

Městská část Praha 10

IČO: 00063941

se sídlem Praha 10, Vršovická 68, PSČ 101 38

zastoupena Ing. Janou Komrskovou, 1. místostarostkou

ke smluvnímu jednání oprávněn: Ing. arch. Jiří Zákostelný, vedoucí odboru
Kancelář hlavního architekta

dále jen „Městská část“

a

Vršovická 51, a.s.,

sídlem: Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3

IČO: 250 97 806, DIČ: CZ25097806

zastoupena: Maximilianem Adamem Skalou, člen představenstva

dále jen „Partner“

uzavírají níže uvedeného dne

Smlouvu o spolupráci

dle ustanovení § 1746 odst. 2 a násl. a ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Preamble

Městská část má zájem na vyváženém rozvoji území spadajícího pod její správu, a to při současném maximálním respektu k potřebám jejích obyvatel. Městská část má s ohledem na snahu zvyšovat dostupnost bydlení v úmyslu podpořit Projekt definovaný dále v této smlouvě.

Partner je obchodní korporací podnikající v oblasti rozvoje komerčních projektů. Partner má v tomto směru v úmyslu realizovat projekt, jehož předmětem je komplexní konverze areálu KOH-I-NOOR a veškeré s tím související akce (dále jen „**Projekt**“), který je dále specifikován v této smlouvě.

Partner má zájem poskytnout Městské části finanční příspěvek dále specifikovaný v této smlouvě (dále jen „**Finanční příspěvek**“), a to s cílem zlepšení životních podmínek občanů Městské části a jejího dalšího rozvoje.

Čl. I. Předmět spolupráce

1. Smluvní strany se na základě této smlouvy zavazují poskytnout si vzájemně plnění a součinnost blíže specifikované v čl. II. a III. této smlouvy, přičemž účelem těchto plnění a poskytnutí součinnosti je:

a. umožnění realizace Projektu Partnera ze strany Městské části, jak je definován níže v tomto ustanovení, který má být realizován na následujících pozemcích Partnera parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1202, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/5, to vše zapsáno na LV číslo 254, to vše v katastrálním území Vršovice (732257), obec Praha (554782), v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Stavební pozemky**“),

přičemž bližší specifikace závazných parametrů Projektu je obsažena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Závazné parametry**“), kterou představuje výňatek z projektové dokumentace Projektu a v dalších ustanoveních této smlouvy (dále jen „Projekt“);

b. poskytnutí Finančního příspěvku ze strany Partnera ve prospěch Městské části.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že Městská část bude podporovat realizaci Projektu pouze při dodržení všech Závazných parametrů Projektu tak, jak jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy a pouze ve vztahu k takto vymezenému Projektu také poskytuje a bude poskytovat svoji součinnost dle této smlouvy. V případě, že by po uzavření této smlouvy došlo k úpravám Projektu spočívajícím ve změně Závazných parametrů, jak jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, vyhrazuje si Městská část právo takovou změnu řádným způsobem znovu posoudit a projednat s Partnerem za účelem nalezení oboustranně vyhovující úpravy Projektu. V případě nesouhlasu s takovou změnou, na které by Partner i přes nesouhlas Městské části trval, má Městská část právo od této smlouvy odstoupit. Ustanovení předchozí věty se však

neuplatní v případě změn Projektu vyvolaných požadavky příslušných dotčených orgánů vznesených v rámci územního či stavebního řízení.

3. Městská část prohlašuje, že touto smlouvou má v úmyslu se zavázat pouze k takovým úkonům, které může činit výhradně mimo výkon veřejné moci, to znamená k úkonům, ve kterých nebude Městská část vystupovat jako správní orgán. Městská část se zavazuje pouze k takovým úkonům, které činí v oblasti samostatné působnosti, v souladu se zákonem a veřejným zájmem. Smluvní strany berou na vědomí, že touto smlouvou nelze omezit pravomoc a působnost orgánů Městské části při výkonu veřejné moci. V případě, že by se následně ukázalo, že se Městská část touto smlouvou k takovému úkonu zavázala, sjednávají smluvní strany, že takovou povinností nebude Městská část vázána.

