

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Městská část Praha 21

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9

IČO: 00240923

DIČ: CZ00240923

zastoupená starostou MČ Praha 21 Ing. Michalem Hazdrou

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

č. účtu 2000709369/0800

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

a

eRENTA Park s.r.o.

se sídlem Mlýnská 2341/2, 251 01 Říčany

IČO: 03863221

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložce číslo 235933

zastoupena jednatelem Ing. Pavlem Králem

kontaktní telefon: [REDACTED]

kontaktní e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

datová schránka: frz6xg

(dále též „*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 **bytový dům (5BJ) v lokalitě Staroujezdská p.č. 4226 a 4227**, k.ú Újezd nad Lesy (dále též „*Investorský záměr*“). Žádost o vydání společného povolení k *Investorskému záměru* podal *Investor* stavebnímu úřadu – Úřadu městské části Praha 21 dne 16. 12. 2021, čímž bylo zahájeno společné řízení sp. zn. SZ/UMCP21/19844/2021/SU/Hav/Kup o vydání společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „*Společné povolení*“). Na základě připomínek *MČ Praha 21* jako účastníka řízení o vydání *Společného povolení* *Investor* dokumentaci částečně upravil a upravenou dokumentaci předložil stavebnímu úřadu dne 25. 10. 2024 („*Projektová dokumentace*“). Část *Projektové dokumentace* *Investorského záměru* v rozsahu půdorysů pro stanovení hrubé podlažní plochy tvoří přílohu č. 1 této

Smlouvy.

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 2400,- Kč za každý m² nově vybudované hrubé podlažní plochy realizované stavby dle *Investorského záměru*.
2. Celková hrubá podlažní plocha bude činit 610 m². Částka investorského kompenzačního příspěvku činí 1 464 000,- Kč (tj. slovy jeden milion čtyři sta šedesát čtyři tisíce korun českých). *Strany* předpokládají, že investorský kompenzační příspěvek dle *Smlouvy* bude představovat daňově uznatelný výdaj *Investora* spojený s výstavbou.
3. Investorský kompenzační příspěvek bude po uzavření této *Smlouvy* uhrazen na účet *MČ Praha 21* označený v záhlaví této *Smlouvy* ve dvou částech. Prvá část ve výši 20 % investorského kompenzačního příspěvku bude uhrazena do 30 dnů ode dne uzavření této *Smlouvy*. Zbývající část ve výši 80 % investorského kompenzačního příspěvku bude uhrazena do 30 dnů ode dne právní moci *Společného povolení*.
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 nabytí právní moci *Společného povolení* stavby *Investorského záměru* specifikovaného v čl. I. odst.1 této *Smlouvy*.

IV. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Kompenzační příspěvek dle 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.
2. 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 610 m² (viz článek III. odstavec 2 *Smlouvy*), navýší se kompenzační příspěvek o rozdíl přesahující 610 m² 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 *Společného povolení* stavby *Investorského záměru* dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), bude nižší než 610 m² (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 *Společného povolení* stavby *Investorského záměru*, přičemž *Investor* se zavazuje *MČ Praha 21* o právní moci *Společného povolení* stavby *Investorského záměru* bezodkladně informovat.
3. *Investor* se zavazuje realizovat výstavbu *Investorského záměru* v souladu s územním plánem, se zákony a příslušnými právními předpisy a touto *Smlouvou*. *MČ Praha 21* se touto *Smlouvou* nevzdává svých práv, která jí budou příslušet jako účastníku řízení.
4. *MČ Praha 21* souhlasí s *Investorským záměrem* a zavazuje se poskytnout *Investorovi* součinnost s realizací *Investorského záměru*.
5. *Smluvní strany* potvrzují, že *Projektová dokumentace*, včetně veškeré doprovodné dokumentace v podobě předložené stavebnímu úřadu dne 25. 10. 2024, je v souladu s dohodou *Stran* o podobě *Investorského záměru*, s výhradou způsobu napojení na pozemní komunikaci Staroujezdská a řešení vyčkávacího místa na pozemku *Investora*, kdy tyto výhrady byly na požadavek *MČ Praha 21* vyřešeny úpravou projektové dokumentace zpracované Ing. Markétou Zemanovou dne 9.6.2025. Z *Projektové dokumentace* vyplývá zejména:
 - a) jednoznačný popis záměru, případně provozní informace, k čemu bude stavba sloužit
 - b) situační výkres záměru
 - c) určení objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž i hrubé podlažní plochy
 - d) architektonické řešení záměru
 - e) řešení tzv. modrozelené infrastruktury
 - f) dopravní řešení, včetně dopravy v klidu.

Investor prohlašuje, že takto předložená *Projektová dokumentace* ve znění zapracovaných úprav z června 2025, a z ní vyplývající podoba *Investorského záměru* bude stejná pro celé řízení o vydání *Společného povolení* stavby *Investorského záměru* a týká se i případných změn stavby před dokončením.

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 *Společné povolení* bylo vydáno jen na část *Investorského záměru*, bude poskytnut investorský kompenzační příspěvek v poměrné části. V takovém případě se *MČ Praha 21* zavazuje vrátit *Investorovi* poměrnou část uhrazeného kompenzačního příspěvku dle čl. III odst. 2 a 3 této *Smlouvy* na účet *Investora* označený v záhlaví této *Smlouvy*, a to do 30 dnů od doručení písemné žádosti *Investora* o vrácení části kompenzačního příspěvku, přičemž přílohou této žádosti bude doklad o tom, že příslušným stavebním úřadem byl *Investorský záměr* schválen pouze z části.

V.

ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKU

1. Závazek *Investora* z této *Smlouvy* bude zajištěn smluvní pokutou. Nesplní-li *Investor* svůj závazek poskytnout *MČ Praha 21* kompenzační příspěvek dle čl. III odst. 2 této *Smlouvy* v termínech dle čl. III odst. 3 této *Smlouvy*, zavazuje se *Investor* uhradit *MČ Praha 21* smluvní pokutu ve výši 1200,- Kč denně z dlužné částky za každý 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. V případě neuhrazení kompenzačního příspěvku řádně a včas dle této *Smlouvy* je *MČ Praha 21* rovněž oprávněna od této *Smlouvy* odstoupit.
2. Postoupení této *Smlouvy* ze strany *Investora* na třetí osobu je možné jen s předchozím písemným souhlasem *MČ Praha 21*.

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* 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.

Přílohy: 1) Část *Projektové dokumentace Investorského záměru* v rozsahu půdorysů pro stanovení hrubé podlažní plochy

V Praze dne

V Praze dne

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

.....
eRENTA Park s.r.o.
Ing. Pavel Král, jednatel