

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

### **Městská část Praha 21**

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9

IČO: 00240923

DIČ: CZ00240923

**zastoupená starostou MČ Ing. Michalem Hazdrou**

bankovní spojení pro úhrady: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu 2000709369/0800

datová schránka: bz3bbxj

(dále též „MČ Praha 21“) na straně jedné

a

### **LIPNICKÁ DEVELOP s.r.o.**

se sídlem: Dobrovolného 563/22, Černý Most, 198 00 Praha 9

IČO: 281 72 540

**zastoupena jednatelem Ing. Milanem Horáčkem**

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 130463

kontaktní telefon: [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

datová schránka: gzfire9

(dále též „Investor 1“)

a

### **Magdalenin svěřenský fond**

se sídlem: Kuttelwascherova 921/1, Černý Most, 198 00 Praha 9

IČO: 08955344

**zastoupený správci MUDr. Pavlem Křížem, Ph.D. a Petrou Jedličkovou**

zapsaný u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. SF 2374

kontaktní telefon: [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

datová schránka: kfnkdi3

(dále též „Investor 2“)

a

### **Michael Janovský**

bydliště: [REDACTED]

datum narození: [REDACTED]

kontaktní telefon [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále též „Investor 3“)

(dále též *společně* „Investor“ na straně druhé),

(MČ Praha 21 a Investor dále *společně* též jako „Smluvní strany“, „Účastníci“ nebo „Strany“)

uzavřeli v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) tuto

**smlouvu o spolupráci**  
(dále též „*Smlouva*“).

**I.**  
**PREAMBULE**

1. *Investor* má záměr vybudovat na pozemcích parc. č. 1014/1, 1017/68, 1017/56, 1017/59 a 1017/70, vše k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, výstavbu projektu s názvem: „*PODNIKATELSKÝ PARK ÚJEZD NAD LESY*“, jehož grafické vyobrazení, umístění a další specifikace je přílohou č. 1 této *Smlouvy* (dále též „*Investorský záměr*“).
2. *MČ Praha 21* v souladu s ustanovením § 2 odstavce 2 zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. Jedním z cílů *MČ Praha 21* je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.
3. *Smlouva* je uzavírána v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 21, která byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 21 č. ZMČ7/0089/2023 ze dne 18.12.2023.
4. *Strany* deklarují záměr vytvořit touto *Smlouvou* spolupráci a partnerství, kdy společným cílem je realizace výstavby, která bude pro rozvoj *MČ Praha 21* příznivá a bude splňovat vysoké nároky zejména na kvalitu ekologických parametrů, řešení tzv. modrozelené infrastruktury i architektonického řešení.

**II.**  
**PŘEDMĚT SMLOUVY**

*Investor* se zavazuje uhradit *MČ Praha 21* investorský kompenzační příspěvek, určený na rozvoj *MČ Praha 21*, zejména jejího občanského vybavení, infrastruktury a na vyrovnání újmy způsobené zatížením městské části a jejích obyvatel například realizací *stavby Investorského záměru*, případně jejím pozdějším provozem.

**III.**  
**ZPŮSOB VÝPOČTU, VÝŠE A ÚHRADA**  
**FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU**

1. Na základě dohody *Smluvních stran* je výše investorského kompenzačního příspěvku kalkulována částkou 1.800,- Kč za každý m<sup>2</sup> nově vybudované hrubé podlažní plochy realizované stavby dle *Investorského záměru*.
2. Dle současného konceptu, který není konečný, bude činit celková hrubá podlažní plocha 3.188 m<sup>2</sup>. Částka investorského kompenzačního příspěvku činí **5.738.400,- Kč** (tj. slovy: pět miliónů sedm set třicet osm tisíc čtyři sta korun českých). *Strany* předpokládají, že investorský kompenzační příspěvek dle *Smlouvy* bude představovat daňově uznatelný výdaj *Investora* spojený s výstavbou. *Investor* uhradí investorský kompenzační příspěvek v tomto poměru: *Investor 1* uhradí částku ve výši **2.174.280,- Kč** (což činí 37,89 % z celku), *Investor 2* uhradí částku ve výši **2.173.706,- Kč**

(což činí 37,88 % z celku) a *Investor 3* uhradí částku ve výši **1.390.414,- Kč** (což činí 24,23 % z celku), vše způsobem úhrady investorského kompenzačního příspěvku viz. odst. 3, tohoto článku.

