osinalická 1104/13, 182 00 Praha 8, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022.

**Nefinančním plněním** se rozumí plnění, které má být Investorem dle Smlouvy poskytnuto.

**Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, tj. pozemek parc. č. 1729/638, o výměře 11.630 m<sup>2</sup>, a pozemek parc. č. 1729/637, o výměře 235 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Ďáblice, obci Praha, zapsané na LV č. 1859 všechny v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**PSP** se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších nařízení.

**Smlouvou** se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami.

**Smluvními dokumenty** se rozumí společně tato Smlouva a ostatní případné smlouvy a dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

**Smluvní stranou** se rozumí MČ, nebo Investor.

**Smluvními stranami** se rozumí společně MČ a Investor.

**Situací** se rozumí rozmístění stavebních objektů na pozemcích tak, jak je uvedeno v zákresu do katastrální mapy, jež je Přílohou 1.

**Studíí** se rozumí dokument popisující projekt, který stanovuje všechny hlavní parametry projektu, situaci a architektonické řešení. Studie je uvedena v Příloze 2.

**Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jak jsou vymezeny v čl. III. této Smlouvy.

**Zákonem o HMP** se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

## **II. Předmět Smlouvy**

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru dodržet vedle povinností vyplývajících z právních předpisů rovněž Základní parametry a další povinnosti ujednané ve vztahu k Investičnímu záměru v této Smlouvě a poskytnout MČ Nefinanční plnění, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi veškerou součinnost při realizaci Investičního záměru (tj. včetně jeho umístění a povolení), v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Nefinanční plnění v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. MČ zajistí pro sjednané účely Nefinančního plnění provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Nefinančního plnění či jeho části ujednaný specifický účel, bude MČ převzaté Nefinanční plnění používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

## **III. Základní parametry**

- III.1 Smluvenými Základními parametry vycházejícími ze Studie pro účely této Smlouvy jsou:
- i) Řešení formou 4 bytových domů a 12 viladomů.
    - (1) Bytové domy respektující výškovou linii ulice K Lomu včetně ustoupeného horního podlaží s výškovou kótou 286,473 m.n.m.
    - (2) Viladomy respektující výškovou linii rodinných domů v lokalitě včetně ustoupeného horního podlaží s výškovou kótou 284,373 m.n.m. a 285,173 m.n.m.
  - ii) Předpokládaná Hrubá podlažní plocha investičního záměru 8.706 m<sup>2</sup>.
  - iii) Veřejně přístupný prostor zahrnující 3 lokality setkávání občanů, celková plocha veřejných prostranství přibližně 6.113 m<sup>2</sup>, soukromé zahrádky bytů v přízemí o celkové velikosti přibližně 2.722 m<sup>2</sup>.
  - iv) Dvě podzemní parkoviště, jedno s kapacitou nejméně 72 parkovacích míst s vjezdem z ulice K Lomu, druhé s kapacitou nejméně 30 parkovacích míst s vjezdem z nově vzniklé ulice.
- III.2 Smluvní strany se dohodly, že za porušení Základních parametrů dle bodu III.1i) a bodu III.1iii) Smlouvy se nepovažuje případ, kdy je Investiční záměr oproti Základním parametrům v odchylce ve zjevně nepodstatném ohledu z důvodu, že bylo nutné respektovat požadavky uvedené v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné moci, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona nebo jiného právního předpisu a/nebo z důvodu potřeby doznat úprav v důsledku stavebních, technických, obchodních či legislativních změn nastalých po uzavření této Smlouvy, a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku či potřeby při zachování Základních parametrů. Smluvní strany staví na jisto, že v případě postupu dle tohoto ustanovení se Smluvní strany i nadále budou řídit ustanoveními této Smlouvy.

## **IV. Předmět a způsob plnění**

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Nefinanční plnění. Rozsah Nefinančního plnění dle doporučení stanoveného v příloze č. 9 Metodiky, tj. dokumentu „*Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu*“ odpovídá částce 7.278.216 Kč. Investor se s MČ dohodl na vyšší hodnotě Nefinančního plnění, a to ve výši 10.063.600 Kč.

- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. III.1 Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Nefinančního plnění upraveno dodatkem k této Smlouvě v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Nefinančního plnění vzniká uplynutím dvou (2) měsíců od právní moci konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povolena realizace Investičního záměru. To nevylučuje, aby se Smluvní strany po uzavření této Smlouvy dohodly, že nárok na poskytnutí Nefinančního plnění nebo jeho části vznikne v jiném okamžiku.
- IV.4 Ustanovení tohoto čl. IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- IV.5 Investor se zavazuje poskytnout Nefinanční plnění k účelům, ve formě, způsobem a v termínech sjednaných dále v této Smlouvě a jejich přílohách.
- IV.6 Jednotlivými prvky Nefinančního plnění, které budou poskytnuty v termínech a za podmínek blíže upravených níže v této Smlouvě a v Příloze č. 3 této Smlouvy jsou:

Varianta 1:

- i. Prostor pro umístění služeb v projektu,
- ii. Tartanové hřiště pro teenagery,
- iii. Prostory pro Dětský tým/skupinu v projektu,
- iv. Sportovní hřiště,
- v. Polní cesta ke hřbitovu.

Varianta 2:

- i. Prostor pro umístění služeb v projektu,
- ii. Prodej bytu realizovaného v projektu,
- iii. Sportovní hřiště.

Detailní rozpis a popis jednotlivých prvků je uveden v Příloze č. 3, kde jsou jednotlivé prvky definovány podrobně, a to včetně finančního rozsahu.

Ve vztahu k částem Nefinančního plnění dle odst. IV.6 bod iv. a v. této Smlouvy (tj. Sportovní hřiště a Polní cesta ke hřbitovu)/odst. IV.6 bod iii. (tj. Sportovní hřiště) si Smluvní strany dále sjednávají, že MČ je oprávněna vyzvat Investora k realizaci těchto částí Nefinančního plnění pouze za předpokladu, že MČ (i) disponuje rozhodnutími, povoleními či jinými správními akty a dalšími požadavky potřebnými dle Stavebního zákona či jiného právního předpisu opravňující pro realizace dané části Nefinančního plnění a tyto doloží, a (ii) zároveň tak musí učinit v dostatečné době, nejméně 3 měsíce před tím, než bude možné a vhodné započít s realizací takové části Nefinančního plnění, a to s ohledem na vnější podmínky, tj. zejména technologicky a s ohledem na předpokládané přívetivé klimatické podmínky. Smluvní strany si v této souvislosti sjednávají, že výzva MČ musí být Investorovi doručena s dostatečným časovým předstihem, aby Investor mohl předmětnou část Nefinančního plnění realizovat ve lhůtě uvedené v Příloze č. 3 této Smlouvy.

Stane-li se během trvání Smlouvy byt i část Nefinančního plnění objektivně nemožným nebo nesplnitelným, zavazují se Smluvní strany na vyzvu MČ dohodnout na poskytnutí jiného, tj.

náhradního plnění za takové nemožné či nesplnitelné Nefinanční plnění či jeho část, které bude obdobného rozsahu, druhu a hodnoty za plnění nebo část Nefinančního plnění, které se stalo nemožným nebo nesplnitelným, a které bude Investor s ohledem na podmínky v daném místě a čase a současně i fázi Investičního záměru schopen realizovat. Lhůty pro poskytnutí plnění a další ustanovení této Smlouvy platí stejně i pro náhradní plnění.

- IV.7 V případě dohody Smluvních stran může být část Nefinančního plnění na základě písemné dohody Smluvních stran poskytnuta i v jiných termínech než dle čl. IV.6 Smlouvy či předmětné přílohy. Poskytne-li Investor na základě dohody dle předchozí věty část Nefinančního plnění a následně nedojde k vydání konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a/nebo nabytí jeho právní moci, kterým bude povolena realizace Investičního záměru, je Investor oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- IV.8 Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (i) v souladu s právními předpisy, včetně PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, (iv) bez podstatných faktických nebo právních vad, které by bránily účelu užívání, a (v) v souladu s touto Smlouvou.
- IV.9 Investor je povinen vždy v dostatečném předstihu, nejméně však jeden (1) měsíc, před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení či jiného povolení či úkonu podle stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru (např. změny stavby před dokončením) či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí MČ projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu s touto Smlouvou, tj. i se Základními parametry.
- IV.10 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Nefinanční plnění poskytnuté jí Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady.

