

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu 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-Lipence,
se sídlem K Obci 47, IČO: 00241431,
bankovní spojení: č. ú. 2000693379/0800
zastoupena: Mgr. Lenkou Kadlecovou, starostkou
(dále jen „**MČ**“)

a

EXAFIN developerská, s.r.o.,
se sídlem Myslíkova 174/23, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 08602760,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 321828
zastoupena: Ing. Milanem Bendou, jednatelem
(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

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. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory.
- B. Investor zamýšlí realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“), jak je podrobněji definován níže. Investiční záměr je v souladu s platným územním plánem.
- C. 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.
- D. Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva není uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením zastupitelstva MČ č. 461/2022 ze dne 14.2.2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.
- E. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá tuto 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 ani Magistrátu HMP 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.

1. Definice

- 1.1. 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:

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

HMP se rozumí Hlavní město Praha.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha Investičního záměru vypočtená pro účely posouzení souladu Investičního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Praha, tedy obecně závaznou vyhláškou HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832, a tedy podle postupu uvedeném v této vyhlášce.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora, který bude realizován na Pozemcích a který nevyžaduje změnu územního plánu.

BUS se rozumí autobus vhodný pro provoz MHD standardního autobusu MHD o délce 12 m.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

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

Obvodovou komunikací se rozumí komunikace zvýrazněná v mapovém zákresu v příloze č. 1;

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Platným územním rozhodnutím se rozumí rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozhodování o umístění stavby „Obytná skupina rodinných domů v lokalitě „Na stráni“, k.ú. Lipence v Praze 5“ č.j. 133297/98/OUR/JZ/Kat ze dne 9.8.1999, které nabylo právní moci dne 13.9.1999.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

Propojkou se rozumí pokračování Obvodové komunikace na východní straně lokality směrem (na sever) k ul. Boudova, jejíž realizací by došlo k propojení ulic Obvodová a Boudova, a to se všemi součástmi dle příslušných norem jako např. veřejné osvětlení, odvodnění komunikace, napojení sousedících nemovitostí, přeložky a úpravy stávajících inženýrských sítí (např. instalace chrániček, úprava výšek stávajících revizních šachet), chodníků; Propojka bude mít charakter jako Obvodová ul.

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 (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v odst. 3.1 této Smlouvy.

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

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, kdy Nefinanční plnění musí být (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad jiných než uvedených v této Smlouvě nebo pro daný typ projektu v místě a čase obvyklých.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.2. MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.3. MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.4. MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu.

3. Základní parametry

3.1. Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i. kapacita HPP Investičního záměru; kapacita HPP Investičního záměru musí být v souladu s ÚP; pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že maximální kapacita nepřesáhne 14.500 m² a 65 rodinných domů.
- ii. Umístění a využití Obvodové komunikace:
 - šířka veřejného prostoru min. 13 m a
 - stavebně konstrukční vlastnosti Obvodové komunikace budou odpovídat podmínkám provozu standardního autobusu MHD o délce 12 m. poloha / umístění Obvodové komunikace musí být v souladu s ÚP.
- iii. Prostupnost územím I – poloha: +/- 2 m od osy znázorněné v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy; šířka: min. 8 m.
- iv. Prostupnost územím II – poloha: +/- 20 m od osy znázorněné v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy; šířka min. 4 m.
- v. Autobusové zastávky: v/na Obvodové komunikaci bude umístěna alespoň 1 zastávka pro BUS v každém směru jízdy.
- vi. Prostupnost do lesa "U Krmelce": poloha nezastavěné, tj. prostupné části Obvodové komunikace, jak je znázorněná v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1, v toleranci 10%.
- vii. Východní ukončení Obvodové komunikace: Obvodová komunikace bude ukončena tak, aby v budoucnu takovéto ukončení umožňovalo vybudování propojení mezi Obvodovou komunikací a ulicí Boudova.

Změny uvedených Základních parametrů provedené na základě požadavků / stanovisek dotčených orgánů státní správy nebo dotčených třetích osob (účastníků řízení) jsou povolenými změnami Základních parametrů a nejsou porušením Smlouvy ze strany Investora.

4. Předmět a způsob Plnění Investora

- 4.1. Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora.
- 4.2. Za účelem realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení, veřejného prostranství, dopravní a/nebo technické infrastruktury/ městských bytů v lokalitě MČ Lipence Investor (a) poskytne Finanční plnění dle následujícího odst. 4.3, a (b) poskytne Nefinanční plnění tak, že (i) převede vlastnické právo k pozemkům, jak stanoveno v odst. 4.4 níže a (ii) poskytne další plnění specifikované v odst. 4.5 níže.
- 4.3. Investor bezplatně poskytne MČ **Finanční plnění** v celkové výši stanovené podle následujícího vzorce: celková výše Finančního plnění = 700,- Kč x (krát) počet m² HPP, s tím, že počet m² HPP bude určen podle textové zprávy dokumentace pro územní řízení ověřené příslušným stavebním

úřadem s doložkou o nabytí právní moci příslušného územního rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů Investičního záměru.