3. Investorský kompenzační příspěvek bude po uzavření této *Smlouvy* uhrazen ve dvou částech následovně:
  - první část investorského kompenzačního příspěvku ve výši **20 %** bude uhrazena *Investorem* do **21 dnů** ode dne uzavření této *Smlouvy* na účet *MČ Praha 21* označený v záhlaví této *Smlouvy* následovně: *Investor 1* uhradí částku ve výši **434.856,-Kč**, *Investor 2* uhradí částku ve výši **434.741,- Kč** a *Investor 3* uhradí částku ve výši **278.083,- Kč**.
  - druhá část investorského kompenzačního příspěvku ve výši **80 %** bude uhrazena *Investorem* do **30 dnů** ode dne uzavření *Smlouvy* na jistotní účet č. [REDACTED] specifikovaný v dohodě o jistotním účtu, vedený u OberBank AG, Linz, Rakousko, jednajícím prostřednictvím Oberbank AG pobočka Česká republika, se sídlem nám. náměstí I.P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO: 26080222 (dále jen "*Banka*"), a to následovně: *Investor 1* uhradí částku ve výši **1.739.424 ,-Kč**, *Investor 2* uhradí částku ve výši **1.738.965,- Kč** a *Investor 3* uhradí částku ve výši **1.112.331 ,- Kč**.

V souladu s dohodou o jistotním účtu, kterou mezi sebou uzavřou do **čtrnácti (14)** kalendářních dnů po podpisu této *Smlouvy* *MČ Praha 21*, *Investor* a *Banka*, a jejíž návrh tvoří přílohu č. 2 této *Smlouvy*, uvolní *Banka* z jistotního účtu složené peněžní prostředky ve prospěch účtu *MČ Praha 21* označeného v záhlaví této *Smlouvy*, a to nejpozději **pátý (5) pracovní den** poté, co bude **Bance** kteroukoli ze **Smluvních stran** předloženo **pravomocné rozhodnutí povolující výstavbu Investorského záměru specifikovaného v čl. I., odst.1 této Smlouvy**. *Investor* se zavazuje předložit *Bance* prohlášení o původu finančních prostředků složených na jistotní účet. Současně se *Investor* zavazuje bez zbytečného odkladu poté, co nabyde právní moci rozhodnutí o povolení záměru stavby *Investorského záměru* požádat *Banku* o výplatu druhé části investorského kompenzačního příspěvku dle čl. III odst. 3 bod 2 této *Smlouvy* na účet *MČ Praha 21* v souladu s uzavřenou dohodou o jistotním účtu, a pokud tak neučiní, je *MČ Praha 21* oprávněna tuto žádost podat sama, přičemž *Investor* se zavazuje jí k tomu poskytnout veškerou potřebnou součinnost. *Smluvní strany* se dohodly, že náklady spojené se založením a vedením jistotního účtu hradí *Investor*.

4. *Smluvní strany* se dohodly, že výše dosud neposkytnutých částí investorského kompenzačního příspěvku se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Případný doplatek investorského kompenzačního příspěvku dle tohoto odstavce *Smlouvy* uhradí *Investor* nejpozději do 30 dnů od výzvy *MČ Praha 21*, přičemž tato výzva může být učiněna nejdříve dne následujícího po dni nabytí právní moci rozhodnutí povolujícího výstavbu *Investorského záměru* specifikovaného v čl. I., odst.1 této *Smlouvy*.

#### IV. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. První část kompenzačního příspěvku v celkové výši 20% uhrazená na účet *MČ Praha 21*

dle čl. III, odst. 3 bod první této *Smlouvy* je nevratnou platbou, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění záměru *Investora* v plné míře, nebo by došlo k posunutí realizace *Investorského záměru*, jeho modifikaci, dočasnému či trvalému odstoupení od záměru atp., nedohodnou-li se *Smluvní strany* jinak.

