

CENTRAL GROUP a.s.

IČO: 24227757

se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17925

zastoupena Ing. Ladislavem Váňou, místopředsedou představenstva

(dále jen „CENTRAL GROUP a.s.“)

a

CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.

IČO: 03639878

se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 235507

zastoupena společností CENTRAL GROUP a.s., jednatelem, jíž zastupuje pan Ing. Ladislav Váňa, místopředseda představenstva

(dále jen „CG36“)

(CENTRAL GROUP a.s. a CG36 dohromady dále jen „CENTRAL GROUP“, v případě, že z kontextu bude vyplývat, že pod pojmem CENTRAL GROUP je myšleno pouze CENTRAL GROUP a.s., nebo pouze CG36, má se pojmem „CENTRAL GROUP“ na mysli právě pouze CENTRAL GROUP a.s., nebo pouze CG36, v případě, že pro CENTRAL GROUP budou vyplývat závazky, odpovídají za tyto závazky společnosti CENTRAL GROUP a.s. a CG36 společně a nerozdílně)

a

Městská část Praha 3

IČO: 00063517

se sídlem Havlíčkovo náměstí 9, 130 00 Praha 3

zastoupena Ing. Vladislavou Hujovou, starostkou

(dále jen „MČ Praha 3“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O SPOLUPRÁCI**Článek I.****Rozhodné skutečnosti**

- 1.1 CENTRAL GROUP je prostřednictvím projektové společnosti CG36 (která je dceřinou společností společnosti CENTRAL GROUP a.s.) výlučným vlastníkem pozemků v katastrálním území Žižkov, obec Praha, jejichž zobrazení v území je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Pozemky“).
- 1.2 CENTRAL GROUP plánuje využít Pozemky pro vybudování čistě rezidenční lokality s jednou (1) dominantní stavbou a s umístěním doplňkových komerčních prostorů pro gastronomii, obchody a provozovny služeb v přízemí některých bytových domů v hlavních komunikačních zónách. CENTRAL GROUP zamýšlí v rámci lokality zřídit rovněž hodnotný veřejný prostor sloužící jak novým obyvatelům lokality, tak i stávajícím obyvatelům Žižkova.

CENTRAL GROUP má zájem na úzké spolupráci s MČ Praha 3 při rozvoji Pozemků, neboť má za to, že právě taková spolupráce je jedním ze stavebních kamenů potřebných pro úspěšný rozvoj lokality.

- 1.3 CENTRAL GROUP má zájem na takové změně relevantní územně plánovací dokumentace, vč. Metropolitního plánu (tak, jak je tento dokument popsán např. na této stránce: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>), bude-li vydán (dále jen „Územní plán“), jejímž předmětem bude zejména umožnění realizace rezidenční výstavby dle zadání CENTRAL GROUP (dále jen „Relevantní změna Územního plánu“). Žádost o Relevantní změnu Územního plánu podal CENTRAL GROUP před uzavřením této smlouvy, a to dne 27.3.2017 k Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru územního plánu, a dne 28.3.2017 k Úřadu městské části Praha 3, Odboru územního rozvoje.

- 1.4 S ohledem na shora uvedené se strany rozhodly uzavřít tuto smlouvu, kde popíší principy jejich vzájemné spolupráce při rozvoji rezidenční lokality na Pozemcích.

Článek II. **Předmět a podmínky spolupráce**

V rámci vzájemné spolupráce se smluvní strany dohodly na následujících závazcích:

2.1 Závazky CENTRAL GROUP:

- 2.1.1 CENTRAL GROUP se zavazuje spolupracovat s MČ Praha 3 při přípravě projektové dokumentace pro rozvoj dané lokality (tedy rozvoj Pozemků případně jejich okolí zejména vybudováním technické infrastruktury a komunikací, klidových zón a ploch zeleně na Pozemcích), a to v rámci přípravy urbanistické studie a projektové dokumentace pro Relevantní změnu Územního plánu, územní rozhodnutí a stavební povolení pro rezidenční výstavbu CENTRAL GROUP.