## **V. Převzetí Nefinančního plnění**

- V.1 MČ bude povinna převzít na základě k tomu uzavíraných realizačních smluv Nefinanční plnění za současného splnění toho, že (i) předmět dílčí části Nefinančního plnění bude řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. Termín převzetí Nefinančního plnění bude sjednán v příslušných realizačních smlouvách. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a správy MČ nezbytnou součinnost.
- V.2 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo Investorem poskytnuto či vybudováno v souladu s touto Smlouvou a/nebo právními předpisy, nebo
  - ii) nebylo řádně zkolaudováno, podléhá-li kolaudaci,
  - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem užíváno nebo využito ke svému účelu,
- je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.

- V.3 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ oprávněna:
- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
  - ii) nezjedná-li Investor nápravu do devadesáti (90) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle bodu i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli do jednoho (1) roku od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP.

Nároky dle bodu ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi doklad o vynaložení prostředků, zejména fakturu – daňový doklad. Investor je povinen nároky dle bodu ii) výše uspokojit nejdéle do čtyřiceti (40) dní od doručení výzvy k zaplacení.

- V.4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle čl. V.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Uplatní-li MČ nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

## **VI. Součinnost MČ**

- VI.1 MČ prohlašuje, že je seznámena s Investičním záměrem a souhlasí s hmotovým a architektonickým řešením Studie ze dne [...], která ji byla předložena před podpisem této Smlouvy.
- VI.2 MČ dále prohlašuje, že souhlasí s realizací dopravní komunikace, jež bude Investorem a na jeho náklady realizována na pozemcích parc. č. 1729/492, 1729/69 a 1732/14, vše v k. ú. Ďáblice, obec Praha, zapsaných na LV č. 860, vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřeny do správy MČ, a to v rozsahu dle Situace, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- VI.3 MČ se zavazuje, že poskytne Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci mezí právních předpisů a své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu (při zohlednění postavení MČ jako veřejnoprávní korporace) po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VI.4 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k přípravě a realizaci Investičního záměru, tj. zejména nikoli však výlučně k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a této Smlouvy a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy (např. souhlas dle § 184a dle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či souhlas dle § 187 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů) ve všech řízeních a procesech podle stavebního zákona (tj. zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších

předpisů a zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), a případně též před dotčenými orgány státní správy, jejichž závazná stanoviska, vyjádření či souhlasy mohou být nezbytným podkladem pro řízení pro úspěšné dokončení Investičního záměru. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu s právními předpisy a se Základními parametry a s touto Smlouvou. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech. O důvodech svého postupu bude MČ vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace. Součinnost a omezení MČ dle tohoto článku neplatí v případech dle čl. VI.12 této Smlouvy.

- VI.5 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VI.6 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na všech pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě; zřízení věcných břemen, služebností apod. bude vždy úplatné, MČ nezatíží pozemky bez adekvátního plnění, které bude v místě a čase obvyklé. MČ umožní připojení a napojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (inženýrské sítě – zejména vodovody a kanalizace), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, případně které spravují správci dotčených sítí. Za tímto účelem MČ souhlasí s napojením či připojením dopravní a technické infrastruktury Investičního záměru na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, a to v rozsahu dle Situace, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. MČ se zavazuje za tímto účelem vydat kladná stanoviska k napojení a připojení Investičního záměru na dopravní a technickou infrastrukturu.
- VI.7 MČ se zavazuje převzít dopravní a technickou infrastrukturu realizovanou v rámci Investičního záměru, a to na základě budoucích smluv, které se Smluvní strany zavazují za tímto účelem uzavřít. Smluvní strany se zavazují po kompletním dokončení a zkolaudování všech částí dopravní a technické infrastruktury a celého Investičního záměru, na základě výzvy Investora uzavřít budoucí smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k dopravní a technické infrastruktuře realizované v rámci Investičního záměru, ve prospěch HMP; to platí pouze v případě, že půjde o infrastrukturu napojenou nebo související s infrastrukturou ve správě MČ; není-li taková infrastruktura ve správě MČ, nemůže MČ uzavřít kupní nebo jinou smlouvu. Pro případ, že by vlastnické právo ve vztahu k jednotlivým částem dopravní a technické infrastruktury realizované v rámci Investičního záměru mělo být v konkrétním případě převáděno na správce dotčené infrastruktury či jiný odlišný subjekt, zavazuje se MČ poskytnout veškerou nezbytnou součinnost a zároveň zajistí, aby veškerou nezbytnou součinnost poskytl také tento správce dotčené infrastruktury či jiný odlišný subjekt, kterému by se infrastruktura převáděla, tak aby mohlo dojít k řádnému převodu vlastnického práva na takový subjekt. Ve vztahu k budoucím smlouvám uzavíraných ohledně převodu vlastnického práva k dopravní a technické infrastruktuře realizované v rámci Investičního záměru se použije ustanovení čl. IV.4 této Smlouvy.
- VI.8 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých



zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání.

VI.9 MČ se dále zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost Investorovi při plnění povinností Investora dle této Smlouvy. Strany jsou si vědomy toho, že neposkytnutím této součinnosti se dostává MČ do prodlení, což má za následek, že se Investor nemůže dostat do prodlení s plněním povinnosti, ke které nebyla součinnost poskytnuta, a termíny plnění Investora se přiměřeně posunují o dobu tohoto prodlení. MČ se mimo jiné zavazuje:

- i) předkládat příslušným orgánům ke schválení smlouvy předpokládané touto Smlouvou bez zbytečného prodlení a rovněž bez zbytečného prodlení takové smlouvy, které jsou v souladu s touto Smlouvou, uzavírat;
- ii) v případě, že má být dle jakékoli smlouvy předpokládané touto Smlouvou proveden vklad do katastru nemovitostí, učinit bezodkladně po uzavření příslušné smlouvy kroky pro podání na příslušný katastrální úřad ze strany magistrátu HMP, podat bezodkladně po nabytí účinnosti příslušné smlouvy u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad práv z ní, poskytovat součinnost v řízeních před katastrálním úřadem;
- iii) zajistit bezodkladně uveřejnění smluv uzavřených na základě této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v souladu s platnou právní úpravou; a
- iv) přebírat bezodkladně, jinak v dohodnutých termínech, plnění poskytované dle této Smlouvy.

VI.10 Pro případ, že bude nezbytné, aby za účelem realizace Investičního záměru poskytlo součinnost HMP, MČ se zavazuje učinit všechny možné kroky, aby HMP součinnost poskytlo, a to v obdobném rozsahu a mezích stanovených v čl. VI. této Smlouvy pro MČ.

VI.11 V případě, že MČ poruší jakoukoli povinnost dle čl. VI této Smlouvy, není Investor vázán povinností poskytnout MČ Nefinanční plnění či jakékoli jiné plnění sjednané na základě této Smlouvy, a to po dobu, kdy takové porušení MČ trvá.

VI.12 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
- ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
- iii) Investor jinak závažným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat, nejde-li o zjevné porušení nebo porušení stranám jinak známé.

VI.13 Smluvní strany jsou si vědomy toho, že neposkytnutím součinnosti se dostává MČ do prodlení, což má za následek, že se nemůže Investor dostat do prodlení s plněním poskytnutí části Nefinančního plnění, ke které nebyla součinnost poskytnuta a termíny plnění Investorem se přiměřeně posunují.

## **VII. Utvrzení závazků ze Smlouvy**

### **Smluvní pokuty**

VII.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti Investora (roz. včetně jeho právního nástupce) poskytnout byť i část Nefinančního plnění nebo náhradního plnění dle čl. IV. 6 Smlouvy, je

