

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI PŘI VÝSTAVBĚ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

č. S/120/2023/0193

uzavřená v souladu s § 88 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „SZ“)

I. Smluvní strany

1. A) BH realty a.s.

Gabčíkova 1239/15,
182 00 Praha 8,
IČ: 271 88 353,
zastoupená členem správní rady Ing. arch. Ondřejem Gattermayerem

B) Farmes development, s.r.o.

Vinořská 254,
250 73 Radonice,
IČ: 087 51 722
zastoupená jednatelem Ing. Stanislavem Němcem, MBA

C) RE Investments, s.r.o.

Revoluční 1082/8,
110 00 Praha 1,
IČ: 276 04 438,
zastoupená jednatelem JUDr. Janem Šafrou LL.M.,

D) WALTHAM Investment, s.r.o.

Revoluční 1082/8,
110 00 Praha 1
IČ: 241 57 716,
zastoupená jednatelem JUDr. Janem Šafrou, LL.M.

(dále jen „Partneři“)

a

2. Městská část Praha 20

se sídlem Praha 9, Jívanská 647/10, PSČ: 193 21
IČ: 002 40 192
zastoupena: Mgr. Petrem Měšťanem, starostou

(dále jen „Městská část“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Plánovací smlouvu:
(dále jen „tato smlouva“)

Preamble

Partneři připravují v souladu s Územním plánem Hl.m. Prahy a po konzultacích s Městskou částí projekt obytné výstavby „Zahradní čtvrť Robotnice“ (dále též jen „Projekt“). S koncepcí zástavby vyslovila svůj souhlas Rada Městské části svým usnesením č. RMC/107/24/1950/21 ze dne 2. 7. 2021.

Vzhledem k tomu, že Projekt klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících staveb a zařízení, smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s přílohou č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Účelem této smlouvy je sjednání podmínek spolupráce smluvních stran při realizaci následujících cílů:

- a) Realizace infrastruktury pro propojení území, jež je předmětem Projektu, mezi komunikacemi Na Chvalce a Chlumecká.
- b) Řešení likvidace splaškových vod spočívající v realizaci chybějícího napojení na stokovou síť odvádějící splaškové vody na Ústřední čistírnu odpadních vod;
- c) Likvidace dešťových vod pocházejících z Projektu společným zařízením pro zadržování a regulované vypouštění dešťových vod;
- d) Realizace dalších infrastrukturních veřejných řadů a sítí (vodovod, vedení elektro VN a NN, veřejné osvětlení);
- e) Realizace rezidenční výstavby na pozemcích Partnerů,

to vše za účelem umožnění realizace Projektu vymezeného dále v této smlouvě a jejích přílohách, přičemž výše vymezené cíle jsou vzájemně podmíněné a neoddělitelné (dále jen „Cíl“).

II.

Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

1. Projekt bude realizován na těchto pozemcích:


1.1. Dotčené pozemky v rámci areálu Projektu:

Pozemek parc.č.	Katastrální území	Výměra v m2	Číslo LV	Vlastník / jiný oprávněný	Podíl
4417/7	Horní Počernice [643777]	5710	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/6	Horní Počernice [643777]	2546	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/9	Horní Počernice [643777]	1235	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/3	Horní Počernice [643777]	3059	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/37	Horní Počernice [643777]	10587	7470	LEVISIE, s.r.o., Bechyňova 2744/8, Dejvice, 16000 Praha 6	
4417/39	Horní Počernice [643777]	771	7470	LEVISIE, s.r.o., Bechyňova 2744/8, Dejvice, 16000 Praha 6	
4417/2	Horní Počernice [643777]	9049	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4420/30	Horní Počernice [643777]	11044	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4418	Horní Počernice [643777]	581	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4420/12	Horní Počernice [643777]	69	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4411/4	Horní Počernice [643777]	35	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/40	Horní Počernice [643777]	425	2439	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	
4417/29	Horní Počernice [643777]	16612	7084	RE Investments, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	
4531	Horní Počernice [643777]	774	7084	RE Investments, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	
4417/33	Horní Počernice [643777]	10000	5947	WALTHAM Investment, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	
4417/11	Horní Počernice [643777]	11588	5947	WALTHAM Investment, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	
4411/5	Horní Počernice [643777]	19	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/10	Horní Počernice [643777]	241	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/11	Horní Počernice [643777]	173	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/41	Horní Počernice [643777]	7339	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/42	Horní Počernice [643777]	16831	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/50	Horní Počernice	206	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská	