CENTRAL GROUP je povinna informovat MČ Praha 3 o významných skutečnostech přípravy projektové dokumentace, jako jsou dokončení jednotlivých pracovních verzí dokumentace, dokončení finální verze projektové dokumentace, včetně poskytnutí jednotlivých verzí projektové dokumentace k prostudování MČ Prahy 3. CENTRAL GROUP bude přijímat případné komentáře a podněty ze strany MČ Prahy 3 k jednotlivým verzím projektové dokumentace.

CENTRAL GROUP postupně zpracuje novou koncepci řešení zástavby na Pozemcích (urbanistickou studii) pro účely Relevantní změny Územního plánu. Po zpracování koncepce je CENTRAL GROUP oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření dodatku k této smlouvě, jehož prostřednictvím se tato koncepce, v případě, že všechny smluvní strany budou souhlasit s obsahem koncepce řešení zástavby na Pozemcích, stane nedílnou součástí této smlouvy jako podklad pro rozvoj území, resp. pro rozvoj Pozemků.

- 2.1.2 CENTRAL GROUP se zavazuje v rámci výstavby bytových domů dle bodu 1.2 této smlouvy zajistit (včetně financování veškerých fází výstavby) výstavbu mateřské školy a po jejím dokončení ji bezúplatně převést do vlastnictví MČ Praha 3. Bližší podmínky výstavby mateřské školy a jejího bezúplatného převodu jsou uvedeny v článku III. této smlouvy.

- 2.1.3 CENTRAL GROUP se zavazuje na části Pozemků vybudovat veřejně přístupný park, a to včetně mobiliáře a po jeho vybudování jej převést do vlastnictví MČ Prahy 3 v případě, že MČ Praha 3 bude s takovým vlastnickým převodem souhlasit, kdy smluvní strany se následně zavážou k převodu tohoto parku v separátní smlouvě. CENTRAL GROUP se dále zavazuje na části Pozemků vybudovat veřejný prostor a tyto (tj. pozemky včetně jejich případného mobiliáře) vždy po jejich dokončení a kolaudaci darovat MČ Praha 3 (pozemky budou dle postupu sjednaného v ustanovení čl. III. bodu 3.5 této smlouvy, který se použije obdobně, odděleny jako samostatná parcela, aby bylo možné tyto pozemky převést na MČ Praha 3). Při uzavření jednotlivých darovacích smluv pro veřejný prostor budou smluvní strany postupovat obdobně, jak je sjednáno v ustanovení čl. III. bodech 3.4 a 3.5 této smlouvy. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly na tom, že s ohledem na budoucí vlastnictví MČ Praha 3 k veřejnému prostoru bude CENTRAL GROUP s Městskou částí Praha 3 návrh detailního řešení veřejného prostoru konzultovat. MČ Praha 3 je oprávněna neuzavřít darovací smlouvu na tyto pozemky v případě, že nedojde k dohodě o detailním řešení veřejného prostoru dle předchozí věty. Vzhledem k tomu, že konkrétní parametry výstavby veřejně přístupného parku, ani veřejného prostoru, tak jak jsou tyto dva aspekty definovány výše, nejsou doposud známy, smluvní strany této smlouvy se dohodly na řešení převodu prostřednictvím separátních dokumentů (smluv) a tudíž ani případná neurčitost v pojmech „veřejně přístupný park“ a „veřejný prostor“ nemají vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost této smlouvy a při případném zpochybnění platnosti, účinnosti a vymahatelnosti této smlouvy se na toto ustanovení čl. 2.1.3 nebude přihlížet.

- 2.1.4 CENTRAL GROUP se zavazuje při rozvoji území respektovat koncepci Praha 3 na cestě ke Smart City schválenou usnesením Zastupitelstva MČ Praha 3 č. 202 ze dne 21. 6. 2016 (dále jen „koncepce SC“), postupovat při rozvoji území v souladu s koncepcí SC a přispívat k naplňování koncepcí SC stanovených cílů. CENTRAL GROUP se zavazuje informovat MČ

Praha 3 o záměrech s přímou vazbou na koncepci SC a tyto záměry konzultovat s MČ Praha 3. CENTRAL GROUP se zavazuje poskytovat MČ Praha 3 veškerá data získaná nebo využitelná v souvislosti s realizací koncepce SC.