Čl. II.

Povinnosti Městské části

1. Městská část se na základě této smlouvy zavazuje k poskytnutí součinnosti a provedení následujících úkonů, a to ve snaze podpořit realizaci Projektu:
 - a) vzhledem k tomu, že Městská část bude účastníkem územního řízení týkajícího se umístění stavby/staveb dle Projektu, eventuálně účastníkem společného územního a stavebního řízení týkajícího se umístění a povolení stavby/staveb dle Projektu, eventuálně účastníkem stavebního řízení týkajícího se povolení stavby/staveb dle Projektu zavazuje se tímto:
 - i. udělit ve výše uvedených řízeních z pozice účastníka řízení kladné stanovisko k Projektu Partnera, a to pokud budou jím předloženy podklady v souladu s právními předpisy a českými technickými normami, v souladu se Závaznými parametry a současně bude řádně plněna tato smlouva;
 - ii. nepodat ve výše uvedených řízeních z pozice účastníka řízení proti územnímu rozhodnutí, případně společnému územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení, případně proti stavebnímu povolení odvolání či námitky, a to pokud budou Partnerem předloženy podklady v souladu s právními předpisy a českými technickými normami, v souladu se Závaznými parametry a současně bude řádně plněna tato smlouva.
2. Městská část v tomto směru výslovně deklaruje, že k poskytnutí součinnosti a provedení úkonů uvedených v odstavci 1 tohoto článku se zavazuje pouze pro případ, že Partner bude řádně plnit svou povinnost dle čl. III. této smlouvy. V případě, že by Partner tuto svou povinnost řádně a včas neplnil, vyhrazuje si Městská část právo zastavit poskytování jakékoliv součinnosti dle odst. 1 tohoto článku až do doby, kdy Partner splní veškeré své povinnosti, se kterými je v prodlení. Po dobu prodlení Partnera se splněním povinnosti dle čl. III této smlouvy také neběží jakékoliv lhůty k plnění Městské části dle této smlouvy.

Čl. III.
Poskytnutí Finančního příspěvku ze strany Partnera

1. Partner poskytne na základě této smlouvy Městské části Finanční příspěvek ve výši 915,- Kč/m2 hrubé podlažní plochy (HPP) komerčních ploch Projektu realizovaných na funkční ploše definované územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy jako plocha smíšená městského jádra (plocha SMJ-H), odpovídající 28.093 m2 HPP, tedy Finanční příspěvek ve výši 25.705.095,- Kč (dvacet pět milionů sedm set pět tisíc devadesát pět korun českých).
2. Partner (případně schovatel dle podmínek smlouvy o úschově) se zavazuje uhradit Městské části Finanční příspěvek, resp. vždy jeho odpovídající část na účet Městské části č. 60038-2000733369/0800 vedený u České spořitelny a.s., a to v následujících termínech a následujícím způsobem:
 1. Část Finančního příspěvku ve výši 2.000.000,-Kč (dva miliony korun českých) uhradí Partner do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
 2. Nejpozději do patnácti pracovních dnů od podání žádosti o ÚR bude složena do advokátní úschovy částka ve výši 15.000.000,-Kč (slovy: patnáct milionů korun českých), tj. druhá část Finančního příspěvku.
 - a) Část Finančního příspěvku ve výši 15.000.000,- (slovy: patnáct milionů korun českých) bude z advokátní úschovy vyplacena ve prospěch Městské části po nabytí právní moci jakéhokoliv rozhodnutí ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterým bude rozhodnuto o umístění výstavby dle Projektu.
 3. Nejpozději do patnácti pracovních dnů od podání žádosti o SP k Projektu bude složena do advokátní úschovy částka ve výši zbývajících Finančního příspěvku, tj. 8.705.095,- Kč (slovy: osm milionů sedm set pět tisíc devadesát pět korun českých).
 - a) Zbývajících Finančního příspěvku ve výši 8.705.095,-Kč (slovy: osm milionů sedm set pět tisíc devadesát pět korun českých) bude z advokátní úschovy vyplacena ve prospěch Městské části po nabytí právní moci stavebního povolení na Projekt.