	[643777]			254, 25073 Radonice	
4420/52	Horní Počernice [643777]	504	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/53	Horní Počernice [643777]	617	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/54	Horní Počernice [643777]	594	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4420/58	Horní Počernice [643777]	79	7247	Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	
4447/13	Horní Počernice [643777]	906	7462	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	4432 /10000
				Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	2119 /10000
				RE Investments, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	2307 /10000
				WALTHAM Investment, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	1142 /10000
4447/14	Horní Počernice [643777]	2408	7462	BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	4432 /10000
				Farmes development, s.r.o., Vinořská 254, 25073 Radonice	2119 /10000
				RE Investments, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	2307 /10000
				WALTHAM Investment, s.r.o., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	1142 /10000

1.2. Pozemky dotčené umístěním a prováděním stavby (ve vlastnictví jiných subjektů)

Pozemek parc.č.	Katastrální území	Výměra v m2	Číslo LV	Vlastník / jiný oprávněný	Podíl
4417/13	Horní Počernice [643777]	26047	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4411/1	Horní Počernice [643777]	1881	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4504/2	Horní Počernice [643777]	4301	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	

4425	Horní Počernice [643777]	528	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
3780	Horní Počernice [643777]	769	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4412/1	Horní Počernice [643777]	3231	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4412/12	Horní Počernice [643777]	23	2757	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 / Svěřená správa: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4412/2	Horní Počernice [643777]	76	4295	PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5	
4408/8	Horní Počernice [643777]	3322	2354		1/3
					1/3
					1/3
4420/19	Horní Počernice [643777]	51	2766	Trouw Nutrition Biofaktory s.r.o., Na chvalce 2049/11, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4420/57	Horní Počernice [643777]	3	2766	Trouw Nutrition Biofaktory s.r.o., Na chvalce 2049/11, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
4417/30	Horní Počernice [643777]	2085	10002	Česká republika / Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
4447/6	Horní Počernice [643777]	1967	10002	Česká republika / Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
4514/1	Horní Počernice [643777]	1587	2963	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
4515	Horní Počernice [643777]	2235	2963	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha	

				1	
4514/3	Horní Počernice [643777]	67	1708		1/4
					1/4
					1/4
					1/4
4447/15	Horní Počernice [643777]	1625	2990		5/41
					36/41
4514/4	Horní Počernice [643777]	951	2990		5/41
					36/41
4474/42	Horní Počernice [643777]	96	1058		
4474/35	Horní Počernice [643777]	6018	1058		
4474/34	Horní Počernice [643777]	12	1058		
4474/38	Horní Počernice [643777]	406	1058		
4474/26	Horní Počernice [643777]	4262	208		Česká republika / Právo hospodaření s majetkem státu: Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5
4570/10	Horní Počernice [643777]	1645	1580		Česká republika / Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4
4570/11	Horní Počernice [643777]	5277	1580		Česká republika / Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4
244	Černý Most [731676]	4405	85		HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/218	Černý Most [731676]	7876	113	CENTRUM ČERNÝ MOST, a.s., Na příkopě 388/1, Staré Město, 11000 Praha 1	
710	Černý Most [731676]	21	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

711	Černý Most [731676]	539	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
713	Černý Most [731676]	422	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
715	Černý Most [731676]	309	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/346	Černý Most [731676]	981	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
717	Černý Most [731676]	63	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
770	Černý Most [731676]	7948	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/19	Černý Most [731676]	376	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/235	Černý Most [731676]	515	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
329	Černý Most [731676]	548	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/237	Černý Most [731676]	359	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
232/6	Černý Most [731676]	1430	85	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Poznámka: Aktualizace pozemků dle údajů Katastru nemovitostí ke dni 8. 6. 2023.