2.2 Závazky MČ Praha 3:

- 2.2.1 MČ Praha 3 se zavazuje poskytovat CENTRAL GROUP nezbytnou součinnost při přípravě a vlastní realizaci rozvoje předmětného území ve sjednané podobě, a to zejména tím, že nebude činit úkony a právní jednání, v důsledku nichž by došlo k prodloužení doby dokončování rozvoje daného území nebo by došlo k zamezení rozvoje daného území, vyjma úkonů a právního jednání, které pro MČ Praha 3 vyplývají z obecně závazných právních předpisů.
- 2.2.2 MČ Praha 3 respektuje investici CENTRAL GROUP dle bodu 2.1.2 (resp. článku III.) a 2.1.3 této smlouvy, kterou CENTRAL GROUP realizuje ve prospěch MČ Prahy 3 (jakožto plnění charakteru jak finančního, tak i naturálního), a proto nebude požadovat žádné další finanční ani jiné plnění ze strany CENTRAL GROUP, jako podmínku pro rozvoj zájmového území a výstavby bytových domů dle bodu 1.2 této smlouvy, to vše s výslovnou výjimkou poplatků za zábory veřejného prostranství a jiných obdobných poplatků.

Článek III.

Stavba mateřské školy a darovací smlouva

- 3.1 CENTRAL GROUP zrealizuje výstavbu mateřské školy popsané v bodě 2.1.2 této smlouvy, resp. převod této mateřské školy bezúplatně na MČ Prahy 3, pouze za předpokladu, že budou ze strany MČ Praha 3 splněny její závazky uvedené v bodech 2.2.1 a 2.2.2 této smlouvy. Při porušení sjednaných podmínek spolupráce ze strany MČ Prahy 3, tj. při porušení některého z bodů 2.2.1 a/nebo 2.2.2 této smlouvy CENTRAL GROUP není povinna výstavbu mateřské školy, resp. její bezúplatný převod MČ Prahy 3 provést, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- 3.2 Dojde-li ke splnění podmínek pro realizaci výstavby mateřské školy, zajistí CENTRAL GROUP podle svého zadání výstavbu mateřské školy, přičemž mateřská škola bude zahrnovat tři (3) třídy (dle příslušných norem). Funkční celek s mateřskou školou bude tvořit přilehlý pozemek, který bude vydělen z Pozemků, neurčí-li CENTRAL GROUP jinak, a který bude rovněž součástí převodu. Mateřská škola bude mít tyto parametry:
- půjde o jednotku vymezenou v přízemí některého z bytových domů v rámci výstavby CENTRAL GROUP ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
 - kapacitně bude odpovídat třem (3) třídám mateřské školy, a to ve smyslu obecně závazných norem, jako je zejm. vyhláška č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání;
 - k mateřské škole bude přiléhat pozemek pro využití pouze mateřské školy ve výměře odpovídající obecně závazným předpisům s předpokladem kapacity tří (3) tříd mateřské školy.

CENTRAL GROUP odhaduje investiční náklady na výstavbu mateřské školy na částku oscilující okolo 30.000.000,- Kč a to včetně hodnoty pozemků, které budou přináležet k zařízení mateřské školy.

- 3.3 CENTRAL GROUP zajistí, že pro mateřskou školu bude vydán kolaudační souhlas nejpozději do dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas pro poslední z bytových domů v rámci výstavby CENTRAL GROUP.
- 3.4 Do třiceti (30) dnů ode dne kdy bude vydán kolaudační souhlas pro mateřskou školu (jakožto celek, tj. tři (3) třídy), je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření darovací smlouvy, kterou bude bezúplatně převedeno vlastnické právo k mateřské škole z CENTRAL GROUP na MČ Praha 3, přičemž společně s mateřskou školou bude ve prospěch MČ Praha 3 zřízeno právo výlučného užívání pozemku uvedeného v bodě 3.2. c. této smlouvy na časově neomezenou dobu. Smluvní strany pak uzavřou darovací smlouvu, jejíž znění připraví MČ Praha 3, do devadesáti (90) dnů ode dne učinění výzvy dle předchozí věty. Darovací smlouva nebude kromě závazku k převodu vlastnického práva na MČ Praha 3 obsahovat žádné další závazky CENTRAL GROUP.

