



SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

BYTOVÝ DŮM „BYDLENÍ STAROKOŠÍŘSKÁ“

(dále i „Smlouva“)

Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
zastoupená: Mgr. Renátou Zajíčkovou, starostkou
IČ: 00063631
(dále jen „MČ“)

a

Donova Projekt IX, s. r. o.

se sídlem: Chorvatská 2316/12, 101 00 Praha 10
zastoupená: společností Donova, a. s., se sídlem Chorvatská 2316/12,
101 00 Praha 10, při výkonu funkce zastupuje
Christian Kaifer, MBA, MSc.
IČ: 07197314
OR: vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn.
C 296414

(dále jen „Investor“)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány dále i „smluvní strany“)

**uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012
Sb., občanského zákoníku, níže uvedenou smlouvu tak, jak je níže uvedeno:**

1. ČLÁNEK – PREAMBULE

1.1 Vzhledem k tomu, že si obě Smluvní strany si přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, za které MČ považuje a pro účely této Smlouvy definuje jako zájem občanů Prahy 5 na rozvoji Veřejné infrastruktury, jak je tato specifikovaná v Zásadách pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ P5 č. 24/13/2018, ze dne 17.04.2018; dále i „Zásady“, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodly se Smluvní strany prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.

1.2 Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném Záměru Investora.

- 1.3 Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření této Smlouvy.

2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Tato Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce smluvních stran v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby Bytový dům „Bydlení STAROKOŠÍŘSKÁ“ dále i „Záměr“. Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii ze dne 11.05.2020 ve znění po sloučení pozemku 1321/1 s pozemkem 1320, k. ú. Košíře (dále jen jako „Studie“), která byla architektonickou kanceláří zpracována v souladu s níže specifikovaným ÚPn, a na základě podkladů získaných konzultací a předběžných stanovisek dotčených orgánů státní správy a samosprávy, a to zejména stanoviska Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje MHMP, odboru územního rozvoje MČ Praha 5, odboru dopravy MČ Praha 5, Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy, Hygienické stanice hlavního města Prahy a odboru hospodaření s majetkem MHMP (co se týče fasády Záměru do ulice Starokošířská). Rovněž byla pro účely zajištění souladu Záměru s projekty bezprostředně sousedícími s Pozemky provedena koordinace s vlastníky dotčených projektů.
- 2.2 Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že **závaznou částí** pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen „ÚPn“). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.3 Záměr bude realizován v ulici Starokošířská, na pozemcích Investora parc. č. 1320, 1321/2, 1321/3, 1321/4, 1321/5, 1321/6, 1321/7, 1321/8, 1321/9, 1321/10, 1321/11, 1321/12 v k. ú. Košíře, obec Praha (dále i „Pozemky“). Na Pozemcích jsou postavené budovy bez čísla popisného a evidenčního zapsané v katastru nemovitostí jako garáž. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkové zóny.
- 2.4 Samotný Záměr předpokládá budoucí výstavbu bytového domu na Pozemcích, a to s následující charakteristikou uvedenou v tomto odstavci. Záměr dotváří stávající městský blok v Košířích, resp. je situován v proluce mezi stávajícími bytovými objekty. Navržený bytový dům v parteru dodržuje uzavřenou stavební čáru, v patrech je posléze fasáda artikulována vystupujícími prvky římsy, které fasádu dynamicky člení. Navrhovaný bytový dům je téměř čtvercového půdorysu se sedmi nadzemními podlažními, když poslední podlaží je ustupující a dále dvěma podzemními podlažními. Výškově respektuje sousední objekty, jejichž hřebeny nepřesahuje. Celkem Záměr zahrnuje výstavbu 43 bytů a komerční prostor umístěný v 1. NP. Bytový dům má dvě podzemní podlaží zapuštěná v terénu, kde jsou umístěny parkovací stání. Záměr počítá s 32 parkovacími místy. Na úrovni prvního nadzemního podlaží bytového domu budou situovány hlavní vstup, komerční plocha a vjezd do garáží včetně 11 parkovacích stání. Druhé až šesté podlaží, včetně sedmého ustupujícího, slouží bytové funkci. Vjezd do domu je situován z ulice Starokošířská. Dopady Záměru na veřejnou infrastrukturu v předmětné lokalitě lze zhodnotit tak, že nemá negativní dopad.
- 2.5 Investor je výlučným vlastníkem Pozemků.

- 2.6 Investor si je vědom, že realizace Záměru klade zvýšené nároky na infrastrukturu v oblasti Prahy 5.
- 2.7 Smluvní strany mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5, tj. mají zájem zejména na zvelebení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a/nebo veřejného prostranství.
- 2.8 MČ postupuje při naplňování této Smlouvy výlučně a pouze v rámci výkonu své samostatné působnosti dle zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

3. ČLÁNEK – PŘEDMĚT SPOLUPRÁCE

- 3.1 Smluvní strany se v souvislosti se Záměrem Investora na Pozemcích dohodli na dále uvedených bodech spolupráce:
- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a to výlučně za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy;
 - (ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 2 827,2 m² (dále i „HPP“) = (plocha HPP byty 2 764 m² plus HPP obchod 63,2 m²).
 - (iii) Investor se dle této smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten podle následujícího vzorce:
Investiční příspěvek = HPP Záměru x 500
Investiční příspěvek činí tedy při současných HPP Záměru celkem **1.413.600,00 Kč**; což odpovídá HPP 2 827,2 m² násobená 500,00 Kč za každý m² HPP. Investor uhradí investiční příspěvek MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: 285953971/0300, VS 1501520. Investor se zavazuje uhradit investiční příspěvek dle předchozí věty MČ ve lhůtě splatnosti do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o kolaudaci pro bytový dům v rámci Záměru. Strany pro vyloučení pochybností uvádějí, že rozhodnutím o kolaudaci je myšleno jakékoliv správní rozhodnutí, na jehož základě bude Investor oprávněn v souladu se stavebními předpisy užívat bytový dům dle Záměru. Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ;
 - (iv) V případě prodloužení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iii) tohoto článku a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě investičního příspěvku, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,25% denně z neuhrazeného investičního příspěvku za každý den takového prodloužení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi.
 - (v) MČ se zavazuje podporovat Záměr Investora, poskytovat Investorovi stran Záměru potřebnou součinnost, zejm. ve snaze naplnit veřejné zájmy občanů Prahy 5 tak, jak jsou popisovány v této Smlouvě a v Zásadách;
 - (vi) MČ se zavazuje nepodat odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením na umístění a povolení objektů v rámci Záměru;
(dále i společně „Spolupráce“).
- 3.2 MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit, byť ani částečně, závazky podle odst. 3.1 bodu (v) nebo (vi) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor

odchýlí od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo se Záměr ukáže býti v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor poruší závazky z této Smlouvy. V takovém případě berou obě Smluvní strany výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit ve vztahu k Záměru námítky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1** Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této Smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy poslední smluvní stranou, které provede MČ. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.2** Smluvní strany deklarují vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3** Smluvní strany si budou navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce, a to výlučně ve snaze o co největší naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
- 4.4** Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky. Investor dále bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze za předpokladu, že se výrazně neodchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. bodu 2.2 této Smlouvy. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a smluvní strany uzavřou jakékoli nezbytné dodatky a změny Smlouvy, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
- 4.5** Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny smluvním stranám na opačné smluvní straně prostřednictvím datové schránky, nebo osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu písemně oznámenou v souladu s tímto odstavcem. Pro účely doručování zásilky Investorovi prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenou třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si Investor zásilku nepřeveze; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata Investorem.

5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1** Ustanovení této Smlouvy nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.

- 5.2 Tato Smlouva může být doplněna nebo pozměněna pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Smluvních stran.
- 5.3 Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoliv další vlastníky Pozemků, na kterých má být realizován Záměr. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z ní vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ.
- 5.4 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.
- 5.5 Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.
- 5.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Studie (počet stran: 29)
 - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)
- 5.7 Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. RMČ/42/1282/2020 ze dne 11.11.2020.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze 23.11.2020



V Praze 25.11.2020

.....
za Investora
Donova projekt IX, s. r. o.

.....
za MČ
Mgr. Renáta Zajíčková,
starostka MČ Praha 5

.....
Donova, a. s., jednatel
při výkonu funkce zastupuje
Christian Kaifer MBA, MSc.

PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE

CASUA

Bydlení STAROKOŠÍŘSKÁ

STUDIE- Katastrální území Košíře I Praha 5

11.5.2020

Základní identifikační údaje

Název: Bytový dům „Bydlení STAROKOŠÍŘSKÁ“
Investor: Projekt IX s.r.o.
Chorvatská 2316/12, Praha 10

Zpracovatel: Casua spol.s r.o. Corso Court,
Křižíkova 682/34a, Praha 8

Vypracoval: Ing. arch. Oleg Hamaň
Ing. arch. Petr Neumaň
Ing. arch. Adam Homola

Fáze projektu: Návrh stavby

Číslo zakázky: 2020/009/01

Datum zpracování: duben – květen 2020

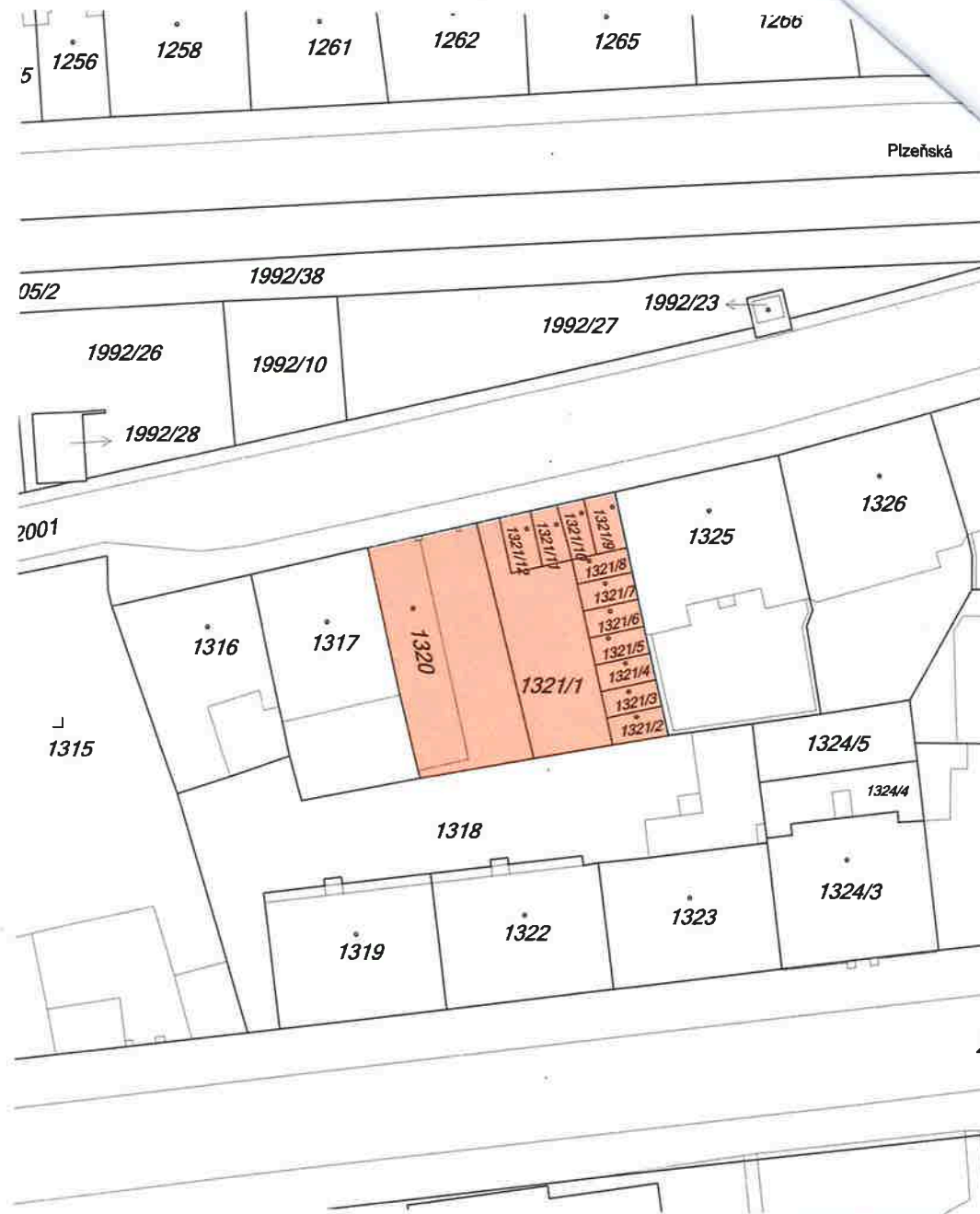
Katastrální území: Košíře (Praha 5)

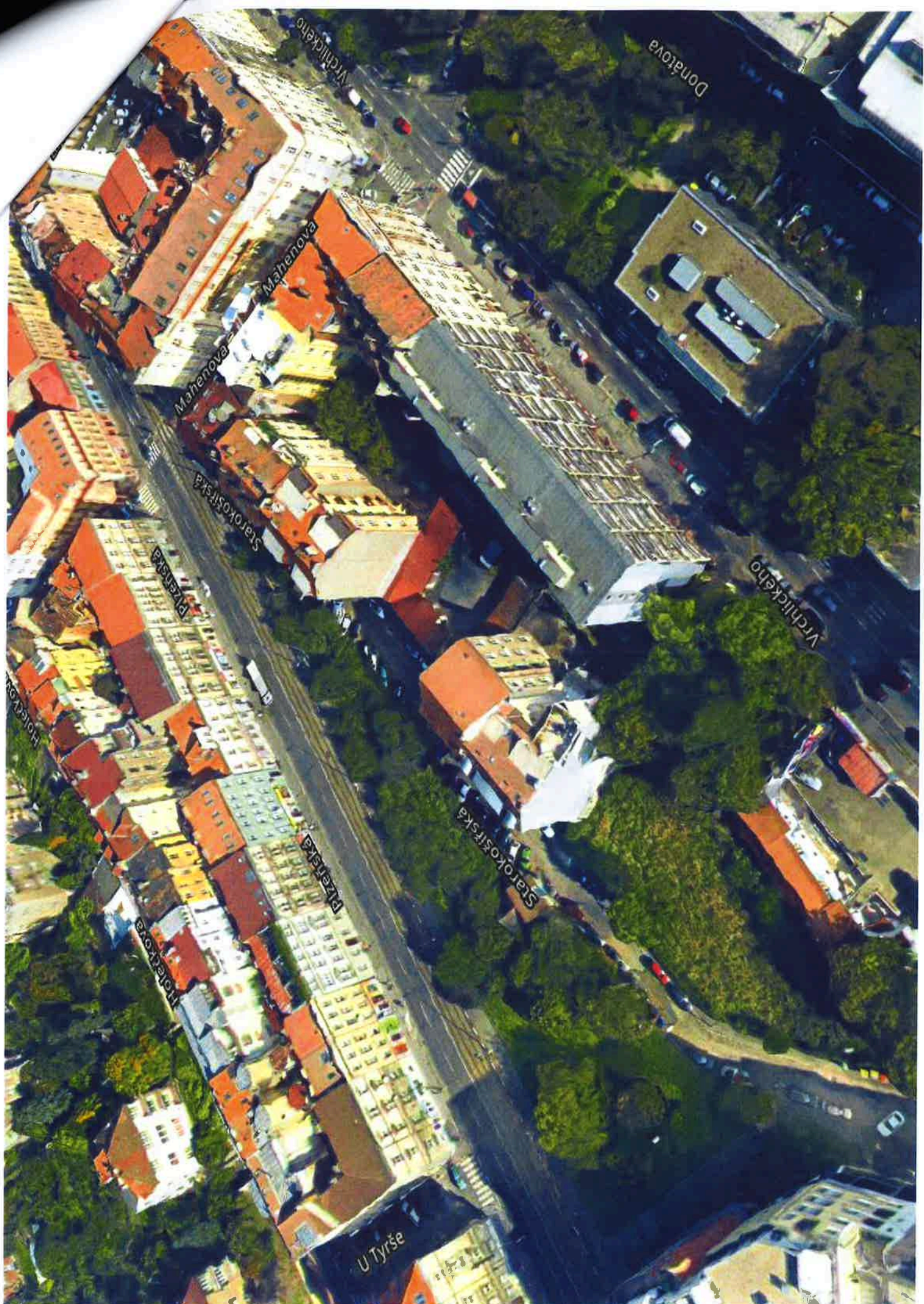
Pozemky: 1320, 1321/1, 1321/2, 1321/3, 1321/4,
1321/5, 1321/6, 1321/7, 1321/8, 1321/9,
1321/10, 1321/11, 1321/12