2. Součástí řešení území bude výstavba obytného areálu rodinných domů a viladomů s připojením na inženýrské sítě, komunikace a parkové plochy (dále jen „infrastruktura“). V rámci Projektu budou nově vybudovány:

2.1. vozidlové komunikace včetně cyklostezky,

2.2. komunikace pro pěší,

2.3. parkovací stání,

2.4. společná zeleň,

- 2.5. řady splaškové kanalizace,
 - 2.6. řady dešťové kanalizace,
 - 2.7. řady vodovodu,
 - 2.8. vedení elektro (VN a NN), trafostanice,
 - 2.9. veřejné osvětlení,
3. Bližší specifikace staveb infrastruktury uvedených v odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. tohoto článku (např. kapacita, poloha, trasa, způsob a místo napojení) a specifikace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury, jejich charakteristika, požadovaná kapacita jednotlivých systémů infrastruktury, jejich poloha nebo trasa, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu jsou uvedeny v Přílohách č. 1 až č. 16 této smlouvy (to vše dále jen jako "projekt infrastruktury"). Smluvní strany se dohodly, že případné změny Projektu vynucené čistě technickou povahou projektu či změnou technických požadavků, které zároveň nepředstavují podstatnou změnu nebo odchylku od Cíle sjednaného v této smlouvě, nejsou považovány za změny této smlouvy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou vzájemnou součinnost pro dosažení Cíle sjednaného touto smlouvou.

III.

Navrhovaná výstavba veřejné infrastruktury

1. Partneři se zavazují vybudovat na své náklady v rámci svého Projektu kompletní infrastrukturu dle čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy. Infrastrukturu či její části zhotoví Partneři buď sami, nebo je zajistí prostřednictvím třetí osoby. Předpokládané stavební náklady na realizaci projektu infrastruktury činí cca 165 milionů Kč a Partneři se zavazují zajistit financování spojené s realizací výstavby projektu infrastruktury, a to v souladu s článkem VI. odst. 2. této smlouvy. Součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro realizaci projektu infrastruktury nebo přímo se změnami nebo realizací projektu infrastruktury souvisejí.
2. Projekt bude rozdělen do čtyř etap (etapy 0 až 3), které budou tvořit samostatné celky kolaudované samostatně, a to vždy společně s kolaudací infrastruktury související s konkrétní kolaudovanou etapou. Základní vymezení jednotlivých etap Projektu a staveb, včetně související infrastruktury, realizovaných v rámci jednotlivých etap je uvedeno v přílohách č. 3, č. 4, č. 5. a č. 6 této smlouvy.
 - 2.1. Etapa 0: Dopravní infrastruktura včetně příslušných inženýrských sítí mimo severní okružní komunikace. Vybudování Centrální komunikace k vyústění budoucího podjezdu pod Pražským okruhem, chodníků a parkovacích stání, řadů splaškové

a dešťové kanalizace včetně stoky SH400, vodovodu, veřejného osvětlení, rozvodů VN a NN.

- 2.2. Etapa 1: Rodinné domy a viladomy včetně přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch a oplocení, vybudování potřebných částí komunikací a příslušných parkovacích stání, vodovodu, rozvodů NN, veřejného osvětlení a případně rozvodů telekomunikačního vedení. Podmínkou kolaudace této stavební etapy je dokončení a vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí Etapy 0.
 - 2.3. Etapa 2: Rodinné domy a jeden viladům včetně přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch a oplocení, vybudování potřebných částí komunikací, zejména severní větve okružní komunikace, chodníků a příslušných parkovacích stání, vodovodu, rozvodů NN, veřejného osvětlení a případně rozvodů telekomunikačního vedení, tzn. dokončení výstavby veškeré veřejné infrastruktury, předávané na základě této smlouvy Městské části Praha 20 nebo jednotlivým správcům sítí. Podmínkou pro zahájení výstavby této etapy je vydané pravomocné stavební povolení na Podjezd pod Pražským okruhem.
 - 2.4. Etapa 3: Zbývající rodinné domy včetně přípojek inženýrských sítí, a dobudování potřebné lokální infrastruktury. Podmínkou pro zahájení výstavby této etapy je vydané pravomocné kolaudační rozhodnutí na Podjezd pod Pražským okruhem.
3. Bližší specifikace jednotlivých dílčích etap Projektu, jakož i jednotlivých dílčích částí infrastruktury vyplývá z orientačního časového harmonogramu výstavby z něhož vyplývají termíny dokončení jednotlivých dílčích etap Projektu a termíny dokončení vybudování jednotlivých částí infrastruktury. Závazný termín dokončení výstavby celého Projektu je uveden v čl. V. odst. 2 této Smlouvy.
 4. Bez zbytečného odkladu po kolaudaci níže uvedené infrastruktury v rámci Projektu nebo jeho jednotlivé Etapy a vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na Etapu I definovanou v čl. II. odst. 2.2 této Smlouvy a zahájení faktické realizace Etapy I, za podmínky, že inženýrské sítě vybudované v rámci Etapy 0 budou předány příslušným správcům a budou zřízena všechna věcná břemena k vybudovaným inženýrským sítím, jejichž zřízení bude správcem vyžadováno, se Partneri zavazují převést na Městskou část, a to k veřejně prospěšnému účelu na základě kupní smlouvy za částku 10 000,- Kč (kupní cena případně jednotlivým Partnerům dle poměru výměry pozemků převáděných jednotlivými Partneri) a předávacího protokolu, a Městská část se zavazuje od Partnerů převzít do vlastnictví hlavního města Prahy a své správy tuto infrastrukturu:
 - 4.1. komunikace, chodníky, veřejné parkové plochy a veřejnou zeleň na komunikacích, vše na parc. č. 4411/7, 4417/9, 4417/3, 4417/2, 4420/30, 4411/4, 4417/29, 4417/33, 4417/11, 4420/5, 4420/41, 4420/42, 4420/52, 4420/53, 4420/54, 4417/40, 4447/13, 4447/14, k. ú. Horní Počernice,
 - 4.2. stoky dešťové kanalizace na parc. č. 4417/9, 4417/3, 4417/2, 4420/30, 4417/29, 4417/33, 4417/11, 4420/5, 4420/41, 4420/42, 4420/53, k. ú. Horní Počernice,