Finanční plnění bude vypořádáno a uhrazeno takto:

- (a) nárok na Finanční plnění vzniká dnem právní moci územního rozhodnutí (případně posledního územního rozhodnutí) pro Investiční záměr;
- (b) ke dni vzniku nároku na Finanční plnění se pohledávka MČ na uhrazení Finančního plnění započítává proti pohledávce Investora na náhradu dohodnutých nákladů na Nefinanční plnění (viz níže v odst. 4.5), přičemž případný zůstatek Finančního plnění po provedeném započtení (dále jen „**Zůstatek Finančního plnění**“) bude uhrazen tak, jak je sjednáno v následujícím písm. c);
- (c) Zůstatek Finančního plnění převede Investor MČ ve dvou splátkách: 20 % Zůstatku Finančního plnění (zvýšeného o případnou indexaci této první části Zůstatku Finančního plnění dle písm. d. níže) do 60 (šedesáti) dnů ode dne právní moci posledního stavebního povolení pro Investiční záměr, a 80 % Zůstatku Finančního plnění (zvýšeného o případnou indexaci této druhé části Zůstatku Finančního plnění dle písm. d. níže a současně sníženého o případnou indexaci Nefinančního plnění odst. 4.5 níže) do 60 (šedesáti) dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu s užíváním padesátého rodinného domu, jehož výstavba je součástí Investičního záměru, a to za předpokladu, bude-li vystavěno 65 rodinných domů; bude-li realizována výstavba menšího počtu rodinných domů než 65, pak druhá splátka zůstatku finančního plnění definovaná výše bude uhrazena do 60 (šedesáti) dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu s užíváním 3/4 z celkového počtu domů; příslušné části Zůstatku Finančního plnění převede Investor vždy do Fondu MČ na bankovní účet MČ č. **2000693379/0800** pod variabilním symbolem 08602760;
- (d) Smluvní strany se dohodly, že Zůstatek Finančního plnění se vždy k 1.1. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem, a to počínaje rokem 2025; celkové navýšení Zůstatku Finančního plnění však za žádných okolností nepřesáhne 20 % z původní hodnoty Zůstatku Finančního plnění;
- (e) MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třicet (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady.

- 4.4. Investor převede MČ **pozemky** vyznačené v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 3; bude-li to k převodu pozemků třeba, Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího pozemky; rozsah předávaných pozemků je závislý na finální úpravě urbanismu lokality v souladu s nastavením Základních parametrů. Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí těchto pozemků (včetně všech součástí, tj. zejména včetně na nich realizovaných komunikací a jiných staveb atp., případně, pokud tyto stavby nebudou součástí daných pozemků, budou rovněž převedeny MČ nebo jinému subjektu určenému ze strany MČ jako samostatné věci) nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu s užíváním poslední stavby uvedené v násl. odst. 4.5 písm. a) až h). Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli po uplynutí lhůty pro učinění výzvy ze strany Investora. Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu s podmínkami obvyklými pro obdobné případy do 6 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy; Smluvní strany berou na vědomí, že k uzavření této smlouvy bude nezbytný souhlas Rady hl. m. Prahy. Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši 1,- Kč / 1 m² pozemků bez zpevněných ploch a za cenu 1,50 Kč za 1 m² zpevněného veřejného prostoru; Smluvní strany se dohodly, že výše kupní ceny za 1 m² pozemků bez zpevněných ploch a 1 m² zpevněného veřejného prostoru se vždy k 1.1. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem, a to počínaje rokem 2025; celkové navýšení těchto jednotkových kupních cen pozemků nepřesáhne 20% původně sjednané hodnoty. MČ bere na vědomí, že pozemky mohou být zatíženy služebnostmi inženýrských sítí obsluhujících lokalitu Investičního záměru a dále případně služebnostmi stezky a/nebo cesty.

4.5. Investor jako další **Nefinanční plnění** (vedle plnění uvedeného v předchozím odst. 4.4) **vyprojektuje** a za podmínky vydání příslušných správních povolení **zrealizuje**:

v Zaručené kvalitě

- a) Obvodovou komunikaci
- b) chodníky a veřejná prostranství v Obvodové ulici, Pobytové ulici, v prostoru Prostupnosti územím I a II
- c) sadové úpravy a veřejnou zeleň
- d) tzv. městský mobiliář, tj. autobusové zastávky (viz Základní parametry), posezení a dětské hřiště a stanoviště pro tříděný odpad (tak, jak vyznačeno v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 4);
- e) systém likvidace dešťových vod – veřejná část
 - (i) z Pozemků Investičního záměru
 - (ii) z ul. Pohledná
- f) stoky splaškové kanalizace
- g) vodovodní řady
- h) veřejné osvětlení; a dále

pouze vyprojektuje (tedy nikoli zrealizuje)

- i) projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení pro stavbu komunikace mezi ul. Obvodová a Boudova (součástí není majetkoprávní vypořádání k pozemkům pod stavbou).