Základní údaje o bytovém domě

Počet bytů: 43
Počet parkovacích stání: 38
Počet podlaží: 2 podzemní, 7 nadzemních (poslední uskočené)

HPP bytová funkce: 2764 m²
HPP funkce obchod: 63,2 m²
HPP nadzemní část: 3363 m² (včetně parkování ve dvoře)





Donatova

Mahenova

Mahenova

Starokozarska

Piatekova

Starokozarska

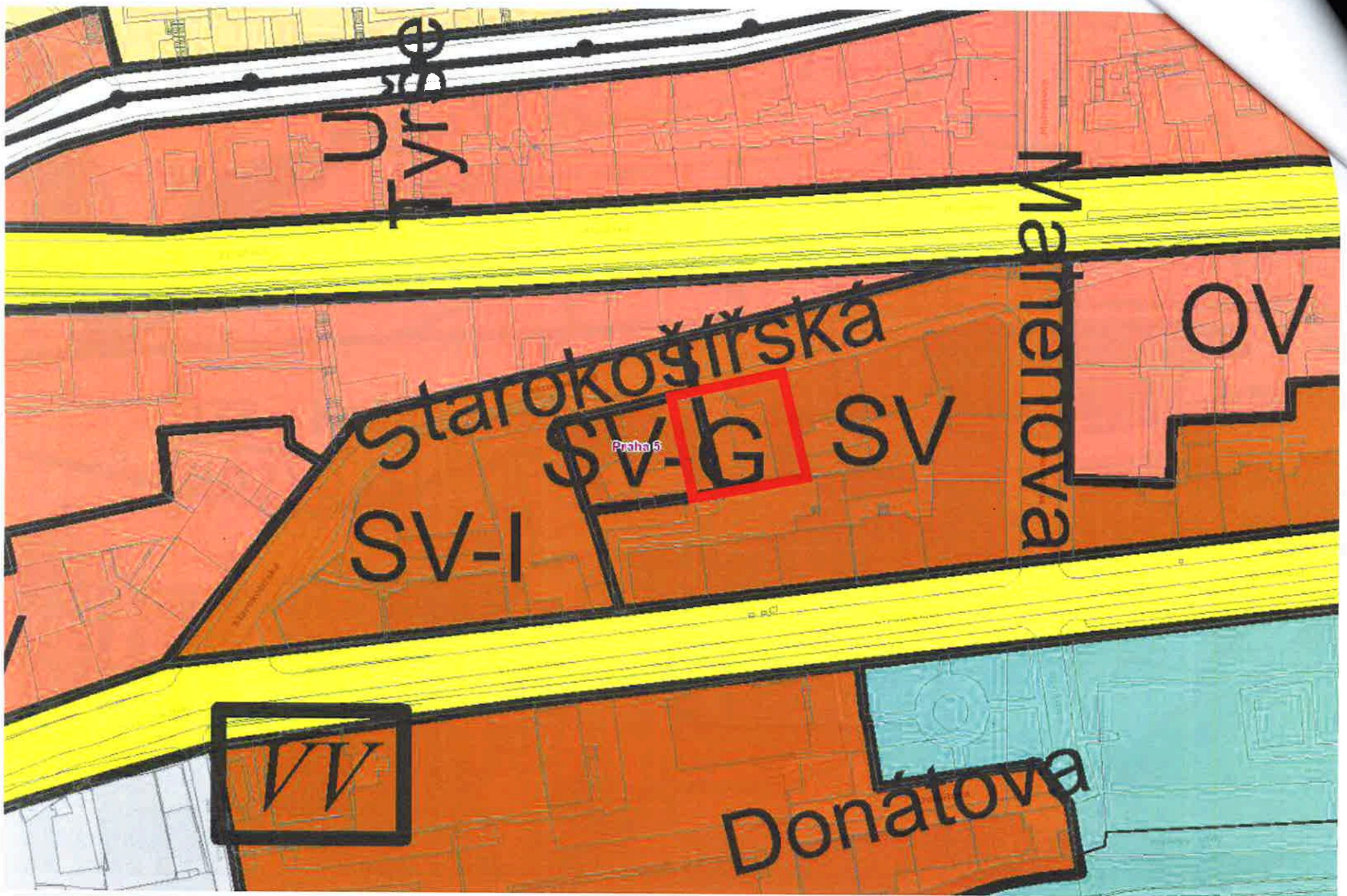
Piatekova

Starokozarska

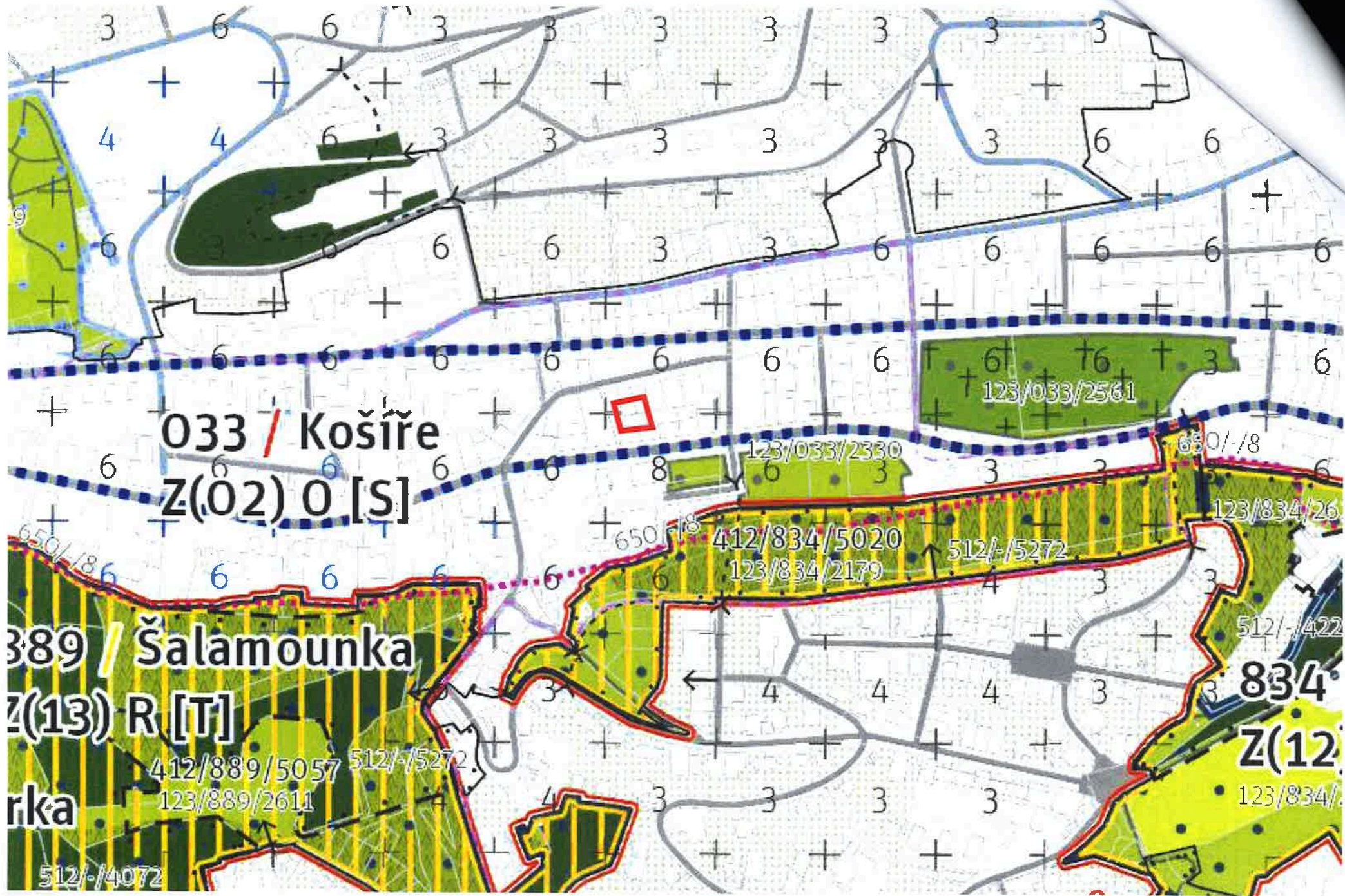