5. Náklady na vybudování převáděné infrastruktury jsou vyčísleny v příloze č.17 této smlouvy.
6. Po vybudování pozemních komunikací bude Partnery vyhotoven oddělovací geometrický plán s nově označenými pozemky. Do vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřené správy nemovitostí Městské části budou předány stavby pozemních komunikací, jejich příslušenství a pozemků pod komunikacemi.
7. Součástí smlouvy budou listiny dokládající hodnotu převáděného majetku v členění: a) náklady na projektovou dokumentaci, b) náklady na inženýrskou činnost a c) cena stavby díla. Součástí předávacího protokolu budou listiny dokládající hodnotu technického zhodnocení v členění: a) náklady na projektovou dokumentaci, b) náklady na inženýrskou činnost a c) cena stavby díla.
8. Pokud dojde k prodloužení se zřízením věcných břemen (jejichž zřízení správci vyžadují) či předání inženýrských sítí z důvodu na straně správců či jiných třetích osob, prodlužuje se termín pro převzetí infrastruktury Městskou částí o dobu tohoto prodloužení.
9. Veřejné osvětlení vybudované Partnery bude po kolaudaci příslušné etapy převedeno do vlastnictví Hl. m. Prahy, do správy příslušné společnosti zajišťující jeho provozování. Do doby jeho předání bude provozováno Partnery. Do doby převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Hl. m. Prahy jsou Partneři povinni po setmění zajistit umělé osvětlení prostřednictvím nově vybudovaného veřejného osvětlení. Pro případ nesplnění této povinnosti, jsou Partneři povinni zaplatit náhrady všech škod, které by neosvětlením vznikly, a navíc ještě ve prospěch Městské části zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den, v němž Partneři nezajistí fungování osvětlení.
10. Partneři se zavazují, že po vybudování nové kanalizační Stoky SH400 zajistí napojení splaškové kanalizace vybudované v rámci Projektu na kanalizační síť spravovanou PVS.

IV.

Majetkoprávní vztahy

1. Partner A) předloží nejpozději ve lhůtě 90 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí umožňujícího výstavbu dle Projektu Městské části podepsaný návrh smlouvy, kterou prodá do vlastnictví Hl.m. Prahy oddělenou část pozemku parc. č. 4417/7, a pozemku 4417/6, vše k.ú. Horní Počernice, obec Praha, vymezené Územním plánem Hlavního města Prahy jako plochy nezastavitelného území „ZMK“, to vše o celkové výměře cca 4 380 m² za kupní cenu 1000 Kč. Přesné vymezení těchto ploch bude stanoveno geometrickým plánem, který nechá Partner A) zhotovit na své náklady. Smluvní strany se dohodly, že z pozemku vymezeného v tomto odstavci, jenž bude dle tohoto ujednání prodán ze strany Partnera A) MČ Praha 20, bude před jeho prodejem oddělena část nebo části bude-li to nutné pro výstavbu infrastruktury Projektu. Nebude-li podepsaný návrh smlouvy předložen v uvedené lhůtě, a to z důvodů stojících výlučně na straně Partnera A), zavazuje se Partner A) uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 22.000 tis. Kč (slovy: dvacetdvámilionů korun českých).