Rozsah jednotlivých staveb pod písm. a) až h) této odrážky je znázorněn v přílohách této Smlouvy, konkrétně v příloze č. 5 pro stavby pod písm. a) a b), v příloze č. 4 konkrétně pro stavby pod písm. c) a d) a v příloze č. 6 konkrétně pro stavby pod písm. e) až h).

Náklady na vyprojektování a realizaci Nefinančního plnění jsou uvedeny v tabulce, jenž je přílohou č. 7 této Smlouvy. Stavby, sítě a zeleň uvedené v odst. 4.5 c), d), e)(i), f), g) a h) budou mít v Nefinančním plnění hodnotu „0“. Stavby uvedené v odst. 4.5 a), b) a e)(ii) budou do Nefinančního plnění započteny částečně nebo celé, jak je uvedeno v příloze č. 7 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že výše nákladů na vyprojektování a realizaci Nefinančního plnění se vždy k 1.1. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem, a to počínaje rokem 2025; celkové navýšení těchto nákladů na Nefinanční plnění nepřesáhne 20% původně sjednané hodnoty a, současně, k poslednímu navýšení (indexaci) nákladů na vyprojektování a realizaci Nefinančního plnění dle této věty dojde k poslednímu 1. lednu předcházejícímu dni plného započtení vůči Finančnímu plnění.

Smluvní strany se dohodly, že

- i. výše uvedené stavby budou umístěny na pozemcích uvedených výše v odst. 4.4 nebo na pozemcích jiných na základě legitimního právního titulu;
- ii. Investor stavby uvedené výše dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončeným stavbám jako součástí pozemků nebo k stavbám jako samostatným věcem na MČ nebo do vlastnictví hl. m. Prahy či organizace hl. m. Prahou k tomu určené a předá pozemky i dokončené stavby MČ nebo do vlastnictví hl. m. Prahy či organizace hl. m. Prahou k tomu určené ve lhůtách a za podmínek stanovených v odst. 4.4 výše;
- iii. Investor poskytne nebo postoupí na zhotovené stavby záruku v délce trvání záruky sjednané mezi Investorem a zhotovitelem stavby, která nebude kratší než 5 let (v případě veřejné zeleně 2 roky). Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části;
- iv. o náklady vynaložené Investorem na vyprojektování a realizaci Nefinančního plnění dle tohoto odst. 4.5 se snižuje Finanční plnění Investora dle této Smlouvy; v případě, že výše

Nefinančního plnění přesáhne výši Finančního plnění, má Investor právo zápočtu Nefinančního plnění pouze co do výše Finančního plnění. Pro předejití pochybností smluvní strany sjednávají, že v případě, že Nefinanční plnění převyší Finanční plnění, není MČ povinna Investorovi tento rozdíl nahradit, kdy Investor se výslovně vzdává svého práva takovýto rozdíl po MČ uplatňovat.

- 4.6. Veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy bude vždy v Zaručené kvalitě.
- 4.7. Investor bude používat pro stavební dopravu pouze trasu uvedenou v odst. 6.7 a nebude pro stavební dopravu používat ulici Pohlednou vyjma případů, kdy se stavební úpravy budou dotýkat přímo prací v ul. Pohledná, jako je např. napojení na komunikaci nebo napojení na vodovodní řad atd.

5. Převzetí Plnění Investora

- 5.1. MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část dle podmínek sjednaných výše. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Nefinančního plnění Investora nezbytnou součinnost.
- 5.2. MČ převezme Nefinanční plnění pouze s takovými vadami a nedodělkami, které nebrání užívání Nefinančního plnění, do vlastnictví MČ nebo HMP a správy MČ, přičemž MČ je v uvedeném případě oprávněna:
- požadovat, aby Investor zjednal nápravu, kdy Investor je povinen, v přiměřené lhůtě sjednané Smluvními stranami v předávacím protokolu, zjednat nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranit a
 - nezjedná-li Investor nápravu do třiceti (30) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě po marném uplynutí lhůty uvedené pod písm. (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 po Investorovi, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit. Investor je povinen takovéto náklady ve lhůtě 30 dnu MČ uhradit.
- 5.3. Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění Investora, může MČ uplatnit nároky ze záruky pouze vůči zhotoviteli. Jestliže záruky výše uvedeným způsobem postoupeny nebudou, budou příslušné nároky uplatňovány vůči Investorovi. Právo výběru, zda práva ze záruky budou MČ postupována či nikoli, náleží MČ. Smluvní strany se tak dohodly, že pro postoupení je nutný souhlas MČ.