Vrchlickeho

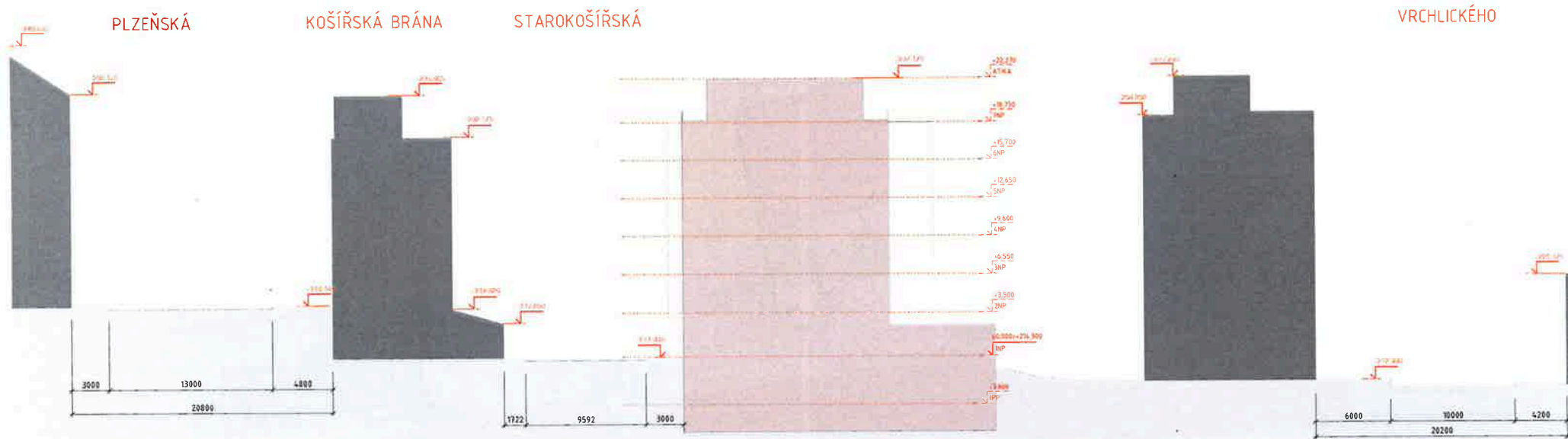
U Tyrse





BYDLENÍ STAROKOŠÍŘSKÁ UZEMNÍ PLÁN





PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM



13,83

14,2

19,44

19,75

21,37

21,1

3,1

17,5 16,3 16,2

17,7 17,8

22,6

19,4 19,8

20,3

19,1

20,7

21,6

22,2

22,6

22,2

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

21,7

17,6

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

17,1

U Týrso