2. Partner B) předloží nejpozději ve lhůtě 90 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí umožňujícího výstavbu dle Projektu Městské části podepsaný návrh darovací smlouvy, kterou daruje do vlastnictví MČ Praha 20 pozemky p.č. 4420/10 o výměře 241 m², pozemek p.č.4420/11 o výměře 173 m², a části pozemků p.č. 4420/42 a p.č. 4420/54 vymezené Územním plánem Hlavního města Prahy jako plochy zastavitelného území „VV“, to vše o celkové výměře cca 3.000 m². Přesné vymezení těchto ploch bude stanoveno geometrickým plánem, který nechá Partner B) zhotovit na své náklady. Nebude-li podepsaný návrh smlouvy předložen v uvedené lhůtě a to z důvodů stojících výlučně na straně Partnera B), zavazuje se Partner B) uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 35.000 tis.Kč (slovy: třicetpětmilionů korun českých).
3. Partner D) předloží nejpozději ve lhůtě 90 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí umožňujícího výstavbu dle Projektu Městské části podepsaný návrh darovací smlouvy, kterou daruje do vlastnictví MČ Praha 20 pozemek parc.č. 4417/11, k.ú. Horní Počernice, obec Praha. Vymezení těchto ploch bude stanoveno geometrickým plánem, který nechá Partner D) zhotovit na své náklady. Smluvní strany se dohodly, že z pozemku vymezeného v tomto odstavci, jenž bude dle tohoto ujednání darován ze strany Partnera D) MČ Praha 20, bude před jeho darováním oddělena část nebo části nutné pro výstavbu infrastruktury Projektu. Nebude-li podepsaný návrh smlouvy předložen v uvedené lhůtě, a to z důvodů stojících výlučně na straně Partnera D), zavazuje se Partner D) uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 58.000 tis. Kč (slovy: padesátosmmilionů korun českých).
4. Pro vybudování infrastruktury a budoucího městského parku je nutné směnit oddělené části pozemků Městské části a Partnerů dle plánu v příloze č. 18 této smlouvy. Směny probíhají vždy kolem společné hranice směřovaných pozemků a vždy se směňuje stejná výměra za stejnou výměru. Obě strany smlouvy se zavazují tyto směny v plném rozsahu smluvně provést do 90-ti kalendářních dnů od podpisu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti Partnerů

1. Partneři se zavazují uhradit v rámci realizace jednotlivých etap Projektu veškeré náklady na vybudování veřejné infrastruktury specifikované v čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy, a to v plné výši. Součástí nákladů jsou všechny výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo s vybudováním veřejné infrastruktury souvisejí.
2. Partneři se zavazují k tomu, že nepožádají o kolaudaci budov vybudovaných v rámci konkrétní etapy dříve, než dojde ke kolaudaci veřejné infrastruktury související s danou etapou v rozsahu uvedeném pro jednotlivé etapy v čl. III. odst. 2. sub. 2.1. – 2.4. této smlouvy, ledaže o kolaudaci předmětné infrastruktury bude požádáno jednou žádostí společně s budovami dané etapy, a tedy kolaudační souhlas bude vydáván na budovy i infrastrukturu společně. Partneři se zavazují dodržet následnost etap výstavby dle jejich členění v čl. III., odst. 2.1. až 2.4. této smlouvy.