6. Součinnost samosprávy

- 6.1. MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci 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 po doručení takové výzvy v přiměřené době a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- 6.2. MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. 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 se Základními parametry. 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, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami HMP a/nebo MČ, schválenými

orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- 6.3. Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP 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.
- 6.4. MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou (a) zřízení bezúplatných **věcných břemen** pro uložení sítí a výstavbu komunikací pro motorová vozidla a/nebo pro pěší a/nebo (b) **poskytnutí pozemků** pro stavební zábor, to vše na pozemcích, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřené do správy MČ. MČ dále umožní **připojení Investičního záměru** a/nebo jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), která je ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřená do správy MČ za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. Uvedené platí i pro případ budování a/nebo překládky inženýrských sítí jménem a na účet třetí osoby disponující příslušným povolením příslušného regulatorního orgánu pro provoz a/nebo správu takové inženýrské sítě, pakliže se takové vydává (jedná se např. o výstavbu rozvodů elektrické energie, rozvodů pro distribuci plynu).
- 6.5. Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ 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. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ. Jestliže však takový případ nastane, je Investor oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 6.6. MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
 - Investor jinak 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.

- 6.7. Za splnění výše uvedených podmínek se MČ zavazuje zejména, nikoliv však výlučně, v rámci své samostatné působnosti poskytnout Investorovi a/nebo třetí osobě disponující příslušným povolením příslušného regulatorního orgánu pro provoz a/nebo správu příslušné inženýrské sítě v rámci nejbližšího zasedání příslušného orgánu MČ příslušného k takovému úkonu (za předpokladu dodání potřebných podkladů Investorem ve lhůtě potřebné pro řádné projednání) tyto souhlasy a tuto součinnost:
- souhlas z titulu vlastnictví s napojením Investičního záměru na inženýrské sítě ve vlastnictví či správě MČ a užitím takového napojení pro jeho zamýšlené účely;
 - souhlas s dopravním napojením Investičního záměru, včetně jeho jednotlivých staveb, na veřejné komunikace;
 - souhlas z titulu vlastnictví s umístěním přípojek a vedení všech inženýrských sítí v pozemcích ve vlastnictví (svěřené správě) MČ v dané lokalitě, včetně vstupů do komunikací a stavebních zásahů do nich (včetně uzavření smluv o zřízení služebnosti);
 - souhlas s průjezdem stavební techniky a ostatních vozidel, které budou pro Investora Investiční záměr stavebně realizovat, a to pouze a výlučně ulicemi Na Lhotkách a Jílovišťská směrem od/k ul. Strakonická (silnice I. třídy č. 4);
 - souhlas s připojením veškerých inženýrských sítí, které budou vybudované v rámci Investičního záměru, na stávající či budoucí inženýrské sítě ve vlastnictví nebo ve správě

MČ a dále na ostatní inženýrské sítě, které se nacházejí v pozemcích ve vlastnictví nebo správě MČ za podmínky, že s tímto napojením vysloví příslušné souhlasy dotčení vlastníci a/nebo správci těchto sítí;

vi. souhlas s kácením stromů a keřů v souvislosti s Investičním záměrem;

vii. souhlas s vynětím cílových pozemků ze ZPF.

7. Odpovědnost Smluvních stran

- 7.1. Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- 7.2. 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. Z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru je však Investor oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 7.3. 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. MČ bere na vědomí a souhlasí, že tuto Smlouvu a ani žádné její ustanovení nelze vykládat jako povinnost /závazek Investora projektovat, zažádat o příslušná povolení Investičního záměru a ani realizovat Investiční záměr, přičemž výše uvedené je věcí výlučné úvahy Investora. Pokud však Investor přistoupí k realizaci některé nebo všech výše uvedených činností, tj. k realizaci Investičního záměru, je povinen postupovat v souladu s touto Smlouvou.
- 7.4. MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. MČ současně v uvedených případech nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
- 7.5. MČ za podmínek v této Smlouvě uvedených nenese odpovědnost za neschválení a nevydání správních rozhodnutí. MČ současně v uvedených případech nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
- 7.6. Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora; a
 - Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

8. Zajištění závazku ze Smlouvy

- 8.1. V případě prodlení Investora s úhradou finančního plnění dle ust. odst. 4.3. písm. c) této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit na výzvu MČ ve lhůtě 30 dnů smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 8.2. V případě porušení povinnosti Investora stanovené v odst. 9.3. této Smlouvy nepostoupit nebo nepřevést práva a povinnosti z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu MČ, se Investor zavazuje na výzvu MČ uhradit MČ ve lhůtě 30 dnů smluvní pokutu ve výši odpovídající Finančnímu plnění dle této Smlouvy.

- 8.3. V případě porušení povinnosti Investora poskytnout Nefinanční plnění se Investor zavazuje uhradit MČ (i) jako náhradu způsobené újmy částku uvedenou v Příloze č. 7 jako náklad na danou část (položku) příslušného neposkytnutého Nefinančního plnění, a k tomu (ii) smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každou jednu takovou část (položku) neposkytnutého Nefinančního plnění.
- 8.4. Strany výslovně prohlašují, že považují výši smluvní pokuty za přiměřenou vzhledem k povinnosti, kterou smluvní pokuta zajišťuje.
- 8.5. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- 8.6. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty. Uvedené neplatí pro odst. 8.3., který stanoví komplexní vypořádání pro tam uvedené případy.