3.5 Náklady na vyhotovení geometrických plánů souvisejících s realizací mateřské školy a správní poplatky související s převodem vlastnického práva z CENTRAL GROUP na MČ Praha 3 uhradí CENTRAL GROUP.

3.6 V případě, že CENTRAL GROUP ani do sta (100) dnů od termínu sjednaného v ustanovení bodu 3.3 této smlouvy nesplní závazek zajistit (včetně financování veškerých fází výstavby) výstavbu mateřské školy zavazuje se CENTRAL GROUP zaplatit MČ Praha 3 smluvní pokutu ve výši předpokládaných investičních nákladů na výstavbu mateřské školy – tedy smluvní pokutu ve výši 30.000.000,- Kč.

Uhrazením smluvní pokuty zanikne závazek CENTRAL GROUP k zajištění výstavby mateřské školy i jejímu bezúplatnému převedení do vlastnictví MČ Praha 3.

V případě, že CENTRAL GROUP výstavbu mateřské školy zajistí, avšak ve lhůtě stanovené v ustanovení bodu 3.4 této smlouvy nepřistoupí k uzavření darovací smlouvy předpokládané v ustanovení bodu 3.4 této smlouvy, zavazuje se CENTRAL GROUP zaplatit MČ Praha 3 smluvní pokutu ve výši předpokládaných investičních nákladů na výstavbu mateřské školy – tedy smluvní pokutu ve výši 30.000.000,- Kč.

Uhrazením smluvní pokuty zanikne závazek CENTRAL GROUP k zajištění výstavby mateřské školy i jejímu bezúplatnému převedení do vlastnictví MČ Praha 3.

Článek IV. **Související ujednání**

4.1 Tato smlouva je souhlasem stran s realizací stavebního záměru CENTRAL GROUP tak, jak je specifikován v bodě 1.2 této smlouvy s podmínkami v této smlouvě dohodnutými, a strany nejsou oprávněny tento souhlas bez relevantního důvodu odepřít a jsou povinny si poskytovat nutnou součinnost tak, aby všechny povinnosti stran dle této smlouvy mohly být řádně splněny.

4.2 Smluvní strany se dohodly na tom, že pro odstranění veškerých pochybností ohledně povahy jejich spolupráce při rozvoji rezidenční lokality na Pozemcích deklarují tímto:

4.2.1 Pokud tato smlouva předpokládá spolupráci smluvních stran či jejich vzájemnou součinnost (zejména body 2.1.2 a 2.2.1 této smlouvy), potom se jedná o dohodu adekvátní dohodě dvou subjektů soukromého práva, tj. v žádném ohledu se MČ Praha 3 prostřednictvím této smlouvy nezavazuje k žádné činnosti (ani aktivní, ani pasivní) a CENTRAL GROUP v žádném ohledu neočekává, že by se mělo jednat ze strany MČ Praha 3 o činnost, jejímž důsledkem by měl být jiný postup MČ Praha 3 v rámci výkonu veřejné správy (stavební či jiná řízení), než takový, jaký veřejné právo předpokládá.