Podrobnosti vyplacení finančních prostředků z advokátní úschovy budou upraveny ve smlouvě o advokátní úschově.

3. Městská část prohlašuje, že Finanční příspěvek použije výlučně k účelům uvedeným v ustanovení § 15 odst. 1 a § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb. (o daních z příjmu) v platném

znění, a že jsou tak splněny podmínky pro uplatnění daňové uznatelnosti peněžitého plnění jako daru.

4. Partner je oprávněn po Městské části požadovat doložení toho, jak bylo s Finančním příspěvkem naloženo a Městská část se zavazuje Partnerovi poskytnout relevantní informace a podklady prokazující využití Finančního příspěvku, které po Městské části lze spravedlivě požadovat.

Čl. IV.

Časové omezení, lhůty plnění

1. Smluvní strany berou na vědomí, že není-li dále stanoveno jinak, budou veškeré povinnosti Městské části dle čl. II této smlouvy plněny ve lhůtách stanovených právními předpisy, nebude-li lhůta stanovená právními předpisy, tak ve lhůtách obvyklých, a to vždy s přihlédnutím ke specifické povaze Městské části jako územního samosprávného celku, zejména pak s přihlédnutím k vnitřním rozhodovacím, schvalovacím a obecně procesním mechanismům Městské části, jejichž využití si poskytnutí příslušné součinnosti vyžádá, nejpozději však do 90 (devadesáti) dnů ode dne doručení písemné žádosti Partnera o splnění konkrétní povinnosti.

Čl. V.

Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran nebo odstoupením jednou ze smluvních stran z důvodů dle tohoto článku.
2. Městská část je oprávněna odstoupit od této smlouvy, pokud:
 - (a) písemně upomenula Partnera, že neplní některou povinnost podle této smlouvy a Partner nepřijal nápravná opatření v přiměřené lhůtě stanovené Městskou částí v písemné výzvě, jež však nesmí být kratší než 30 (třicet) pracovních dní, přičemž toto ustanovení se nevztahuje na případ dle písm. (b) tohoto odstavce;
 - (b) Partner je v prodlení s uhrazením Finančního příspěvku delším než 20 (dvacet) dní po obdržení písemné výzvy k zaplacení;
 - (c) bylo proti Partnerovi zahájeno insolvenční řízení;
 - (d) Partner postoupí tuto smlouvu bez požadovaného souhlasu Městské části na třetí osobu v rozporu s podmínkami sjednanými dále v této smlouvě;

- (e) nastane jakýkoli jiný důvod pro odstoupení ze strany Městské části uvedený v této smlouvě nebo stanovený v právních předpisech.

3. Partner je oprávněn odstoupit od této smlouvy výlučně v případě, že:

- (a) Městská část nesplní některou ze svých povinností stanovených v čl. II odst. 1 této smlouvy;
- (b) Městská část je v prodlení se splněním některé ze svých povinností stanovených v čl. II odst. 1 této smlouvy a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě 30 (třiceti) pracovních dnů ode dne, kdy byla k jejímu splnění písemně vyzvána Partnerem;
- (c) nastane jakýkoli jiný důvod pro odstoupení ze strany Partnera uvedený v této smlouvě nebo stanovený v právních předpisech.

4. Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé smluvní straně, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného oznámení. Následky odstoupení od smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

5. Partner bere na vědomí, že v případě odstoupení Městské části od této smlouvy z důvodu porušení povinností Partnera, je Městská část oprávněna všechna stanoviska, souhlasy, vyjádření a jiné akty učiněné ze strany Městské části na základě této smlouvy odvolat a tuto skutečnost také oznámit příslušným orgánům veřejné správy a dalším subjektům, před kterými byly tyto akty použity.