2. Pokud nedojde k vydání pravomocného rozhodnutí povolujícího výstavbu *Investorského záměru* specifikovaného v čl. I., odst.1 této *Smlouvy* do 36 měsíců od uzavření dohody o jistotním účtu dle čl. III odst. 3 této *Smlouvy*, druhá část kompenzačního příspěvku dle čl. III, odst. 3 bod druhý této *Smlouvy* bude do 5 pracovních dnů po marném uplynutí doby 36 měsíců od podpisu dohody o jistotním účtu dle čl. III odst. 3 této *Smlouvy* vrácena z jistotního účtu zpět na účty *Investora 1*, *Investora 2* a *Investora 3* označené v záhlaví této *Smlouvy*, nedohodnou-li se *Smluvní strany* jinak. Pokud by k vydání pravomocného rozhodnutí povolujícího výstavbu *Investorského záměru* specifikovaného v čl. I., odst.1 této *Smlouvy* došlo až po uplynutí 36 měsíců od podpisu dohody o jistotním účtu dle čl. III odst. 3 této *Smlouvy*, zavazuje se *Investor* uhradit *MČ Praha 21* druhou část kompenzačního příspěvku dle čl. III, odst. 3 bod druhý této *Smlouvy* nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí povolujícího výstavbu *Investorského záměru* specifikovaného v čl. I., odst.1 této *Smlouvy*.
3. V případě, že by hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného správního rozhodnutí umožňujícího realizaci výstavby *Investorského záměru*, byla vyšší než 3.188 m<sup>2</sup> (viz článek III. odstavec 2 *Smlouvy*), navýší se kompenzační příspěvek o rozdíl přesahující 3.188 m<sup>2</sup> postupem dle článku III. odstavec 1 této *Smlouvy*. Obdobným způsobem budou strany postupovat v případě, že hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného rozhodnutí o povolení *Investorského záměru* dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), bude nižší než 3.188 m<sup>2</sup> (viz článek III. odstavec 2 *Smlouvy*). Kompenzační příspěvek by se v takovém případě odpovídajícím způsobem snížil o vzniklý rozdíl, a to postupem dle článku III. odstavec 1 této *Smlouvy*. Rozdíl v kompenzačním příspěvku je splatný do 30 dnů od právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení záměru stavby *Investorského záměru*, přičemž *Investor* se zavazuje *MČ Praha 21* o právní moci povolení záměru stavby *Investorského záměru* bezodkladně informovat a doručit jí stejnopis či úředně ověřenou kopii rozhodnutí o povolení záměru stavby *Investorského záměru* s vyznačenou doložkou právní moci.
4. *Investor* se zavazuje realizovat výstavbu *Investorského záměru* v souladu územním plánem, se zákony a příslušnými právními předpisy. *MČ Praha 21* se touto *Smlouvou* nevzdává svých práv, která jí budou příslušet jako účastníku řízení.
5. Projektová dokumentace, včetně veškeré doprovodné dokumentace, která bude předložena v řízení dle *stavebního zákona*, musí být v souladu s *Investorským záměrem*, jehož grafické vyobrazení, umístění a další specifikace je přílohou č. 1 této *Smlouvy*. *Investor* se zavazuje předložit uvedenou projektovou dokumentaci s dostatečným časovým předstihem *MČ Praha 21* před zahájením řízení dle *stavebního zákona*, tedy předtím, než podá žádost k příslušným úřadům, k prostudování a vyslovení souhlasu ze strany *MČ Praha 21*.
6. Každá ze *Stran* na sebe bere riziko pro ni nepříznivých změn okolností, které by nastaly po uzavření této *Smlouvy* a týkaly se předmětu a závazků ze *Smlouvy*. S ohledem na to *Smluvní strany* vylučují (v souladu s ustanovením § 1 odstavec 2 *OZ*) postup podle těch ustanovení *OZ*, která upravují nároky *Účastníků*, souvisejících se změnami okolností (např. dle § 1764 a násl. *OZ*) nebo neúměrným zkrácením (např. dle § 1793 a násl. *OZ*).

7. V případě, že by rozhodnutí o povolení *Investorského záměru* dle *stavebního zákona* bylo vydáno jen na část *Investorského záměru*, bude poskytnut investorský kompenzační příspěvek v poměrné části.

