

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, dle § 1746 odstavec 2.

### Účastníci:

#### **Městská část Praha-Kolovraty**

**Mírová 364**

**103 00 Praha - Kolovraty**

**IČ: 00240346**

Zastoupená: Mgr. Antonín Klecanda - starosta

(dále jen „Městská část“)

a

#### **NANETTE s.r.o.**

**58 255 Slavníč 2**

**IČ: 28207009**

Zastoupená: Danielem Urbanem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 27619

(dále jen „Investor“),

oba dále jen „smluvní strany“

### Článek 1

#### Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- a) Investor prohlašuje, že je na základě uzavřené smlouvy o budoucí kupní smlouvě budoucím vlastníkem pozemků 1263/750 o výměře 9 945 m<sup>2</sup>, 1263/751 o výměře 10 050 m<sup>2</sup> a 1263/752 o výměře 8 534 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Kolovraty, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, dále jen „Pozemky“.
- b) Investor má zájem vybudovat na Pozemcích uvedených v čl. 1, odst. a) obytnou lokalitu Kolovraty zahrnující 25 rodinných domů (1. etapa) a 8 vilových domů o 64 bytových jednotkách – řada 1 a 108 bytových jednotkách – řada 2 (2. etapa) a dále má zájem vybudovat na výše uvedených pozemcích v k.ú. Kolovraty související infrastrukturu dle zastavovací studie uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, dále jen „Stavební záměr“.
- c) Při výstavbě obytné lokality bude nutno vybudovat nové stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- d) Městská část je připravena spolupracovat s Investorem a aktivně pečovat o rozvoj obce v oblasti nové výstavby nemovitostí na svém území.

dohodli se Městská část a Investor uzavřít v zájmu ochrany oprávněných zájmů Investora i Městské části tuto smlouvu o spolupráci.

## Článek 2

- 2.1 Za podmínek stanovených touto smlouvou se Investor zavazuje vybudovat na Pozemcích na své náklady inženýrské sítě, a to splaškovou kanalizaci, odvodnění území, vodovod, plynovod, elektrické vedení pro veřejné osvětlení, a komunikace s chodníky a veřejným osvětlením (dále jen „Infrastruktura“), které jsou blíže specifikovány v Koordinační situaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Investor a Městská část se dohodli, že nepodstatné změny v příloze č. 1 této smlouvy, k nimž s největší pravděpodobností v průběhu stavebního řízení dojde (změna napojovacích míst inženýrských sítí apod.) nemají vliv na platnost a účinnost této smlouvy a závazky v ní uvedené.
- 2.2 Investor prohlašuje, že kromě nutného napojení a částí infrastruktury, která s napojením souvisí, nezasáhne do stávající infrastruktury, která je ve vlastnictví Městské části.
- 2.3 Investor prohlašuje, že je finančně způsobilý realizovat výstavbu Infrastruktury, disponuje dostatečným technickým a personálním zázemím pro realizaci Stavebního záměru, zejména pro výstavbu Infrastruktury.
- 2.4 Investor se zavazuje zhotovit, resp. zajistit zhotovení veškeré nutné projektové dokumentace, resp. dokumentace pro stavební povolení Infrastruktury, zajistit výstavbu Infrastruktury, umožnit Městské části průběžnou kontrolu výstavby Infrastruktury, zajistit vydání všech správních i jiných rozhodnutí nutných k dokončení stavby Infrastruktury, včetně kolaudačních rozhodnutí a zajistit součinnost při zápisu některých částí Infrastruktury do příslušného katastru nemovitostí, resp. Městské části či Hlavního města Prahy jako vlastníka jednotlivých částí Infrastruktury dle této smlouvy. Investor se zavazuje při realizaci stavebního záměru dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanoviska dotčených orgánů státní správy, územní plán, územní rozhodnutí a stavební povolení.
- 2.6 Investor se zavazuje Infrastrukturu řádně provozovat, a to až do okamžiku jejího předání a převzetí dle čl. 4.4 Městskou částí nebo příslušným správcem dle tohoto článku této smlouvy. Ostatní infrastrukturu se za tímto účelem zavazuje předat k tomu oprávněným správcům (PREdistribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s.). Investor se zavazuje zřídit na své náklady všechna věcná břemena k vybudovaným inženýrským sítím, jejichž zřízení bude správci vyžadováno, bude-li to možné.
- 2.7 Investor se zavazuje vybudovat Infrastrukturu dle následujícího harmonogramu:
- 1\* Vodovod: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 2\* Splašková kanalizace: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 3\* Dešťová kanalizace: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 4\* Rozvody elektrické energie: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 5\* Plynovod: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 6\* Komunikace: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
  - 7\* Veřejné osvětlení: do 36 měsíců ode dne vydání stavebního povolení na kompletní infrastrukturu v lokalitě
- 2.8 Městská část se zavazuje s Investorem spolupracovat a vynaložit veškeré spravedlivé

požadovatelné úsilí, aby mohlo dojít k realizaci „Stavebního záměru“, to vše za podmínky, že Investor bude plnit povinnosti stanovené touto smlouvou.