9. Přechod a postoupení Smlouvy

- 9.1. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- 9.2. 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 písemnou formou vyrozumět.
- 9.3. Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. Pokud MČ do tří kalendářních měsíců následujících od vyrozumění Investorem nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen. Investor je však oprávněn, a současně povinen, postoupit tuto Smlouvu jako celek svému právnímu nástupci, tj. případnému novému vlastníku Pozemků v souvislosti právě s převodem vlastnického práva k Pozemkům třetí osobě, k takovému postoupení, tedy postoupení této Smlouvy při převodu Pozemků třetí osobě, se nevyžaduje souhlas MČ. Postupitel nebude žádné postoupené straně nijak odpovídat (ručit) za splnění závazků z této Smlouvy postupníkem. Sjednává se však, že Investor není oprávněn postoupit tuto Smlouvu v situaci, kdy je v porušení Smlouvy.
- 9.4. Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- 9.5. Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

10. Trvání Smlouvy

- 10.1. Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- i. úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Plnění Investora, 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;
 - iii. vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy,
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- 10.2. Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě nebo dle Občanského zákoníku.
- 10.3. Od této Smlouvy je Investor oprávněn odstoupit v případě, nenabude-li právní moci poslední z potřebných správních povolení k zahájení výstavby poslední ze součástí Investičního záměru ani do 5 let od uzavření této Smlouvy nebo dojde k pravomocnému zrušení některého z takových povolení a dále z těchto důvodů:
- i. MČ učiní takový úkon, kterým přímo či nepřímo zmaří účel této Smlouvy, tj. zejména zmaří nebo oddálí vydání pravomocného rozhodnutí pro zahájení stavby kterékoliv části

Investičního záměru, a nezjedná nápravu závadného stavu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Investora zaslaného MČ;

- ii. ustoupí-li Investor od záměru realizovat Investiční záměr nebo od záměru realizovat jej v touto Smlouvou definovaných parametrech.

- 10.4. Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (ex nunc), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy. Po odstoupení od Smlouvy si Strany vrátí veškerá poskytnutá plnění a nebude-li to možné, poskytnou si náhradu v penězích; v souvislosti s uvedeným se však sjednává, že MČ bude povinna takto vrátit jí poskytnutá plnění pouze v případě, kdy k odstoupení od Smlouvy dojde z důvodů na její straně.
- 10.5. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Investičního záměru.
- 11.2. 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.
- 11.3. Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- 11.4. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 11.5. Tato Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní 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.
- 11.6. 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.
- 11.7. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb.. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
- 11.8. Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 8.11.2023 (9. jednání ZMČ Praha-Lipence) usnesením číslo 235/2023..
- 11.9. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11.10. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- 11.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Zákes závazných parametrů Investičního záměru
 - Příloha č. 2 – Zákes Pozemků do katastrální mapy
 - Příloha č. 3 – Zákes pozemků předávaných MČ
 - Příloha č. 4 – Zákes mobiliáře a zeleně
 - Příloha č. 5 – Zákes komunikací pro motorová vozidla a pro pěši
 - Příloha č. 6 – Zákes inženýrských sítí
 - Příloha č. 7 – Tabulka nákladů na Nefinanční plnění

[STRANA S PODPISY NÁSLEDUJE]

V Praze dne 1. prosince 2023



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-LIPENCE

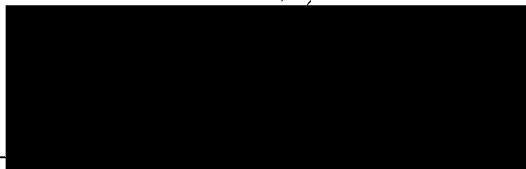
Úřad městské části
Obel 47, 155 31 Praha 5-Lipence
telefon: 257 921 167

-1-

Městská část Praha-Lipence

Mgr. Lenka Kadlecová, starosta

V Praze dne 1. prosince 2023



EXAFIN developerská, s.r.o.

Ing. Milan Benda, jednatel

EXAFIN developerská, s.r.o.

Myslíkova 174/23, Praha 1
IČ: 08602760 DIČ: CZ08602760

DOLOŽKA dle § 43 odst. 1, zák. č. 131/2000 Sb.