6. Partner bere na vědomí, že v případě ukončení této smlouvy, a to bez ohledu na to, jakým způsobem, z jaké strany a z jakých důvodů se tak stane, má Městská část nárok Finanční příspěvek v celé výši v případě, že Městská část poskytla, byť i jen částečně, součinnost dle této smlouvy a že Partner současně získal pravomocné územní rozhodnutí dle této smlouvy. Ustanovení tohoto článku platí i pro případy odstoupení od této smlouvy, vyjma odstoupení Partnera výlučně z důvodů uvedených v čl. V., odst. 3., písmeno a) nebo b) této smlouvy. V případě odstoupení Partnera výlučně z důvodů uvedených v čl. V., odst. 3., písmeno a) nebo b) této smlouvy je Městská část povinna Finanční příspěvek v rozsahu, v jakém jej již obdržela, vrátit Partnerovi na účet Partnera, který bude Partnerem Městské části pro tento účel sdělen, a to nejpozději do 90 (devadesáti) dnů od doručení platného písemného odstoupení Partnera od této smlouvy.

Čl. VI.

Odpovědnost za škodu, smluvní pokuty

1. Smluvní strany nesou odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci rozsahu škod již vzniklých.

2. Partner se zavazuje zaplatit Městské části smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dosud neuhrazené části splatného Finančního příspěvku za každý byt i jen započatý den prodlení s úhradou Finančního příspěvku.
3. Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné do 20 (dvaceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany k jejímu zaplacení druhé smluvní straně.
4. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty není dotčena povinnost povinné smluvní strany k náhradě škody za porušení povinnosti dle této smlouvy v plné výši, ani povinnost povinné smluvní strany splnit své závazky z této smlouvy.

Čl. VII.

Komunikace

1. Za písemnou formu komunikace se považuje osobní doručení, doručení kurýrem, doporučený dopis, datová zpráva doručená prostřednictvím informačního systému datových schránek a zpráva poslaná elektronickou poštou podepsaná kvalifikovaným elektronickým podpisem ze strany Městské části nebo uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ze strany Partnera. Za adresy pro doručování písemností se považují adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Změnu adresy pro doručování písemností je třeba vždy oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu, a to písemně.
2. Smluvní strany tímto dále sjednávají, že v případech, kdy bude komunikace mezi nimi probíhat e-mailovou formou, budou jednotlivé e-mailové zprávy zasílány současně na všechny e-mailové adresy druhé smluvní strany, jak jsou tyto uvedené v odst. 4 tohoto článku.
3. Smluvní strany tímto dále sjednávají, že e-mailová zpráva bude považována za doručenou, pakliže druhá smluvní strana její přijetí potvrdí, popř. na tuto zprávu odpoví do tří (3) dnů po jejím odeslání. V opačném případě bude e-mailová zpráva považována za nedoručenou a odesílající smluvní strana bude povinna bez zbytečného odkladu zaslat druhé smluvní straně na její náklady odpovídající zprávu doporučenou poštou prostřednictvím držitele poštovní licence nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo osobně.
4. Pro účely elektronické komunikace označují strany tyto kontaktní e-mailové adresy:

Městská část: jiri.zakostelny@praha10.cz

Partner:



Čl. VIII.