### **Článek 3**

#### **Plynovod, elektrické sítě**

- 3.1 Investor prohlašuje, že uzavřel se společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Smlouvu o spolupráci a uzavření budoucí smlouvy kupní.
- 3.2 Investor prohlašuje, že uzavřel se společností PREDistribuce, a.s. Smlouvu a smlouvě budoucí o připojení lokality.

### **Článek 4**

Investor se zavazuje vybudovat následující části Infrastruktury v souladu s čl. 2.1 této smlouvy a následující specifikace:

#### **4.1 Splašková kanalizace**

Splašková kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.

#### **4.2 Dešťová kanalizace**

Dešťová kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.

#### **4.3 Vodovodní řad**

Vodovodní řad bude vybudován dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.

#### **4.4 Veřejné komunikace**

Místní komunikace a chodníky budou vybudovány dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Veškeré místní komunikace včetně chodníků a parkovišť budou vybudovány takovým způsobem, aby splňovaly parametry pro místní komunikace III. nebo IV. třídy.

#### **4.5 Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude vybudováno dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Veřejné osvětlení zhotovené investorem bude po kolaudaci převedeno do vlastnictví Hl. m. Prahy, do správy společnosti Technologie hlavního města Prahy, a.s. Investor se zavazuje, že do doby převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Hl. m. Prahy bude toto osvětlení provozovat a udržovat na vlastní náklady.

- 4.6 Investor se zavazuje do jednoho měsíce ode dne vydání kolaudačního souhlasu na poslední část Infrastruktury dle čl. 4.4 (včetně příslušných pozemků) a pozemků veřejné zeleně dle koordinační situace, která je nedílnou přílohou této smlouvy, písemně vyzvat Městskou část k převzetí bezvadné Infrastruktury dle čl. 4.4 (včetně příslušných pozemků) a pozemků veřejné zeleně a Městská část se zavazuje bezvadnou Infrastrukturu dle čl. 4.4 (včetně příslušných pozemků) do 3 měsíců od doručení výzvy (nebude-li ve výzvě uvedeno pozdější datum) převzít. Převzetím infrastruktury dle čl. 4.4 se rozumí uzavření darovací smlouvy, jejímž předmětem budou pozemky řádně oddělené a samostatně zapsané v katastru nemovitostí tak, že druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí bude odpovídat faktickému stavu v době jeho převzetí. Předmět darování nebude zatížen zástavním právem ani jiným omezením vlastnického práva, vyjma nutných věcných břemen provozovatelů sítí. O faktickém předání a převzetí bezvadné Infrastruktury dle čl. 4.4 (včetně příslušných pozemků) a pozemků veřejné zeleně bude smluvními stranami sepsán písemný protokol. Smluvní strany se dohodly, že Městská část je oprávněna a povinna převzít

Infrastrukturu dle čl. 4.4 (tj. veřejnou komunikaci včetně kanalizačních vpustí, zeleně) a pozemky veřejné zeleně pouze jako celek a nikoliv jen její jednotlivé části.