Tato listina

byla **schválena / odsouhlasena** dne **8. 11. 2023**

na **9** **jednání Rady / zasedání Zastupitelstva**

Městské části Praha-Lipence

usnesením č. **235/2023**

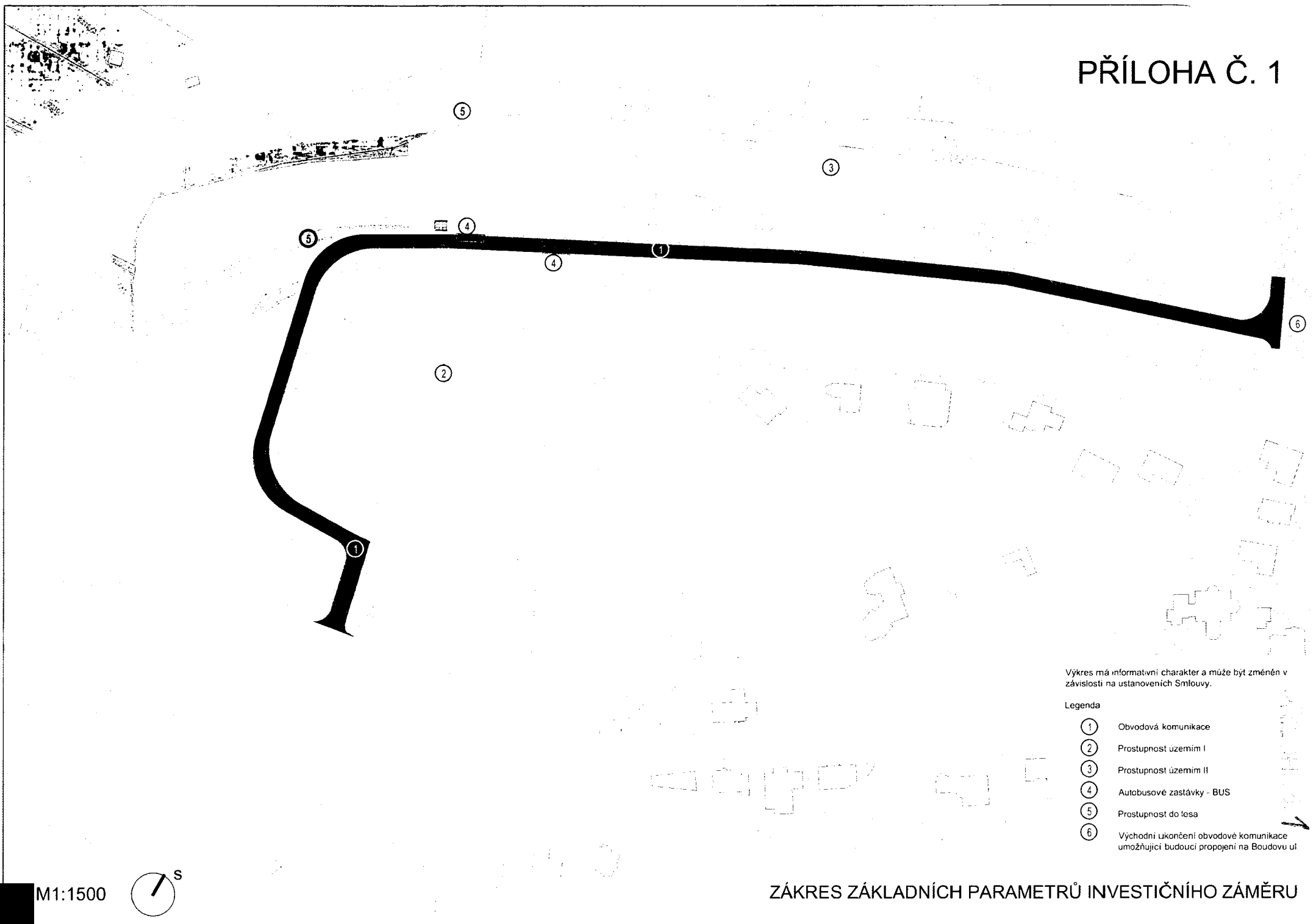
Ing. Petr Jindra

tajemník úřadu

Městská část Praha-Lipence
K Obel 47, 155 31 Praha 5-Lipence



PŘÍLOHA Č. 1



PŘÍLOHA Č. 2



Výkres má informativní charakter a může být změněn v závislosti na ustanoveních Smlouvy.

Legenda

- stávající hranice katastru nemovitosti
- - - hranice dotčeného území
- - - hranice dotčeného území - alternativní

M1:1500



ZÁKRES DOTČENÝCH POZEMKŮ DO KATASTRLNÍ MAPY

PŘÍLOHA Č. 3

Výkres má informativní charakter a může být změněn v závislosti na ustanoveních Smlouvy.

Legenda

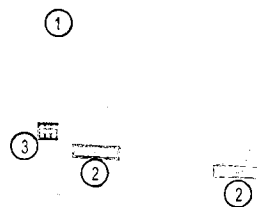
- stávající hranice katastru nemovitosti
- nové dělení pozemků
- pozemky předávané

M1:1500



ZÁKRES POZEMKŮ PŘEDÁVANÝCH MČ

PŘÍLOHA Č. 4



Výkres má informativní charakter a může být změněn v závislosti na ustanoveních Smlouvy