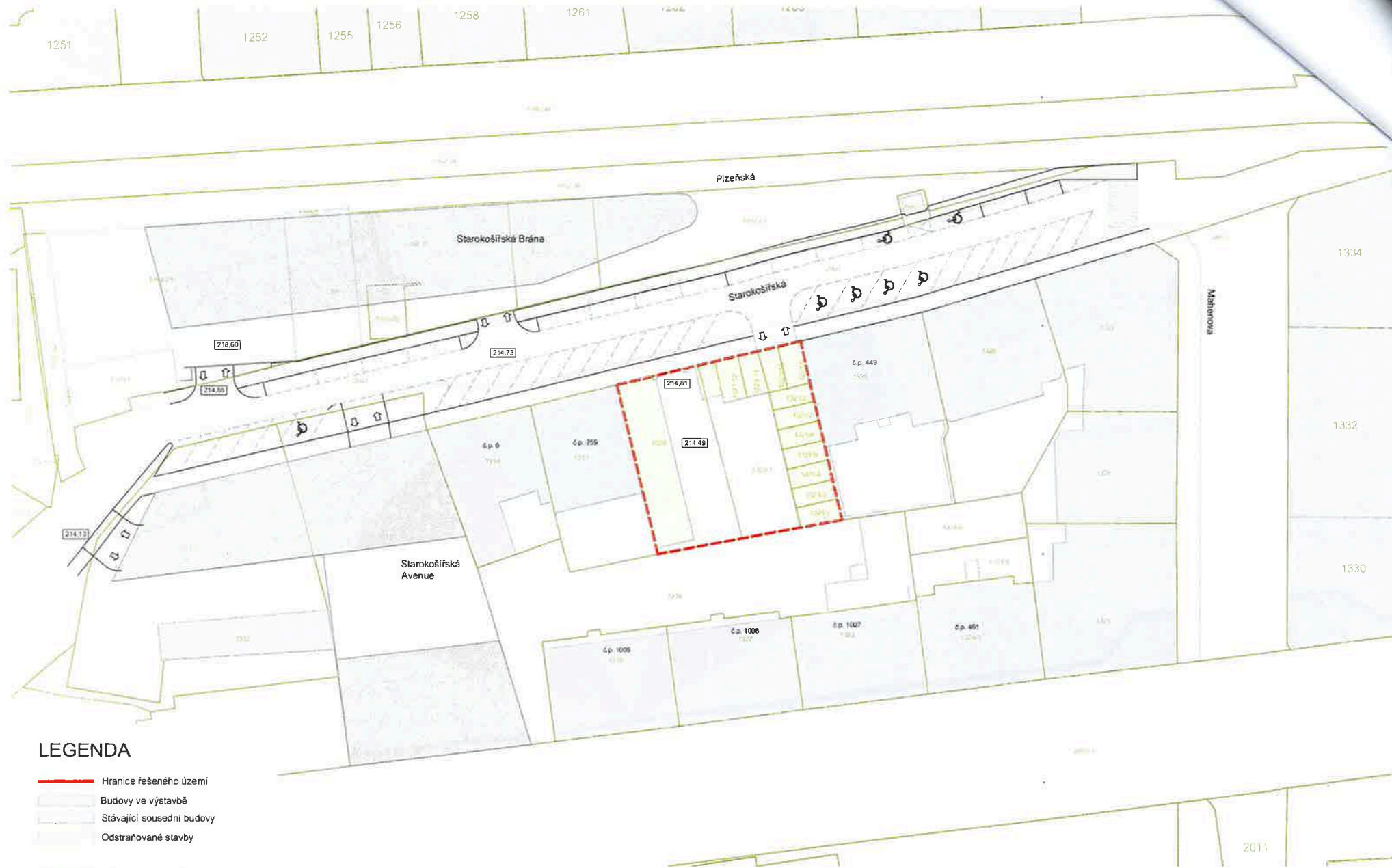
Pízeňská

Pízeňská

Starokošická

Vrchlického

Vrchlického



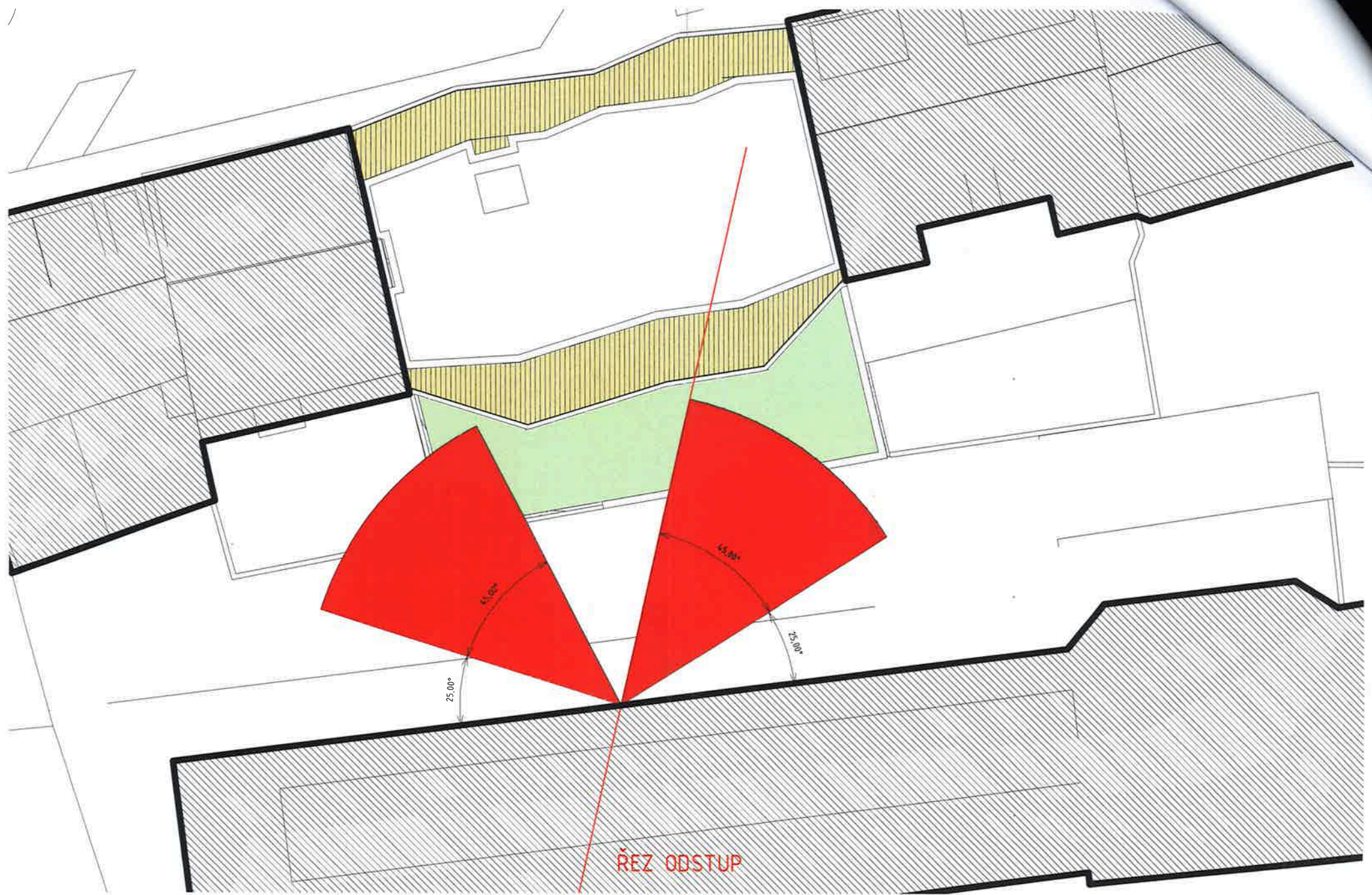
LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Budovy ve výstavbě
- Stávající sousední budovy
- Odstraňované stavby

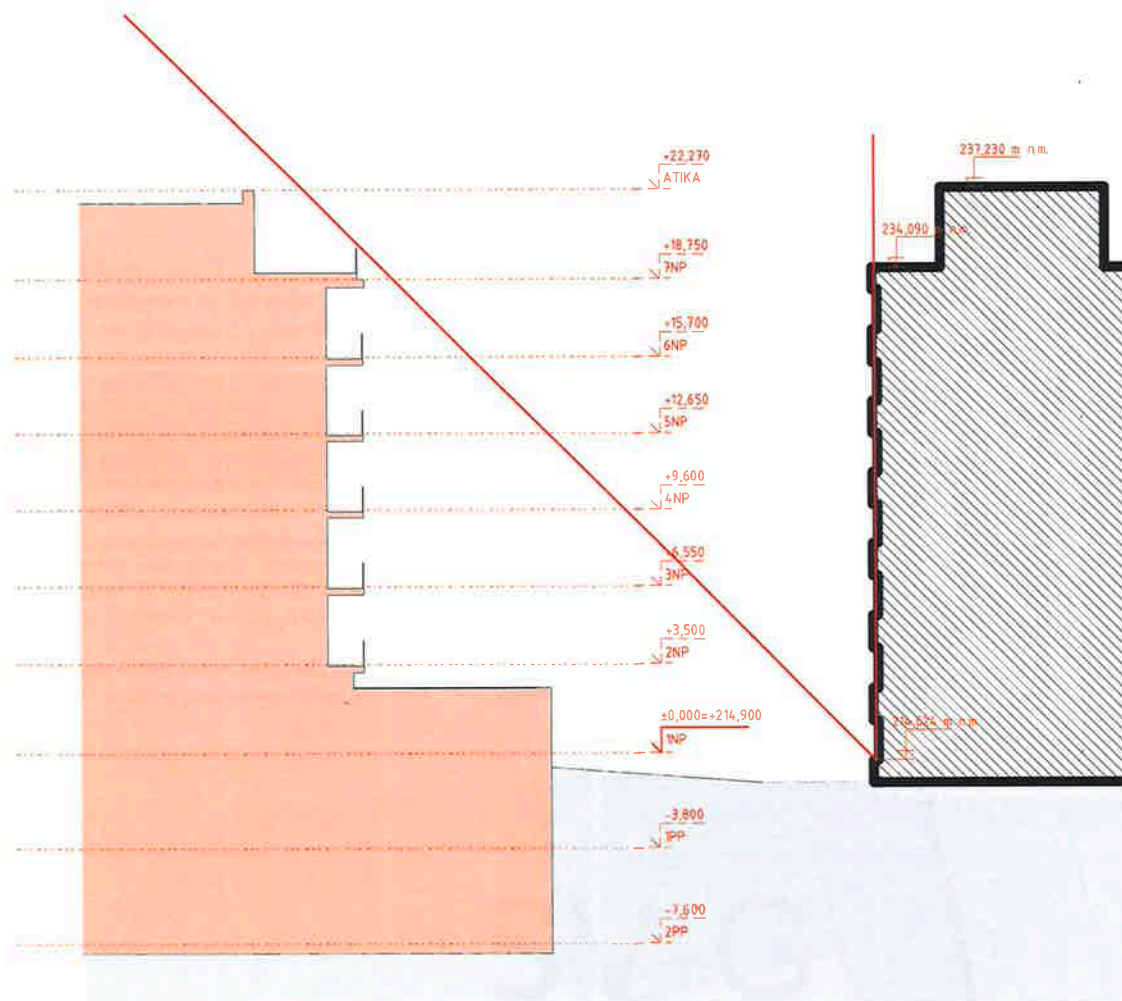
- 672/160 Číslo parcely dle KN
- Stávající hranice parcel (KN)
- Původní chodník (KN)
- Chodník ve výstavbě
- Vjezd/výjezd vozidel