3. Vzhledem k tomu, že Partneři jsou oprávněni rozdělit stavbu Projektu na jednotlivé etapy popsané v čl. III. odst. 2.1. až 2.4. této smlouvy, jsou Partneři zároveň oprávněni stavbu Projektu dle svého uvážení omezit pouze na některé z Etap za podmínky dodržení podmínek dle čl. V., odst. 2. této smlouvy.
4. Za předpokladu dokončení Etapy 0 definované v čl. III., odst. 2.1. a zahájení stavby Etapy 2. definované v čl. III., odst. 2.3. se Partneři zavazují dokončit veškerou nadřazenou infrastrukturu, nutnou pro vybudování celého projektu v souladu s přílohami č. 7 až č. 16 této smlouvy do 5-ti let od vydání pravomocného stavebního povolení na výstavbu Podjezdu pod Pražským okruhem.
5. Partneři se zavazují, že veřejnou infrastrukturu vybudují nebo zajistí její vybudování v rozsahu specifikovaném v čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy po jednotlivých etapách tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohla být příslušná infrastruktura bez omezení užívána či provozována. Partneři se zavazují, že v případě, neprovedou-li touto smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provedou nezbytná opatření na pozemku místa provádění díla, zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Odpovědnost Partnerů vůči Městské části a třetím osobám podle obecně závazných právních předpisů není touto smlouvou při nesplnění jeho závazku dotčena.
 - a. Partneři se zavazují, že buď sami nebo prostřednictvím odborné osoby do doby předání jednotlivým správcům nebo Městské části na své náklady zajistí řádný provoz a údržbu veškeré vybudované infrastruktury v souladu s veškerými bezpečnostními, protipožárními, hygienickými, environmentálními a dalšími souvisejícími předpisy.
6. Partneři prohlašují, že berou na vědomí celkové předpokládané náklady na realizaci Projektu uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a že tyto náklady budou zahrnuty jejich do rozpočtu výstavby. Partneři prohlašují, že na úhradu veškerých těchto nákladů budou mít zajištěn dostatek finančních prostředků. Partneři dále prohlašují a Městská část bere na vědomí, že v rámci Projektu bude vybudována mj. i infrastruktura pro veřejné užití, tj. infrastruktura, která neslouží pouze pro účely samotného Projektu, ale podmiňuje jeho funkci.

VI.

Práva a povinnosti Městské části

1. Městská část se zavazuje spolupůsobit v zajišťování touto smlouvou sjednaného Cíle, avšak nenese odpovědnost za právní úkony a jednání nebo nečinnost Partnerů a třetích osob ve vztahu k stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům státní správy a k jiným osobám.
2. Městská část vyslovila souhlas s koncepcí „Projektu“ usnesením RMČ Praha 20 č. RMC/107/24/1950/21 ze dne 2.7.2021 a zavazuje se poskytnout Partnerům nezbytnou součinnost v rozsahu samosprávy v řízeních o vydání územních rozhodnutí,

stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí (souhlasů) týkajících se realizace Projektu a vybudování veřejné infrastruktury sjednané v čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy. V této souvislosti se smluvní strany výslovně dohodly, že Projekt a Cíle mohou být měněny pouze na základě vyjádření, stanovisek nebo požadavků orgánů veřejné moci nebo v případě objektivní nemožnosti plnění a realizace Projektu s tím, že taková nemožnost nesmí být způsobena jednáním Smluvní strany nebo z jiných důvodů přičitatelných Smluvní straně – v takovém případě nese Strana, která nemožnost způsobila, veškeré následky spojené s nemožností realizace jí způsobenou.

3. Městská část se zavazuje nejpozději do šesti měsíců od vydání kolaudačního souhlasu k poslední dílčí části infrastruktury v rámci Projektu převzít do užívání jednotlivé části infrastruktury specifikované v čl. III. odst. 4. této smlouvy, a to včetně veřejné zeleně a pozemků pod stavbou vlastněných vlastníkem Pozemku, v rozsahu vyznačeném v projektu infrastruktury a za podmínek stanovených v čl. III. odst. 4. této smlouvy, za předpokladu, že na všechny inženýrské sítě, umístěné na dotčených pozemcích, budou zřízena věcná břemena, jejichž zřízení bude správci vyžadováno, a inženýrské sítě budou předány příslušným správcům, a výše uvedené bude ze strany Partnerů i správce úplně vypořádáno. Pokud dojde k prodloužení se zřízením věcných břemen (jejichž zřízení správci vyžadují) či předání inženýrských sítí z důvodu na straně Partnerů či jiných třetích osob, prodlužuje se termín pro převzetí infrastruktury Městskou částí o dobu tohoto prodloužení. Předání ostatní technické infrastruktury (veřejné osvětlení, vodovod, splašková kanalizace apod.) zajišťují svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost sami Partneri s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli sítí za podmínek s nimi dohodnutých.
4. Městská část je povinna počínaje dnem povolení vkladu jejího vlastnického práva dle darovací smlouvy do katastru nemovitostí a dnem sepsání předávacího protokolu o předání do užívání na infrastrukturu specifikovanou v čl. III. odst. 4. této smlouvy (podle toho co nastane dříve), zajišťovat všechny činnosti a služby spojené s řádnou údržbou a funkčností předané věci. Do doby uzavření darovací smlouvy a sepsání výše zmíněného předávacího protokolu na uvedenou infrastrukturu, zajišťují výkon práv a povinností s tím spojených svým jménem, nákladem a na svou zodpovědnost Partneri.
5. Městská část nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
6. Městská část se zavazuje, že údaje poskytnuté mu Partnerny budou využity pouze v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
7. Vzhledem k tomu, že vybudování veřejné infrastruktury specifikované v čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy je částečně realizováno rovněž na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy svěřené správě Městské části, vyslovuje tímto Městská část souhlas s realizací uvedené veřejné infrastruktury na dotčených pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy svěřené správě Městské části a tato smlouva tak konstituuje právo založené smlouvou provést předmětné stavby na pozemcích ve vlastnictví Hlavního