Legenda

stávající hranice katastru nemovitostí
nové dělení pozemků

①

dětské hřiště

②

zastávka autobusu s informačním stojanem

③

stanoviště na kontejnery s tříděným odpadem

navržené stromy

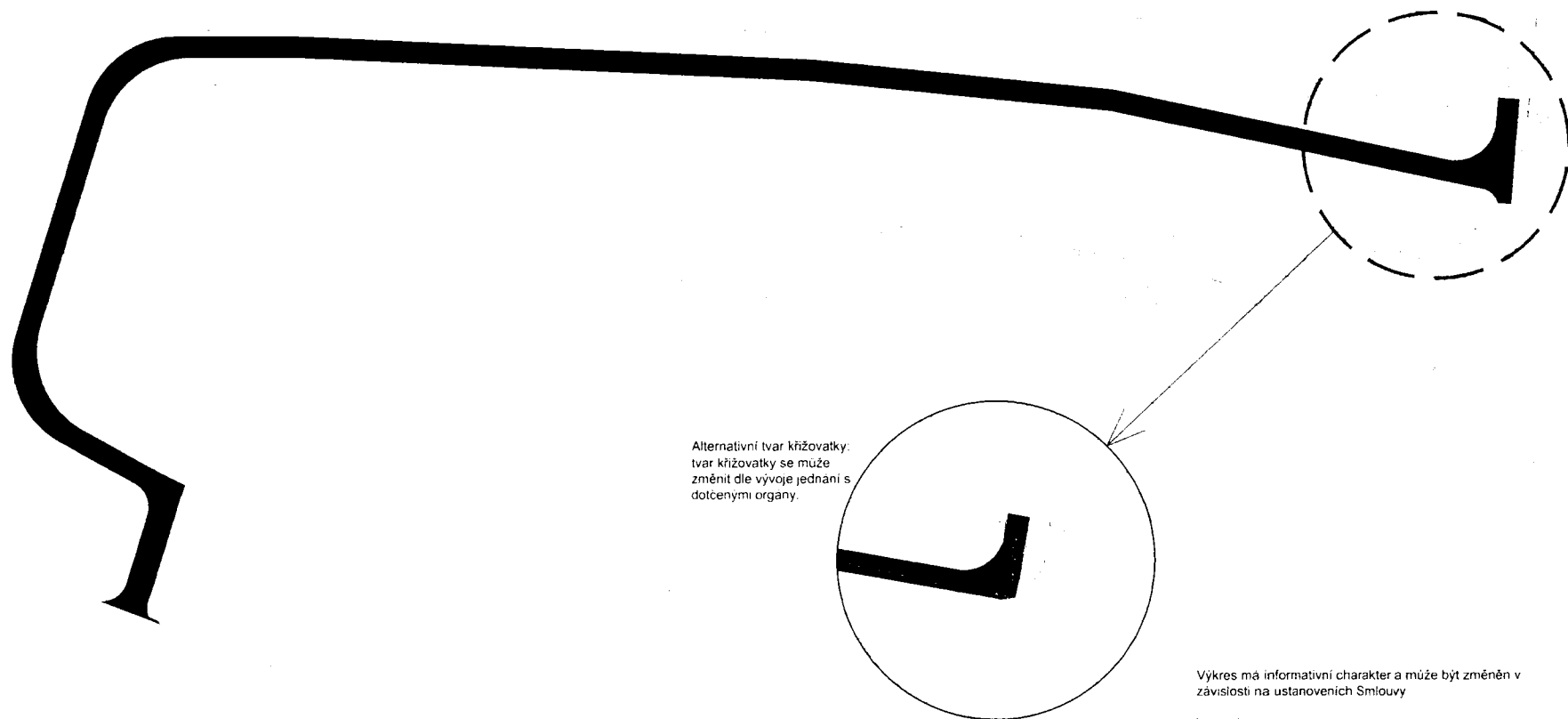
navržené plochy zelené

M1:1500



ZÁKRES MOBILIÁŘE A ZELENĚ

PŘÍLOHA Č. 5



Legenda

stávající hranice katastru nemovitosti
nové dělení pozemků



komunikace - žvíce

komunikace - dlažba

chodník - dlažba

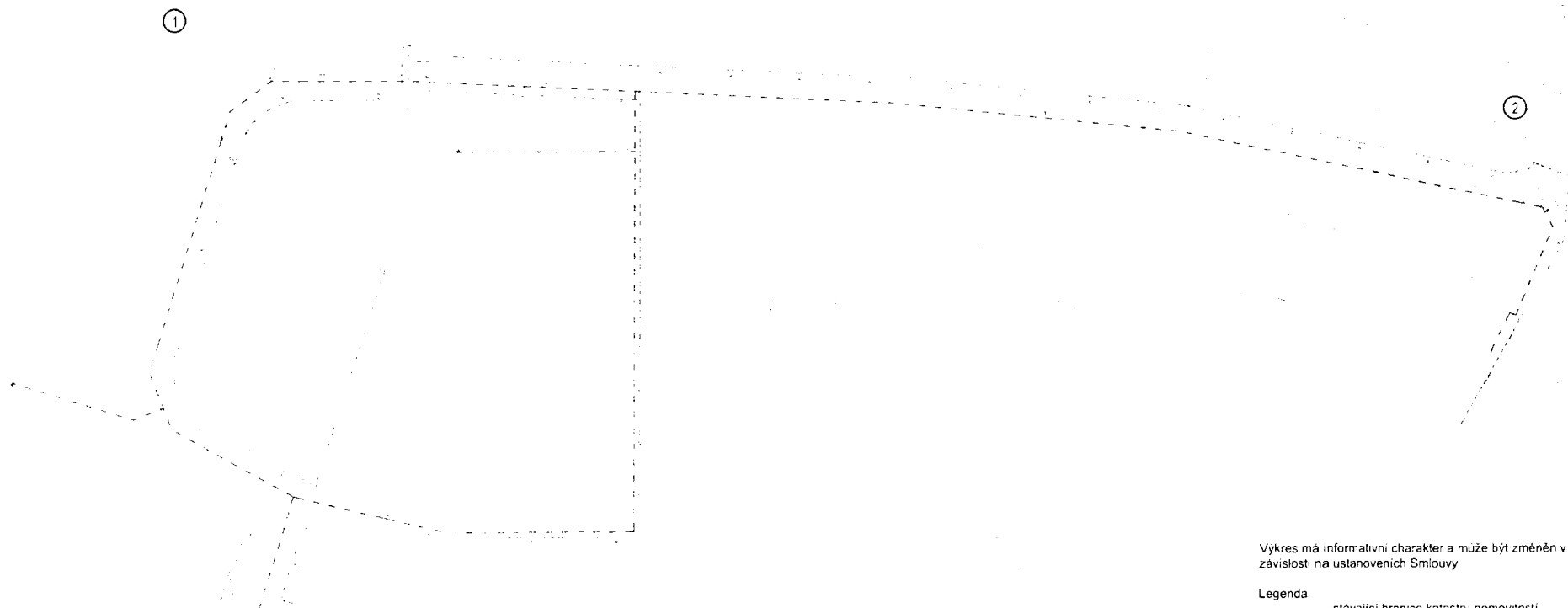
mlatové plochy

M1:1500



ZÁKRES KOMUNIKACÍ
PRO MOTOROVÁ VOZIDLA A PRO PĚŠÍ

PŘÍLOHA Č. 6



Výkres má informativní charakter a může být změněn v závislosti na ustanoveních Smlouvy

Legenda

- stávající hranice katastru nemovitostí
- - - nové dělení pozemku
- — — vodovodní řad
- — — řad splaškové kanalizace
- — — řad dešťové kanalizace
- — — vedení veřejného osvětlení
- ① polder
- ② podzemní vsakovací těleso

Poznámka:
Nejsou znázorněny přípojky inženýrských sítí k jednotlivým pozemkům, které budou součástí těchto pozemků.

M1:1500



ZÁKRES INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

PŘÍLOHA Č. 7

	dle norem*			návrh**							
	Stav dle norem	Délka osy [m]	Celková výměra [m ²]	Stav dle návrhu	Výměra [m ²]	rozdíl mezi "dle norem" a "návrhem" [m ²]	cena pozemku [Kč/m ²]	cena pozemku celkem [Kč]	cena stavby na pozemku [Kč/m ²]	cena stavby na pozemku [Kč]	celkem [Kč]