dopravní situace 1:500
 bydlení STAROKOŠÍŘSKÁ

2011



SCHEMA ODSTUPOVÝCH VZDÁLENOSTÍ - PŮDORYS



SCHEMA Odstupových vzdáleností - řez

VÝPOČET HPP V ČÁSTI FUNKČNÍ PLOCHY SV-G

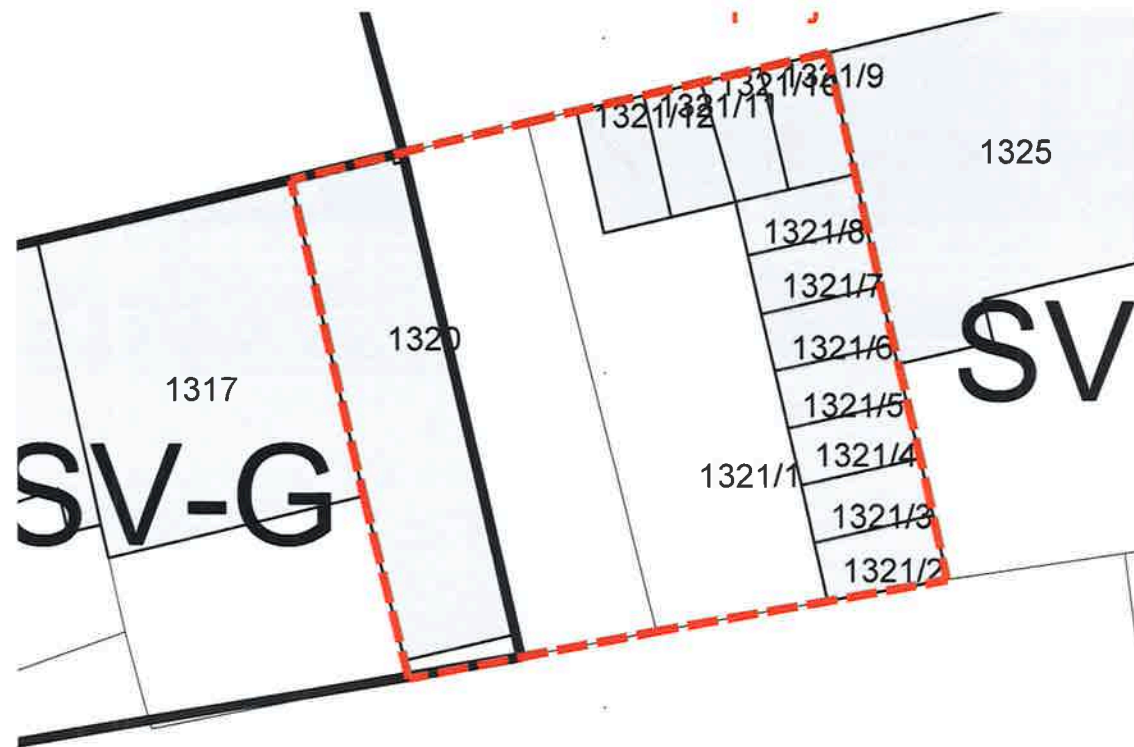
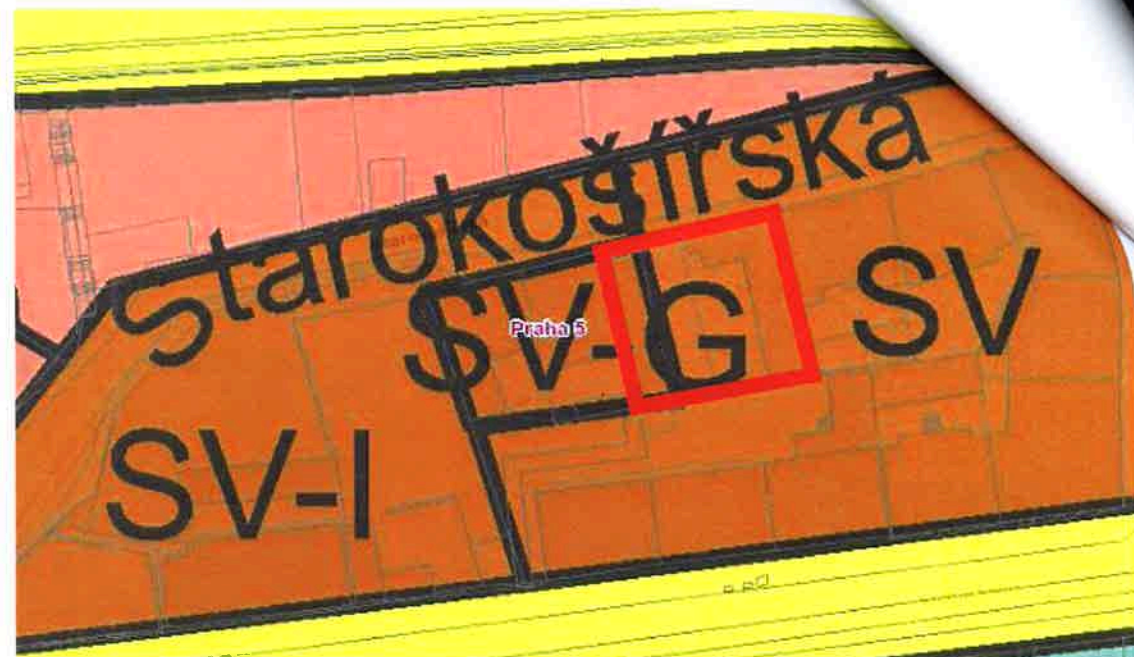
Část pozemku 1320, na kterém se stavba umísťuje, se nachází ve funkční ploše SV-G (jedná se o pruh cca 5,5 m široký v západní části pozemku 1320). Koeficient G neodpovídá v tomto případě rozměrům okolní zástavby a neumožňuje tak plně zastavění proluky v jejím přirozeném rozsahu. Vzhledem k nepřesnosti čáry dělicí obě funkční plochy, která nesleduje žádnou čáru katastru nemovitostí a protíná pozemek 1320, jsme funkční plochu SV-G nebrali v potaz. Viz následující text *Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území Hlavního města Prahy* část 3b).

3b) Měřítko plánu, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití, podměrečné plochy

- (1) Základním měřítkem územního plánu je měřítko 1 : 10 000.
- (2) Nejmenší zobrazovanou plochou (plochou s rozdílným způsobem využití) je plocha 2 500 m².
- (3) Hranice ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny ve výkresu č. 4 územního plánu čarou o tloušťce 0,25 mm v měřítku 1 : 10 000.

(4) Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy;

- (5) Další podmíněně přípustné odchylky jsou stanoveny v příslušných oddílech.
- (6) Územní plán zobrazuje zpravidla využití ploch na zemském povrchu, s výjimkou mostů, estakád apod., kde je znázorněna nejvyšší vrstva. Využití plochy pod těmito konstrukcemi se předpokládá jako plynulé pokračování využití ploch na terénu v případě, že je po obou stranách těchto konstrukcí využití shodné. V případě rozdílného využití je způsob využití dán převažujícím charakterem území.
- (7) Využití podzemí v místech bez nadzemní zástavby nebo využití na konstrukci nad nezastavěnou plochou je přípustné za podmínky, že není v rozporu s využitím stanoveným plánem.

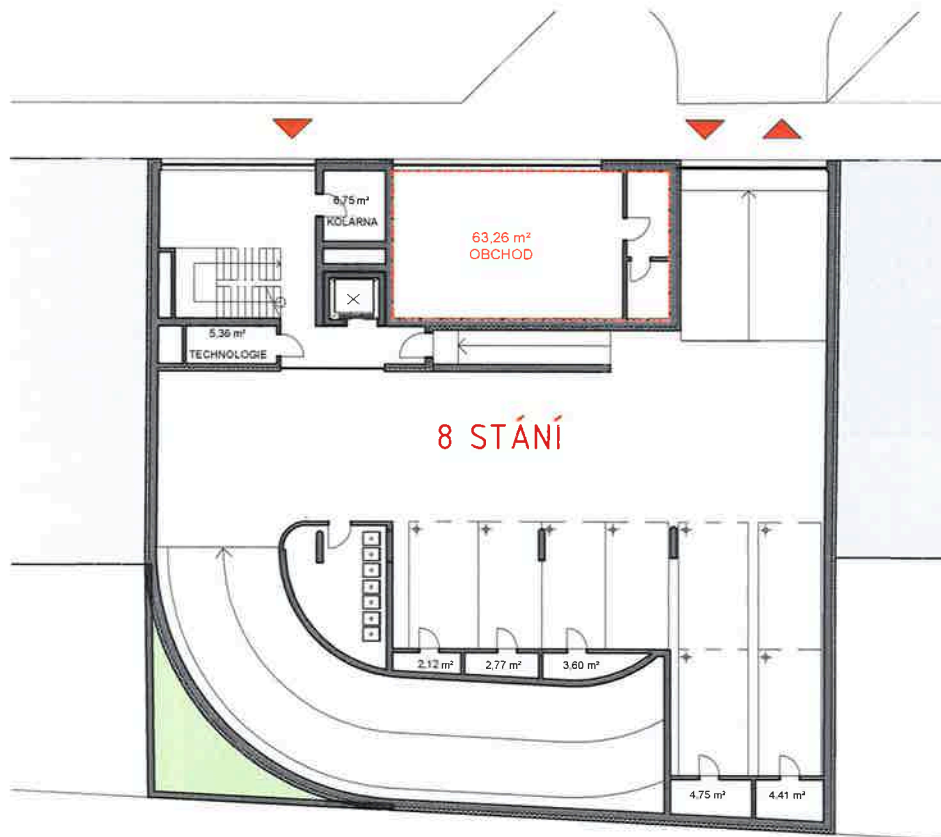




POHLED Z ULICE STAROKOŠIŘSKÁ







PŮDORYS 1.NP

TABULKA HPP	HPP [m ²]	HPP funkce BYT [m ²]	HPP funkce OBCHOD [m ²]
2PP	688		
1PP	688		
1NP	688	89	63,2
2NP	441	441	
3-6NP	468,3	468,3	
7NP	360,8	360,8	
HPP nadzemní část	3363	2764	63,2

