

## **Smlouva o spolupráci 2024-126/OSMI**

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

### **Městská část Praha-Libuš**

IČO 00231142,

Se sídlem Libušská 35/200, 142 Praha 4 - Libuš

zastoupená: Ing. Pavlem Macháčkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

### **Bui Thi Bach Yen,**

Nar. 30. 11. 1969

Běhounkova 2344/27

158 00 Praha 5 -Stodůlky

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

### **I. Preambule**

- A Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona c.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. o tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B Investor zamýšlí realizovat na území MČ investiční záměr definovaný níže v této Smlouvě (dále jen „**Investiční záměr**“).
- C Smluvní strany jsou si vědomy, že realizace Investičního záměru vyvolá na území MČ zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit; Investor má zájem se na rozvoji území podílet.
- D Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v materiálu schváleném zastupitelstvem Hlavního města Prahy usnesením ze dne 27. 1. 2022 pod číslem Z-9930, a to Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy včetně všech příloh (dále jen „**Metodika**“). Zastupitelstvo MČ schválilo použití Metodiky v rámci MČ usnesením č. 27/2022 ze dne 27. 6. 2022, se změnou přijatou usnesením Zastupitelstva MČ č. 11/2023 dne 14. 2. 2023.
- E Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce MČ a Investora a podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem uspokojení potřeb v území vyvolaných Investičním záměrem.
- F Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora představuje dobrovolný závazek na základě

svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro Smluvní strany i obyvatele MČ.

- G . Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti.

## II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru dodržet základní parametry Investičního záměru (dále jen „**Základní parametry**“) a poskytnout MČ finanční plnění, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě (dále jen „**Plnění Investora**“).
- II.2 Základními parametry Investičního záměru jsou dle dohody Smluvních stran:
- a) parametry Investičního záměru dané projektovou dokumentací pro společné povolení na stavbu „NOVOSTAVBA OBJEKTU PRO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ LIBUŠ“ p.č. 690, 691 k.ú. Libuš zpracovanou JM CONSTRUCTION, s.r.o, Ing. Jaroslav Mezera, Březohorská 253, Příbram 7, 261 01, IČO: 034 93 954, č. aut.: 0011008 v 07/2023,
  - b) 1 NP 330 m<sup>2</sup> HPP  
2 NP, 330 m<sup>2</sup> HPP  
**Celkem HPP 660 m<sup>2</sup>**

Jakoukoliv změnu Základních parametrů Investičního záměru je Investor oprávněn realizovat jen s předchozím písemným souhlasem MČ.

- II.3 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

## III. Předmět a způsob Plnění Investora

- III.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Přílohy č. 9 Metodiky (Doporučený postup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu) ve spojení s usnesením Zastupitelstva MČ č. 11/2023 ze dne 14. 3. 2023 následujícím způsobem:

$$\text{výše plnění Investora} = \text{HPP} \times 1.000$$

- III.2 HPP se pro účely této Smlouvy vypočte součtem hrubých podlažních ploch (HPP) ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započitatelné části podkroví části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží – podrobně viz Metodické návody a výklady k územnímu plánu v příloze č. 1 této Smlouvy

[https://ippraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke\\_navody.pdf](https://ippraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke_navody.pdf)).

- III.3 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru z důvodu nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že v případě změn rozsahu Investičního záměru z důvodů na straně Investora (např. rozhodnutí Investora o změně podoby Investičního záměru/nevyužití původně plánované kapacity apod.), se výše Plnění Investora sjednaná v této Smlouvě nemění.
- III.4 Smluvní strany se dohodly, že Plnění Investora se bude po dobu od uzavření této Smlouvy do doby poskytnutí Plnění Investora dle odst. III.6 této Smlouvy každoročně automaticky k datu 1.2. daného roku navyšovat o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
- III.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této Smlouvy, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora, navýšené o inflaci dle odst. III.4 této Smlouvy, a to vše k účelům, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- III.6 Výše Plnění Investora vypočtená výše uvedeným způsobem činí **660 000,- Kč** při HPP o velikosti 660 m<sup>2</sup>. Investor poskytne Plnění Investora na účet MČ č. 19-2000691349/0800 VS číslo Smlouvy ze záhlaví, a to do 15 dnů ode dne vzniku nároku na Plnění Investora dle odst. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**7 této Smlouvy.
- III.7 Nárok na poskytnutí Plnění Investora vzniká v návaznosti na splnění jednotlivých milníků:
- Milník 1 – do 30 dnů po uzavření této Smlouvy Investor uhradí první splátku ve výši **50.000,- Kč**.
  - Milník 2 – do 30 dnů po nabytí právní moci společného rozhodnutí o umístění a povolení stavby Investičního záměru a marném uplynutí zákonných lhůt pro napadení takového rozhodnutí opravnými prostředky, Investor uhradí druhou splátku v předpokládané výši **200.000,- Kč**
  - Milník 3 – do 30 dnů po nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí či souhlasu povolujícího užívání Investičního záměru, včetně povolení předčasného užívání stavby či zkušebního provozu, nejpozději však ve lhůtě 36 měsíců od získání pravomocného stavebního povolení, investor uhradí poslední třetí splátku v předpokládané výši **410 000,- Kč**.
- III.8 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě 14 dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat o tom, jak využila nebo využije Plnění Investora.