4.2.2 Pokud se CENTRAL GROUP v rámci této smlouvy zavazuje k vybudování a následnému darování mateřské školy ve prospěch MČ Praha 3, potom tak činí zejména proto, že v důsledku rezidenční výstavby na území Pozemků přibudou na území MČ Praha 3 děti předškolního věku, a výstavba mateřské školy tak primárně představuje kompenzaci tohoto stavu, tj. zamýšleným důsledkem je snaha o nezhoršení této situace v péči o děti předškolního věku na území MČ Praha 3 zvýšením počtu obyvatel v důsledku výstavby CENTRAL GROUP na Pozemcích; přičemž stanovení parametrů pro výstavbu takové mateřské školy ze strany MČ Praha 3 prostřednictvím této smlouvy pak CENTRAL GROUP vnímá jako zájem subjektu znalého podmínek v území. S ohledem na skutečnost, že má shora uvedená mateřská škola přispět k řešení nárůstu počtu dětí předškolního věku v důsledku rezidenční výstavby CENTRAL GROUP, jsou závazky CENTRAL GROUP zajistit výstavbu mateřské školy a bezúplatně ji převést do vlastnictví MČ Praha 3 podmíněny tím, že bude tato výstavba realizována a tento předpokládaný budoucí stav tak vznikne. Proto je i splnění těchto závazků CENTRAL GROUP v této smlouvě mj. podmíněno poskytnutím nezbytné součinnosti ze strany MČ Praha 3, sjednané v čl. II. odst. 2.2 této smlouvy, která patří k nezbytným předpokladům pro realizaci shora uvedené výstavby. A naopak, pokud by shora popsáný budoucí stav nastal, aniž by CENTRAL GROUP splnil svůj závazek mateřskou školu realizovat a/nebo převést do vlastnictvím Městské části Praha 3 tak, aby ta byla schopna uspokojit požadavky svých obyvatel na péči o děti předškolního věku, byla v této smlouvě sjednána finanční kompenzace, ohledně níž strany upřesňují, že je účelová, a v případě, že na ni Městské části Praha 3 vznikne dle této smlouvy nárok, má sloužit právě a výhradně na vybudování mateřské školy samostatně Městskou částí Praha 3 nebo na

zajištění požadavků obyvatel Městské části Praha 3 na péči o děti předškolního věku jiným adekvátním náhradním způsobem.

- 4.3 V případě, že některá ze stran poruší své povinnosti uvedené v bodě 2.1 této smlouvy (pro CENTRAL GROUP) a v bodě 2.2 této smlouvy (pro MČ Praha 3), a tento stav nenapraví ani po výzvě druhé strany s dostatečnou lhůtou k nápravě takového stavu, která nebude kratší než třicet (30) dnů, je druhá ze stran oprávněna od této smlouvy odstoupit, přičemž v takovém případě nahradí strana, která tuto smlouvu porušila, druhé straně škodu, která jí vznikla (tj. zejména náklady, které strana, která smlouvu neporušila, vynaložila pro řádné plnění této smlouvy).
- 4.4 Ustanovení této smlouvy zakládající povinnosti na straně CENTRAL GROUP jsou závazná pro všechny společnosti zapojené do koncernu CENTRAL GROUP, které se budou na realizaci stavebního záměru uvedeného v této smlouvě podílet a MČ Praha 3 to respektuje, tedy zejména v případě, že realizace mateřské školy bude zajišťována jinou společností z koncernu CENTRAL GROUP než CENTRAL GROUP a.s., IČO: 24227757, je MČ Praha 3 povinna i takové společnosti poskytnout součinnost požadovanou touto smlouvou a uzavřít s ní darovací smlouvy v souladu s článkem III. této smlouvy. Změna osob nebo právní nástupnictví na straně účastníků této smlouvy nemá vliv na povinnost stran k řádnému plnění této smlouvy.

Článek V. Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží CENTRAL GROUP a MČ Praha 3. Nediílnou součástí této smlouvy je její Příloha č. 1 – Zákreš Pozemků.
- 5.2 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
- 5.3 Je-li jakékoliv ujednání této smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo jinak nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vynutitelnost dalších ujednání, lze-li toto ujednání oddělit od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí nahradit takové neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné ujednání ujednáním novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejbližší obsahu a účelu neplatného, neúčinného, zdánlivého, odporovatelného anebo nevynutitelného ujednání.
- 5.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

.....
CENTRAL GROUP a.s.
zast. Ing. Ladislavem Váňou
místopředsedou představenstva

.....
Městská část Praha 3
zast. Ing. Vladislavou Hujovou
starostkou

.....
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.
zastoupená CENTRAL GROUP a.s., jednatelem
Ing. Ladislav Váňa
místopředseda představenstva

Příloha č.1