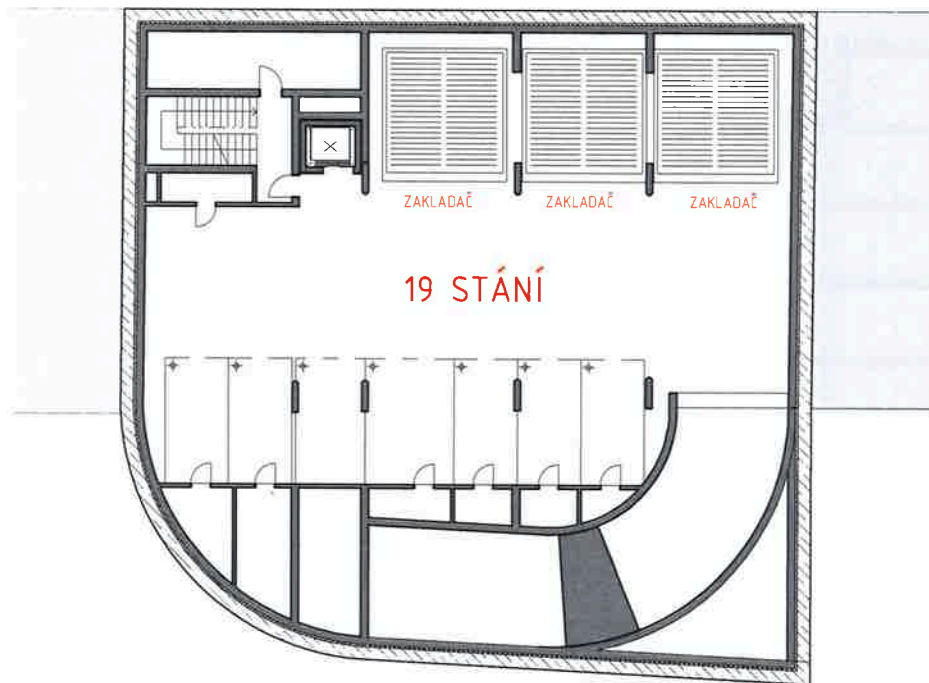
Výpočet parkovacích stání dle PSP

	bydlení	obchod
<i>keficient</i>	85	70
<i>vázané</i>	0,9	0,1
<i>návštěvnické</i>	0,1	0,9
HPP funkce	2764	63,2
počet stání celkem	32,52	0,90
počet stání vázané	29,27	0,09
počet stání návštěvnické	3,25	0,81
PŘEPOČET NA ZÓNU 04		
<i>vázaná min</i>	0,9	0,5
<i>návštěvnická min</i>	0,5	0,5
<i>vázaná max</i>	0,9	0,9
<i>návštěvnická max</i>	0,9	0,9
vázaná stání min	26,34	0,05
návštěvnická stání min	1,63	0,41
vázaná stání max	26,34	0,08
návštěvnická stání max	2,93	0,73

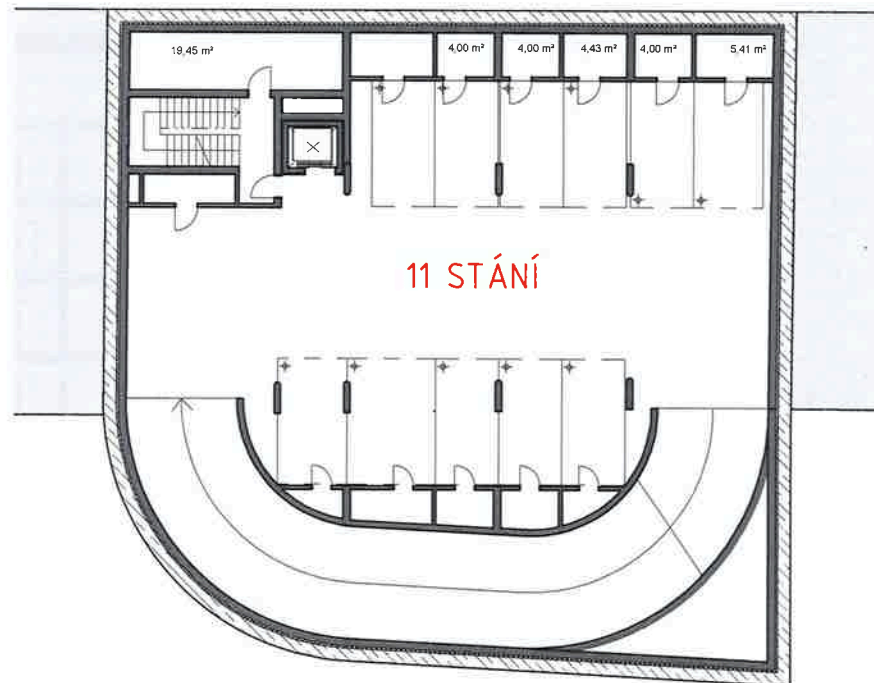
Výsledná stání	bydlení	obchod	celkem
vázaná stání min	26	0	26
návštěvnická stání min	2	0	2
vázaná stání max	26	0	26
návštěvnická stání max	3	1	4
STÁNÍ CELKEM MIN			28
STÁNÍ CELKEM MAX			30

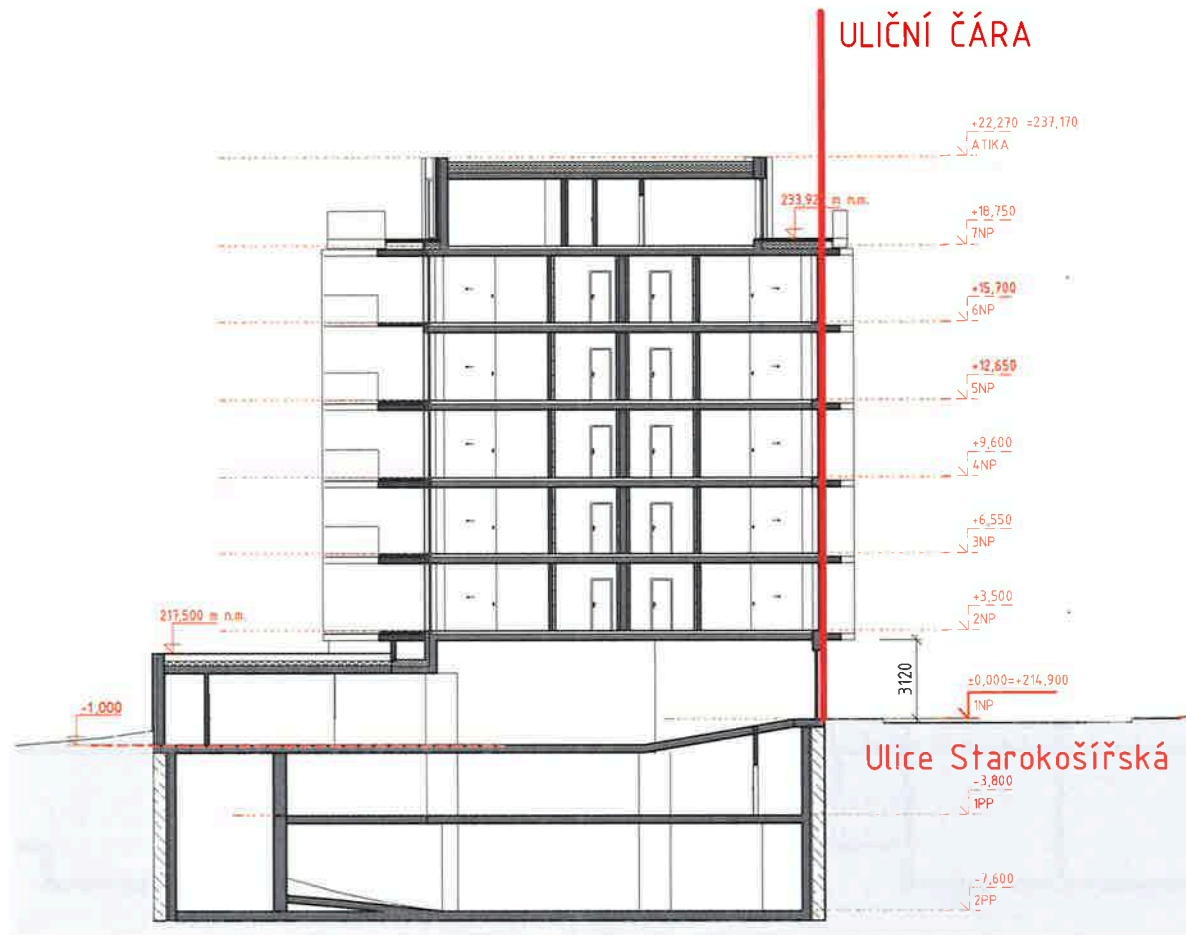
V PROJEKTU JE NAVRŽENO 38 PARKOVACÍCH STÁNÍ.