#### IV. Součinnost samosprávy

- IV.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k

poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

- IV.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydaní veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat. V takovém případě však musí MČ o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
- IV.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování stavebního úřadu či jiných orgánů rozhodujících v přenesené působnosti o Investičním záměru. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- IV.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve svěřené správě MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru či jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve svěřené správě MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- IV.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ.
- IV.6 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
  - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
  - iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava.

V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

## **V. Smluvní pokuty**

- V.1 V případě prodlení Investora s poskytnutím Plnění Investora dle odst. III.67 této Smlouvy, je Investor povinen uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,05% Plnění Investora za každý den prodlení.
- V.2 V případě nedodržení Základních parametrů Investičního záměru Investorem bez předchozího souhlasu MČ s takovou změnou dle odst. II.2 této Smlouvy a/nebo v případě porušení povinností Investora dle čl. VII Smlouvy, je Investor povinen uhradit MČ za každé takové jednotlivé porušení Smlouvy smluvní pokutu ve výši 160 000,- Kč.
- V.3 V případě, že Investor nezrealizuje Investiční záměr ve lhůtě dle odst. VI.1 této Smlouvy, je Investor povinen uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 160 000,- Kč.
- V.4 Smluvní pokuty jsou splatné do 7 dnů od doručení výzvy MČ k jejich úhradě.
- V.5 Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost Investora uhradit MČ náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

## **VI. Odpovědnost Smluvních stran**

- VI.1 Investor je povinen realizovat Investiční záměr (tj. dokončit jej a získat pravomocné veřejnoprávní povolení k jeho užívání), a to nejpozději do 36 měsíců. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- VI.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VI.3 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku.
- VI.4 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VI.5 MČ nenese odpovědnost za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle odst. VI.6 této Smlouvy.

- VI.6 V případě pravomocného zrušení již vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru či v případě pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru, je Investor oprávněn od Smlouvy po uplynutí lhůty 3 měsíců od nabytí právní moci takového rozhodnutí odstoupit, a to za podmínky, že proti takovému pravomocnému rozhodnutí správního orgánu nebyla podána správní žaloba. Je-li zahájeno řízení o správní žalobě, je Investor oprávněn od Smlouvy odstoupit až po uplynutí lhůty 30 dnů po pravomocném skončení takového řízení, je-li jeho výsledkem rozhodnutí, podle něž Investiční zámět nelze realizovat, a to za podmínky, že proti takovému pravomocnému rozhodnutí soudu nebyla současně podána kasační stížnost; v opačném případě je Investor oprávněn odstoupit teprve po uplynutí lhůty 3 měsíců od pravomocného odmítnutí kasační stížnosti či jejího pravomocného zamítnutí Nejvyšším správním soudem, za podmínky že nebylo v předmětné věci zahájeno řízení o ústavní stížnosti před Ústavním soudem. Bylo-li zahájeno řízení o ústavní stížnosti před Ústavním soudem, může Investor odstoupit od této Smlouvy poté, co Ústavní soud rozhodne o odmítnutí či zamítnutí ústavní stížnosti.
- VI.7 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VI.8 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které by Investor po MČ případně mohl požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 10% Plnění Investora a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VI.9 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
  - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
  - iii) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

## **VII. Přejed a postoupení Smlouvy**

- VII.1 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, pozemkům/stavbám určeným k realizaci Investičního záměru nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- VII.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a práva k pozemkům/stavbám určeným k realizaci Investičního záměru nebo jejich částem nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu MČ, jehož udělení se MČ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. Důvodem k odepření udělení souhlasu může být například – nikoliv však výlučně – neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností

Investora dle této Smlouvy. Nevyjádří-li se MČ k vyrozumění Investora dle odst. VII.1 této Smlouvy nejpozději do 2 měsíců, platí, že souhlas udělila.

- VII.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo pozemkům/stavbám určeným k realizaci Investičního záměru nebo jejich částem smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- VII.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemný souhlas MČ, k jehož udělení se MČ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Nevyjádří-li se MČ k vyrozumění Investora dle odst. VII.1 této Smlouvy nejpozději do 2 měsíců, platí, že souhlas udělila.
- VII.5 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

### **VIII. Ukončení Smlouvy**

- VIII.1 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vyloučí použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
- i) v případě pravomocného zrušení již vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru či v případě pravomocného rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v odst. VI.6 této Smlouvy;
  - ii) MČ je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, kdy Investor nedodrží Základní parametry Investičního záměru bez předchozího souhlasu MČ s takovou změnou dle odst. II.2 této Smlouvy a/nebo když Investor poruší své povinnosti dle čl. VII Smlouvy;
  - iii) MČ je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že bylo pravomocně rozhodnuto o úpadku Investora.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

- IX.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a územního / stavebního řízení.
- IX.2 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- IX.3 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových zpráv.
- IX.4 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. Spory z této Smlouvy a s ní související budou rozhodovat české

soudy příslušné dle sídla MČ.

- IX.5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí také ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- IX.6 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí HMP.
- IX.7 Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 10. 6. 2024, usnesením č.
- IX.8 Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž Investor obdrží 1 vyhotovení a MČ 2 vyhotovení.
- IX.9 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

V Praze dne ...

V Praze dne

---

**Městská část Praha-Libuš**

Ing. Pavel Macháček  
starosta

---

**Investor**

Bui Thi Bach Yen,