- 4.7 Jako osvědčení o bezvadnosti Infrastruktury, resp. jejích jednotlivých částí v den závěrečné kontrolní prohlídky dokončeného díla slouží kolaudační souhlas (ve smyslu § 122 stavebního zákona). K dokončení a přípravě jednotlivých částí Infrastruktury k převzetí Městskou částí může dojít v odlišných termínech. Pro případ, že v mezidobí od vydání kolaudačního souhlasu k prvé části Infrastruktury do předložení Infrastruktury jako celku MČ Praha-Kolovraty k převzetí, dojde k vzniku vad či poškození na některé z částí Infrastruktury, a to pouze drobných vad a poškození, zejména prasklá žárovka či poškozený obrubník, nebránících v užívání Infrastruktury (dále jako drobné vady), zavazuje se Městská část převzít části Infrastruktury dle čl. 4.4 a pozemků veřejné zeleně jako celek i s těmito drobnými vadami s tím, že do písemného protokolu o předání Infrastruktury se Investor písemně zaváže tyto drobné vady v dohodnutém termínu na své náklady odstranit.
- 4.8 Investor se zavazuje poskytnout Městské části záruku za vady Infrastruktury dle čl. 4.4 této smlouvy ve stejné délce, jako je sám získá od zhotovitele, minimálně však v délce 60 měsíců. Investor se zavazuje odstranit vady Infrastruktury dle čl. 4.4 této smlouvy v co možná nejkratší době, termín odstranění závad bude vždy určen po vzájemné dohodě Investora a Městské části. V případě, že v období od převzetí infrastruktury dle čl. 4.4 městskou částí do doby dokončení a kolaudací rodinných a vilových domů dojde ze strany Investora k poškození komunikace těžkou technikou, zajistí Investor opravu komunikace na své náklady.
- 4.9 Investor se zavazuje, že vybuduje na Pozemcích dětské hřiště, park s retenční nádrží, která bude vybudována takovým způsobem, aby nedocházelo k jejímu vysychání, a která bude plnit funkci okrasného prvku, zároveň v tomto parku vybuduje restauraci (dále jen „Stavby“). Stavby včetně pozemků zůstanou ve vlastnictví investora.
- 4.10 Investor se zavazuje zrealizovat kontejnerové stání na tříděný, případně směsný odpad a ohraničit jej pomocí rámu s pletivem (vše žárově zinkováno) v dostatečné kapacitě a takovým způsobem, že se pod tímto stáním nebudou nacházet žádné inženýrské sítě.

## **Článek 5**

### **Finanční podíl Investora a Městské části**

- 5.1 Investor se zavazuje vybudovat veškerou Infrastrukturu na své nebezpečí a náklady.
- 5.2 Investor se zavazuje nahradit Městské části veškeré škody, které Městské části prokazatelně vzniknou v souvislosti s výstavbou Infrastruktury.

## **Článek 6**

### **Příspěvek na rozvoj Městské části**

- 6.1 Investor si je vědom nákladů, které vzniknou Městské části v souvislosti s jeho Stavebním záměrem. Investor se zavazuje, že vybuduje 2. NP mateřské školy na východní budově mateřské školy, která bude vybudována Městskou částí dle přílohy č.5 na pozemku parc. č. 1263/757, a parc. č. 1263/758, v k.ú. Kolovraty, v ulici Měsíčková, a to dle přílohy č.2 (dále též „Mateřská škola“). Mateřská škola bude materiálově, architektonicky, technicky a stavebně konstrukčně identická jako 2.NP na západní budově dle přílohy č. 2 a přílohy č.3. Mateřská škola bude vybudována (tzn. zkolaudována) do ukončení 1. etapy dle čl. 1 odst. b), avšak výstavba může být započata nejdříve až po kolaudaci 1. NP východní budovy dle přílohy č. 4. Ve chvíli, kdy bude 1. etapa dle čl. 1 odst. b) ukončena před kolaudací 1. NP východní budovy, bude Mateřská škola vybudována (tzn. zkolaudována) nejpozději do 24 měsíců od kolaudace 1. NP východní budovy. Před započítáním výstavby Mateřské školy bude s investorem uzavřena Smlouva o dílo.