města Prahy svěřené správě Městské části ve smyslu § 86 SZ v rozsahu daném projektovou dokumentací Projektu zpracovanou pro územní řízení.

8. Vzhledem k tomu, že Partneři budovaná infrastruktura svým rozsahem přesahuje Projekt Partnerů a bude sloužit rovněž pro platným Územním plánem předpokládanou výstavbu na přilehlých pozemcích, zavazuje se Městská část, že nepodepíše se stavebníky na těchto pozemcích Plánovací smlouvu, dokud tito stavebníci neuzavřou s Partneři smlouvu o úhradě poměrné části prostředků za vybudovanou nadřazenou infrastrukturu. Specifikace dotčených pozemků, nadřazené infrastruktury a poměrných nákladů na ni je přílohou č. 17 této smlouvy.

VII. Jiná ustanovení

1. Partneři berou na vědomí, že nemají nárok na případnou náhradu škody nebo úhradu jimi vynaložených výdajů tehdy, pokud ukládáním inženýrských sítí a přípojek do tělesa již zřízené pozemní komunikace po jejím předání Městské části dojde k jejímu znehodnocení nebo poškození.
2. Vybudování nové veřejné infrastruktury dle čl. II. odst. 2. sub. 2.1. – 2.9. této smlouvy bude bez finančního podílu Městské části. Veškerou výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsobu jejího vybudování hradí Partneři, příp. třetí osoby (budoucí vlastníci inženýrských sítí).

VIII. Sankce

1. V případě, že Partner (či Partneři) bude v prodlení se závazkem převést do vlastnictví Městské části infrastrukturu v specifikovanou v čl. III. odst. 4. sub. 4.1. – 4.2. této smlouvy ve lhůtě vyplývající z čl. III. odst. 4. této smlouvy zavazuje se Partner, který tuto povinnost poruší, uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 30 000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých) za každý měsíc prodlení.
2. V případě, že Partneři poruší svůj závazek, stanovený v čl. V., odst. 4., zavazují se, Partneři uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 30 000,-Kč (slovy: třicettisíc korun českých) za každý měsíc prodlení.
3. Poruší-li Partner (či Partneři) svůj závazek nepožádat o kolaudaci budov vybudovaných v rámci konkrétní etapy dříve, než dojde ke kolaudaci veřejné infrastruktury související s danou etapou v rozsahu uvedeném pro jednotlivé etapy v čl. III. odst. 2. sub. 2.1. – 2.7. této smlouvy (ledaže o kolaudaci předmětné infrastruktury bude požádáno jednou žádostí společně s budovami dané etapy a tedy kolaudační souhlas bude vydáván na budovy i infrastrukturu společně), zavazuje se Partner, který tuto povinnost poruší uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pětsettisíc korun českých).

4. Smluvní pokuty dle předchozích ustanovení jsou splatné vždy do 14 dní ode dne doručení písemného vyrozumění druhé smluvní strany o vzniku nároku na smluvní pokutu.
5. V případě, že Partneři nezapočnou z jakéhokoliv důvodu realizovat svůj Projekt, nemá Městská část nárok na jakékoliv sankce či náhradu škody za neprovedení veřejné infrastruktury specifikované v čl. II. a čl. III. této smlouvy.