## V. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKU

1. Závazek *Investora* z této *Smlouvy* uhradit kompenzační příspěvek ve výši 80% kompenzačního příspěvku bude zajištěn prostřednictvím zřízení jistotního účtu. Podrobnosti týkající se jistotního účtu jsou uvedeny v č. III., odst. 3 této *Smlouvy*.
2. Dojde-li v souladu čl. IV. odst. 3 této *Smlouvy* ke změně výše kompenzačního příspěvku, zavazují se *Smluvní strany* dohodu o jistotním účtu bez zbytečného odkladu aktualizovat tak, aby odpovídala skutečné výši kompenzačního příspěvku.
3. Dohoda o jistotním účtu dle č. III, odst. 3 této *Smlouvy* bude uzavřena na dobu určitou v délce trvání 36 měsíců. Pokud by v této době nedošlo k vydání pravomocného rozhodnutí o povolení *Investorského záměru*, zavazují se *Smluvní strany* uzavřít novou dohodu o zajištění závazku. V případě neuzavření nové dohody bude závazek *Investora* zajištěn smluvní pokutou, a to tak, že *Investor* se zavazuje druhou část kompenzačního příspěvku uhradit do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení *Investorského záměru* a neučiní-li tak, zavazuje se *Investor* uhradit *MČ Praha 21* smluvní pokutu ve výši 0,05 % z nesplacené části kompenzačního příspěvku za každý i započatý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok *MČ Praha 21* na náhradu škody v plné výši a *MČ Praha 21* je oprávněna domáhat se náhrady škody v plné výši, i když přesahuje výši smluvní pokuty.
4. Postoupení této *Smlouvy* ze strany *Investora* na třetí osobu je možné jen s předchozím písemným souhlasem *MČ Praha 21*. V případě postoupení *Smlouvy* ze strany *Investora* na třetí osobu musí zůstat zachována povinnost přiměřeného zajištění smluvního závazku *Investora*, v opačném případě je *MČ Praha 21* oprávněna souhlas s postoupením *Smlouvy* odepřít.

## VI. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Práva a povinnosti *Účastníků* této *Smlouvy* a vztahy touto *Smlouvou* výslovně neupravené se řídí ustanoveními *OZ* (pokud nebylo *Účastníky* ujednáno jinak) a jiných obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky. Tato *Smlouva* nemá povahu smlouvy adhezní, její znění bylo přijato na základě konsensu *Stran*. *Smluvní strany* měly možnost její obsah posoudit a činit k němu připomínky.
2. Tato *Smlouva* není veřejnoprávní plánovací smlouvou ve smyslu *stavebního zákona*.
3. *Smluvní strany* jsou si vědomy toho, že za účelem plnění zákonem stanovených povinností tato *Smlouva* podléhá uveřejnění ve veřejně přístupném registru smluv, jakožto informačním systému veřejné správy, za podmínek stanovených právně závaznými předpisy, zejména pak zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen též „*zákon o registru smluv*“).
4. *Smluvní strany* souhlasí s uveřejněním *Smlouvy* v celém jejím rozsahu a uveřejněním osobních údajů v rozsahu nutném ke splnění požadavků stanovených *zákonem o registru smluv*.

5. *Smluvní strany* byly informovány, že tato *Smlouva* může být zveřejněna na webových stránkách *MČ Praha 21* a prohlašují, že skutečnosti uvedené v této *Smlouvě* nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství a udělují souhlas s jejich užitím a zveřejněním. *Investor* rovněž souhlasí s případným zveřejněním údajů uvedených ve *Smlouvě* v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. *Smluvní strany* výslovně prohlašují, že k podpisu této *Smlouvy* přistoupily o své svobodné a pravé vůli, aniž by byly k tomu kýmkoliv nuceny, a že tuto *Smlouvu* neuzavřely v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato *Smlouva* byla schválena usnesením Rady *MČ Praha 21* č. ....dne.....
8. Souhlas se všemi ujednáními obsaženými v této *Smlouvě* stvrzují obě strany vlastnoručními podpisy.
9. Tato *Smlouva* se uzavírá na dobu 60 měsíců od podpisu této *Smlouvy*, nedohodnou-li se *Smluvní strany* jinak. Skončením *Smlouvy* uplynutím času nezanikají práva a povinnosti zakotvená touto *Smlouvou*, z jejichž povahy je zřejmé, že mají trvat i po zániku této *Smlouvy* (např. ustanovení o smluvní pokutě atd.).
10. Tato *Smlouva* může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými oběma *Smluvními stranami*. Tato *Smlouva* nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi *Účastníky* této *Smlouvy* a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
11. Tato *Smlouva* bude vyhotovena v 6 vyhotoveních, kdy dvě vyhotovení obdrží *MČ Praha 21*, jedno vyhotovení obdrží každý *Investor* a jedno vyhotovení bude sloužit pro účely *Banky*.
12. Přílohy:
  - 1) Grafické vyobrazení, umístění a specifikace *Investorského záměru*
  - 2) Návrh dohody o jistotním účtu

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
**Investor 1**  
Ing. Milan Horáček, jednatel

.....  
**Investor 2**  
MUDr. Pavel Kříž, správce  
Petra Jedličková, správce

.....  
**MČ Praha 21**  
Ing. Michal Hazdra, starosta

.....  
**Investor 3**  
Michael Janovský