Okolnosti vylučující odpovědnost

1. Okolnostmi vylučujícími odpovědnost se rozumí pouze ty události a stavy, které jsou svojí povahou nepředvídatelné, nepřekonatelné a vzniklé nezávisle na vůli dotčené smluvní strany.
2. Smluvní strana dotčená okolnostmi vylučujícími odpovědnost není v prodlení s plněním svých povinností v rozsahu způsobeném okolnostmi a po dobu trvání těchto okolností, pokud jejich existenci bez zbytečného odkladu oznámí druhé Smluvní straně.
3. Partner bere tímto na vědomí, že do procesů týkajících se Projektu, včetně plnění povinností Městské části z této smlouvy, mohou vstupovat i jiné orgány veřejné moci, případně jiné subjekty např. formou místních či krajských referend. Partner bere na vědomí, že Městská část je povinna jednat v tomto směru vždy v souladu s právními předpisy. Proto v případě, že by plnění povinností dle této smlouvy bylo, nebo se postupem času dostalo do rozporu s povinnostmi, které je nebo bude Městská část povinna činit nebo kterých se bude muset zdržet dle právních předpisů, souhlasí obě smluvní strany s tím, že Městská část bude povinna respektovat tyto právní předpisy a nebude vázána takovou povinností z této smlouvy, která by s nimi byla v rozporu. Obě smluvní strany v tomto směru rovněž potvrzují, že Městská část v takových případech nebude odpovídat za jakoukoliv škodu či ušlý zisk z toho vzniklé, avšak v případě, že ze shora uvedených důvodů bude znemožněno vydání pravomocného územního rozhodnutí, případně společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, případně stavebního povolení ve vztahu k Projektu dle této smlouvy, bude Městská část povinna vrátit Partnerovi Finanční příspěvek.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky. Veškeré případné spory, pokud nebudou řešeny smírně, budou řešeny před věcně a místně příslušnými soudy v České republice.
2. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit tuto smlouvu a/nebo jakoukoli její část, jakákoli svá práva či jejich část a převést jakékoli své povinnosti či jejich část, vyplývající z této smlouvy, na jiné osoby, a to bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. V případě prodeje Stavebních pozemků nebo jejich části nebo v případě prodeje majoritního podílu akcií ve společnosti Vršovická 51, a.s. je Partner oprávněn tuto smlouvu postoupit na nabyvatele Stavebních pozemků nebo majoritního podílu akcií a Městská část s tím výslovně souhlasí, a to za podmínky, že Partner složí před okamžikem postoupení finanční prostředky do úschovy Advokáta v celé výši a že v rámci svého vypořádání s postupníkem zajistí, že finanční prostředky složené na úschovném účtu Advokáta zůstanou na tomto účtu složené bez ohledu na postoupení této smlouvy a že budou použity pro účely plnění dle této smlouvy. Městská část může tento svůj souhlas odvolat, resp. vyslovit nesouhlas, a to v písemné formě nejpozději do 60 dnů od okamžiku, kdy jí Partner o prodeji prokazatelně písemně informuje

a za předpokladu, že k tomu má objektivní důvody. Objektivními důvody pro udělení nesouhlasu ze strany Městské části jsou:

- a) trestní stíhání či odsouzení právnické osoby, která má být postupníkem, členů jejího statutárního orgánu nebo jejích majitelů,
 - b) postupník či jeho statutární orgán má nedoplatky na povinných platbách, ať již daňové, či jiné obdobné;
 - c) postupník (či jeho statutární orgán) je v úpadku nebo postupník obchoduje se zbraněmi či jiným obdobným zbožím.
3. Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k němu přihlížet a ostatní ustanovení této smlouvy budou nadále považovány za platné, pokud lze předpokládat, že by smluvní strany tuto smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
 4. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy aplikaci ust. § 1765, 1978 odst. 2, 1979 a ust. § 1980 občanského zákoníku.
 5. Všechny přílohy této smlouvy představují její nedílnou součást.
 6. Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami ve výše upravených záležitostech a nahrazuje veškeré předchozí ústní nebo písemná prohlášení, úmluvy, smlouvy a dohody.
 7. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve 4 (čtyřech) vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu. Městská část a Partner obdrží každý po 2 (dvou) vyhotoveních.
 8. Tuto smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma smluvními stranami.
 9. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v příslušném registru smluv.
 10. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady Městské části dne [K DOPLĚNÍ] usnesením č. [K DOPLĚNÍ]. Tímto se ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, potvrzuje, že byla splněna podmínka předchozího schválení této smlouvy.
 11. Strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Seznam příloh:

příloha č. 1 – DÚR / Závazné parametry projektu

příloha č. 2 – Pověření Ing. arch. Jiřího Zákostelného, vedoucího odboru Kancelář hlavního architekta

V _____, dne _____,

Městská část Praha 10

Ing. arch. Jiří Zákostelný, vedoucí odboru Kancelář hlavního architekta

V _____, dne _____,

Vršovická 51, a.s.

Maximilian Adam Skala, člen představenstva