IX. Ostatní ujednání

1. Partneři k této Smlouvě v souladu s přílohou č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přikládají tyto přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:
 - 1.1. Příloha č. 1 - Koordinační a majetkoprávní situace
 - 1.2. Příloha č. 2 – Majetkoprávní situace – výchozí stav před provedením směn pozemků
 - 1.3. Příloha č. 3 – Situace – Etapa 0
 - 1.4. Příloha č. 4 – Situace – Etapa 1
 - 1.5. Příloha č. 5 - Situace – Etapa 2
 - 1.6. Příloha č. 6 – Situace – Etapa 3
 - 1.7. Příloha č. 7 – DI - komunikace
 - 1.8. Příloha č. 8 – Kanalizace splašková
 - 1.9. Příloha č. 9 – Kanalizační sběrač – Stoka SH
 - 1.10. Příloha č. 10 – Kanalizace dešťová
 - 1.11. Příloha č. 11 - Vodovod
 - 1.12. Příloha č. 12 – Elektrorozvody – vysoké napětí
 - 1.13. Příloha č. 13 – Elektrorozvody – nízké napětí
 - 1.14. Příloha č. 14 – Veřejné osvětlení
 - 1.15. Příloha č. 15 - Slaboproud
 - 1.16. Příloha č. 16 – Plynovod

1.17. Příloha č. 17 – Ceny infrastruktury

1.18. Příloha č. 18 – Směny pozemků

X.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na celou dobu realizace Projektu a nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Tato smlouva nabyde účinnosti právní mocí územního rozhodnutí na Projekt. Pokud toto územní rozhodnutí pozbyde platnosti, pozbyde účinnosti i tato smlouva. Pokud územní rozhodnutí na Projekt do 31. 12. 2026 nenabyde právní moc, platnost této smlouvy končí uplynutím dne 31. 12. 2026. V případě, že ke dni 31. 12. 2026 bude vedeno územní řízení o umístění stavby o které by bylo požádáno dříve, a toto územní řízení skončí vydáním pravomocného územního rozhodnutí, tato plánovací smlouva bude nadále platná.
2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každý z Partnerů obdrží po jednom vyhotovení a Městská část dvě vyhotovení. Strany souhlasí se zveřejněním smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. V případě, že dojde ke změně parametrů Projektu, která bude mít vliv na obsah této smlouvy, zohlední smluvní strany předmětnou změnu v příslušném dodatku k této smlouvě.
4. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v kompetenci obecných soudů.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
6. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Městská část má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že Partneři nesplní ani po předchozí písemné výzvě jakýkoli závazek a povinnost vyplývající z čl. V. odst. 1. - 6. této smlouvy. Partneři mají právo od této smlouvy odstoupit v případě, že Městská část nesplní ani po předchozí písemné výzvě některou svou povinnost stanovenou v čl. VI. odst. 3 a 4 této smlouvy.
7. Smluvní strany sjednávají, že práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a právní vztahy jí založené přecházejí na jejich případné právní nástupce. K přechodu práv a povinností

z této smlouvy vyplývající dojde též v případě přechodu práv a povinností z územního rozhodnutí o umístění stavby v rámci Projektu na třetí osoby. V případě, že by některá ze Smluvních stran měla zájem převést některý z dotčených pozemků vymezených v čl. II. této Smlouvy na třetí osobu, je povinna zajistit, že taková osoba přistoupí v celém rozsahu k této Smlouvě a převezme veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající, přičemž zbývající Smluvní strany jsou povinny vyslovit s takovým přistoupením ke smlouvě souhlas. Povinnost zajistit přistoupení ke smlouvě neplatí v případě, pokud se budou převádět jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů či viladomů.

8. Po přečtení této smlouvy její účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.
9. Pokud z povahy věci nevyplývá v konkrétním případě něco jiného, jsou Partneři z této Smlouvy oprávnění a povinni společně a nerozdílně, jakožto solidárně zavázání dlužníci a solidárně oprávnění věřitelé. Solidarita věřitelů, resp. dlužníků se neuplatní zejména, nikoliv však výlučně, v případě povinnosti převést, darovat směniti či jinak naložit s pozemkem, neboť takové povinnosti zavazují výhradně konkrétního vlastníka a lze se jich domáhat, jakož i následků spojených s porušením takové povinnosti, výhradně vůči takovému vlastníkovi.
10. DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky předchozího schválení. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 22. 11. 2023, usnesení č. ZMC/8/2/0102/23.

V Praze dne _____

Mgr. Petr Měšťan
starosta
Městská část Praha 20

Ing. arch. Ondřej Gattermayer
BH Realty a.s.

Ing. Stanislav Němec, MBA
Farmes development, s.r.o.

JUDr. Jan Šafra LL.M.
RE Investments, s.r.o.

JUDr. Jan Šafra LL.M.
WALTHAM Investment, s.r.o.