šířka veřejného prostoru Obvodové kom.	š = 12 m	644	7 728	š = 13 m a více	9 329	1 601	3 000	4 803 000	0	0	4 803 000
šířka veřejného prostoru Obytné ul.	š = 8 m	215	X	š = 8 m	1 720	0	0	0	0	0	0
vozovka v Obvodové ulici	š = 6,5 m	644	4 186	š = 6,5 a více	4 489	303	0	0	3 450	1 045 350	1 045 350
chodník v Obvodové ulici	š = 1,75 m	644	1 127	š = 2 m + s = 1,5 m	3 039	1 912	0	0	1 290	2 466 480	2 466 480
náměstí	0	X	0	74,5 m x 16,5 m	1 229	1 229	3 000	3 687 000	2 700	3 318 300	7 005 300
Prostupnost územím II	0	X	0	40 m x 4 m	160	160	3 000	480 000	1 500	240 000	720 000
Prostupnost územím I	0	X	0	X	1 017	1 017	3 000	3 051 000	1 500	762 750	3 813 750
likvidace dešťových vod - Pohledná ul.	0	X	0	návin 250 m ² nadžce a 250 m ² pozemku	250	250	3 000	750 000	1 500	375 000	1 125 000
veřejné osvětlení	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0
dětské hřiště											
autobusové zastávky - zpevněný povrch											
PD propojka Obvodová - Boudova											468 000
										CELKEM	21 446 880

Pozn.

* dle přílohy 10a zákona č. 183/2006 Sb., o územní správě a o územním plánování, ve znění pozdějších předpisů

* normou se rozumí jakýkoliv zákonný požadavek na využívání území a pro navrhování staveb, tedy závazné normy, stavební zákon, PSP atd.

** návrhem se rozumí návrh investora po zpracování Základních parametrů