- 6.2 Mateřská škola uvedená v čl. 6.1 bude Městské části převedena Darovací smlouvou, která bude uzavřena do 90-ti dnů od prokazatelného doručení výzvy k uzavření Darovací smlouvy Investorovi. Investor se zavazuje, že Mateřská škola nebude při převodu vlastnického práva zatížena zástavním právem ani jiným omezením vlastnického práva, vyjma nutných věcných břemen provozovatelů sítí. Městská část se zavazuje dar přijmout a v případě porušení závazku odpovídá Investorovi za vzniklé škody v plné výši. Městská část se zavazuje zaslat návrh zastupitelstvem schválené Darovací smlouvy spolu s výzvou k jejímu uzavření, předložit závazný souhlas s přijetím daru ve prospěch Městské části způsobem předepsaným zákonem, a dále se Městská část zavazuje poskytnout plnou součinnost při uzavření výše uvedené Darovací smlouvy. V případě, že z důvodu viny Investora nebude Darovací smlouva uzavřena v termínu dle této smlouvy, je Městská část oprávněna od této smlouvy odstoupit či se domáhat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud a Investor je povinen uhradit Městské části smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč. V případě, že Darovací smlouva nebude uzavřena ve výše uvedeném termínu z důvodů nedostatečné součinnosti Městské části, není Městská část od této smlouvy oprávněna odstoupit a Investor není povinen uhradit výše uvedenou smluvní pokutu. Ustanovení odst. 6.1 nechť jsou chápána jako samostatná jednání smluvních stran smlouvy o smlouvě budoucí.
- 6.4 Městská část jako subjekt zúčastněný na procesu vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro dotčené pozemky a eventuelně jako účastník dalších správních řízení pro stavební záměr Investora se prostřednictvím této smlouvy a právě s ohledem na její uzavření zavazuje poskytovat Investorovi v rámci plnění jeho závazku dle této smlouvy nezbytnou součinnost, a to zejména v procesu vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro dotčené pozemky a v rámci navazujících a souvisejících řízení. Investor je oprávněn správní rozhodnutí na Stavební záměr (územní rozhodnutí, stavební povolení apod.) postoupit pouze s předchozím písemným souhlasem Městské části. V případě, že Městská část udělí Investorovi souhlas s postoupením příslušných správních rozhodnutí a Investor svá práva a povinnosti z těchto rozhodnutí postoupí na třetí osobu (dále jen „postupník“), zavazuje se Investor ve smlouvě o postoupení zavázat postupníka tak, aby Městská část nebyla zkrácena na svých právech vyplývajících z této smlouvy a aby jí nebyla způsobena škoda. Tedy postupník bude mít po postoupení stejné povinnosti jako Investor vyplývající z této smlouvy o spolupráci.
- 6.5 V souvislosti s výše uvedeným řízení a vydáváním potřebných stanovisek ke stavebnímu záměru Investora nebude Městská část umožnění výstavby stavebního záměru žadatele podmiňovat úhradou dalších finančních prostředků nebo jiným plněním, to vše s výslovnou výjimkou správních poplatků vybíraných na podkladě zákona (zábor veřejného prostranství apod.).
- 6.6 Městská část se zavazuje poskytnout Investorovi maximální součinnost, aby vlastník kanalizace a vodovodu, popřípadě její provozovatel, umožnil Investorovi připojení na kanalizační a vodovodní řady a aby toto připojení umožňovaly kapacitní a další technické požadavky včetně kapacitních a dalších možností čistírny odpadních vod.

## **Článek 7**

### **Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních.
- 7.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této smlouvy. Změna této smlouvy méně přísnou formou se výslovně vylučuje.
- 7.3 Strany smlouvy si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této smlouvy nedotčena.
- 7.4 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

- 7.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany dohodly následující rozvazovací podmínku této smlouvy, a to pro případ, že do dvou let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy nebude příslušným stavební úřadem vydáno pravomocné stavební povolení na umístění veškeré infrastruktury a rodinných domů uvedených v této smlouvě. Smluvní strany se dále dohodly, že tato smlouva pozbývá účinnosti v okamžiku, kdy pozbude platnosti, popř. účinnosti smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy uzavřená mezi Investorem a vlastníky pozemků uvedených v čl. I této smlouvy, aniž by došlo k převodu Pozemků na Investora.
- 7.6. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy a ostatní práva a povinnosti se v souladu s dohodou smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s ustanovením této smlouvy, a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, určité a vážné.
- 7.8 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této Smlouvě.
- 7.9 Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze bez souhlasu ostatních smluvních stran převést na jinou osobu, s výjimkou případné nástupnické organizace.
- 7.10 Souhlas s uzavřením této smlouvy dala Rada MČ Praha-Kolovraty svým usnesením č. 106 ze dne 24. 9. 2019. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla zveřejněna v registru smluv.
- 7.11 Veškeré přílohy této smlouvy, tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

V Praze dne 09.10. 2019

  


za Městskou část Praha-Kolovraty

Mgr. Antonín Klecanda

starosta Městské části

V Praze dne 9.10. 2019



za NANETTE s.r.o.

Daniel Urban, jednatel

Přílohy:

- 1) Zastavovací studie Kolovraty - vyhotovený společností Architektonický ateliér HÉTA plus, s.r.o. ze dne 18. 7. 2019
- 2) Novostavba nových pavilonů ke stávající MŠ, Měsíčková ul. – půdorys 2. NP ze dne 31. 5. 2019

- 3) Novostavba nových pavilonů ke stávající MŠ, Měsíčková ul. – půdorys 2. NP, prostupy a materiály ze dne 6. 9. 2018
- 4) Novostavba nových pavilonů ke stávající MŠ, Měsíčková ul. – půdorys 1. NP ze dne 24. 4. 2018
- 5) Novostavba nových pavilonů ke stávající MŠ, Měsíčková ul. – katastrální situace ze dne 20. 4. 2018