- MČ oprávněna požadovat po Investorovi smluvní pokutu ve výši odpovídající polovině hodnoty Nefinančního plnění nebo jeho neposkytnuté části; to platí i pro náhradní plnění.
- VII.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti Investora spočívající v porušení jakékoli lhůty dle této Smlouvy, zejména dle čl. IV nebo čl. V. 2 Smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě určené ve výzvě MČ k nápravě takového porušení, která bude činit nejméně 30 dnů, je MČ oprávněna požadovat po Investorovi smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každý den prodlení se splněním takové povinnosti, a to ode dne uplynutí lhůty k nápravě až do doby, kdy dojde k nápravě.
- VII.3 V případě, že MČ neposkytne jakoukoli potřebnou součinnost podle čl. VI. či nesplní jinou svou povinnost dle této Smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě určené ve výzvě Investora k nápravě takového porušení, která bude činit nejméně 30 dnů, je Investor oprávněn uplatnit vůči MČ smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každý den prodlení se splněním takové povinnosti, a to ode dne uplynutí lhůty k nápravě až do doby, kdy dojde k nápravě.
- VII.4 V případě, že MČ nebude poskytovat součinnost či nesplní jinou svou povinnost dle této Smlouvy, kterou MČ nenapraví ani v dodatečně lhůtě určené ve výzvě Investora k nápravě takového porušení, která bude činit nejméně 30 dnů, vzniká Investorovi právo odstoupit od této Smlouvy. V takovém případě je MČ povinna nahradit Investorovi škodu spočívající zejména v nákladech na realizaci jednotlivých částí Nefinančního plnění, které byly k okamžiku účinnosti odstoupení od Smlouvy Investorem vynaloženy.
- VII.5 Smluvní pokuta je splatná nejméně do 21 dnů od doručení písemné výzvy povinné Smluvní straně k jejímu zaplacení.
- VII.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VII.7 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

### **VIII. Odpovědnost Smluvních stran**

- VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VIII.2 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- VIII.3 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VIII.4 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty. Tyto skutečnosti nemají vliv na poskytnutí Nefinančního plnění nebo náhradního plnění.
- VIII.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce,

prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to za podmínky, že tyto překážky splňují předpoklady uvedené v této větě; *nebo*
- ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

VIII.6 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu, nejpozději však vždy do šedesáti (60) dnů, poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

## **IX. Přechod a postoupení Smlouvy**

IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

IX.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu alespoň 1 měsíc písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.

IX.3 Tato Smlouva, ani jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, jehož udělení se druhá Smluvní strana zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. Pokud se MČ do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. IX.2 této Smlouvy nevyjádří, platí, že byl souhlas udělen.

IX.4 Pro případ postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy na jinou osobu personálně nebo majetkově propojenou s Investorem tímto vyslovuje MČ s takovým postoupením svůj souhlas. V případě postoupení dle předchozí věty je postoupení vůči MČ účinné okamžikem, kdy jí Investor jako postupitel postoupení oznámí, nebo kdy jí postupník postoupení prokáže.

IX.5 Investor se zavazuje, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně písemně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

IX.6 Předchozí písemný souhlas MČ s postoupením dle tohoto článku Smlouvy se nevyžaduje při převodu jednotek (a souvisejících spoluvlastnických podílů) či domů do vlastnictví jejich koncových uživatelů (zákazníků) Investora.

IX.7 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevyklučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přistupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy a/nebo přistoupením ke Smlouvě třetí osoby a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy Investorem na třetí osobu.

## **X. Trvání Smlouvy**

X.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí a plnění předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Nefinančního plnění nebo náhradního plnění, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi; a
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

- X.2 Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z důvodů vymezených kogentními ustanoveními Občanského zákoníku.
- X.3 Je-li dle Občanského zákoníku možné od této Smlouvy odstoupit, k samotnému případnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává, existují-li.
- X.4 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- X.5 Neodstoupí-li Smluvní strana od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X. Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.
- X.6 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, vzdání se práv, postoupení, řešení sporů a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Investičního záměru.
- XI.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- XI.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, a to písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

- XI.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- XI.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- XI.8 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu obou Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v registru smluv zajistí MČ.
- XI.9 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- XI.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- XI.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XI.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- |               |   |
|---------------|---|
| Příloha č. 1: | Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy |
| Příloha č. 2: | Studie projektu vypracovaná Studiem Reaktor           |
| Příloha č. 3: | Detailní rozpis prvků Nefinančního plnění             |

V Praze dne [...]

V Praze dne [...]

---

**Městská část Praha - Ďáblice**  
Ing. Mgr. Martin Tumpach, starosta

---

za **GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.**  
GARTAL Holding a.s., při výkonu funkce zastoupena  
R.P., jednatel

V Praze dne [...]

---

za **GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o.**  
MIKORA development s.r.o., při výkonu funkce  
zastoupena Ing. J.M., jednatel