PŮDORYS 2.PP



PŮDORYS 1.PP





PŘÍČNÝ ŘEZ

ŘEZ A-A

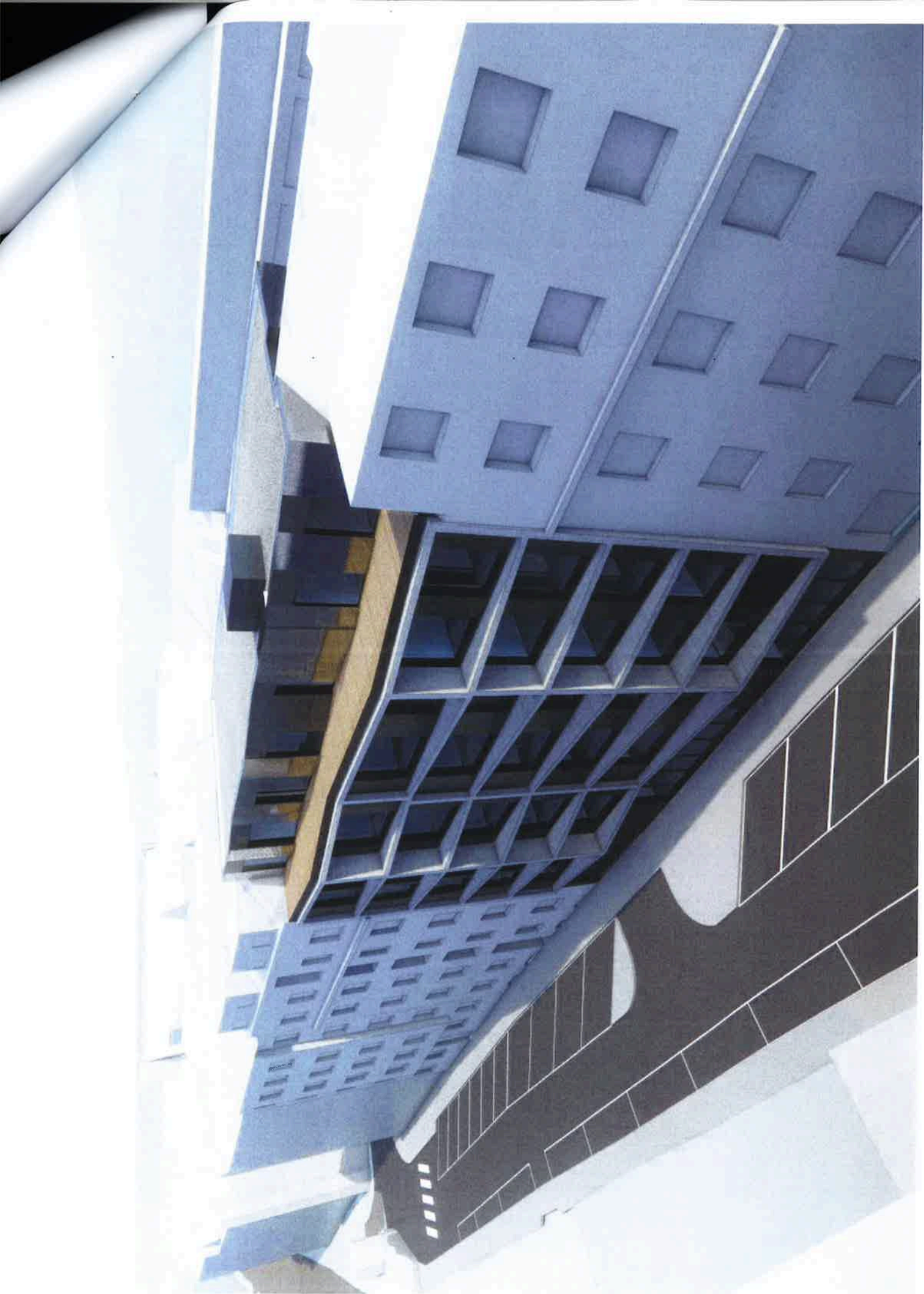


ŘEZ B-B

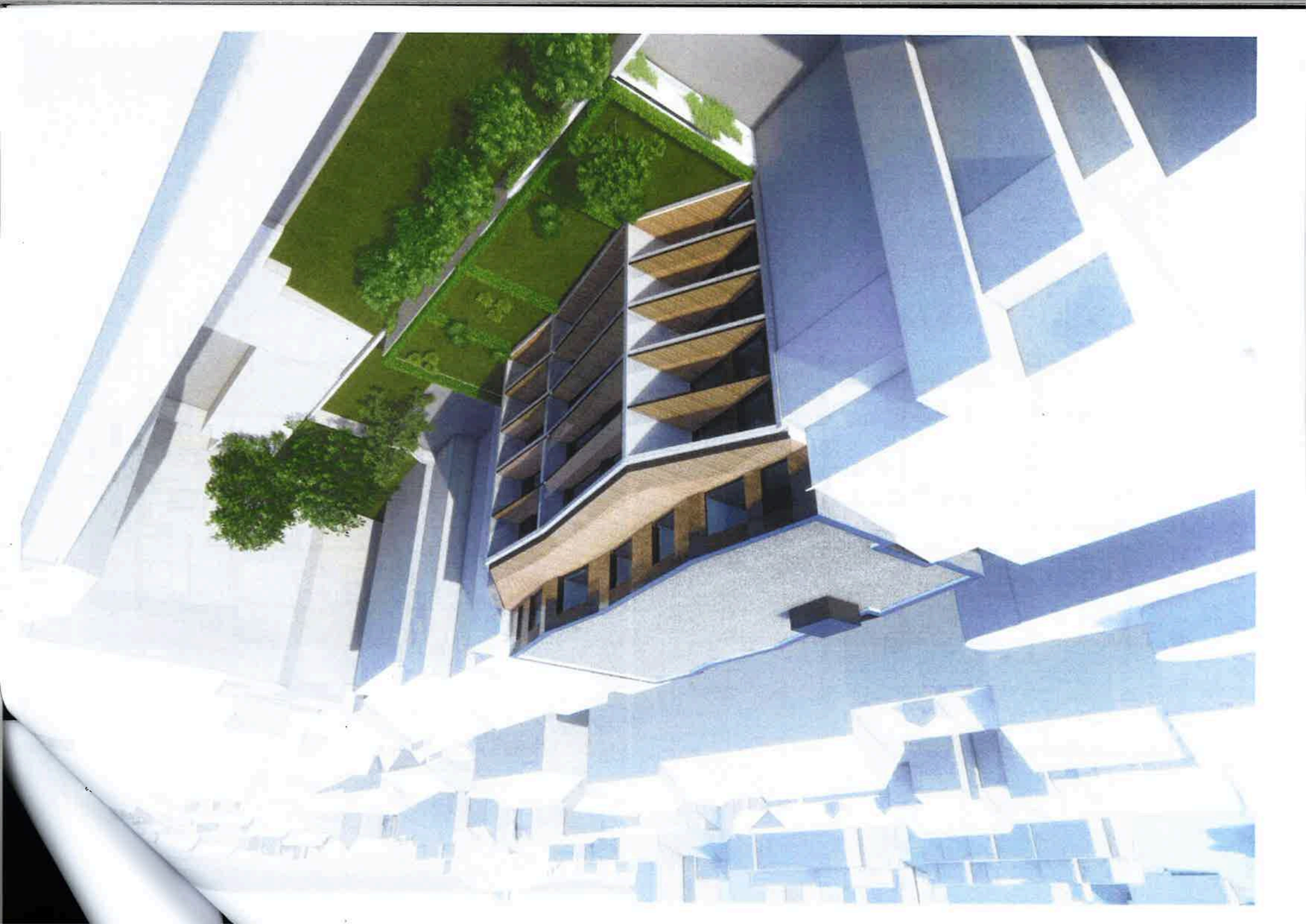




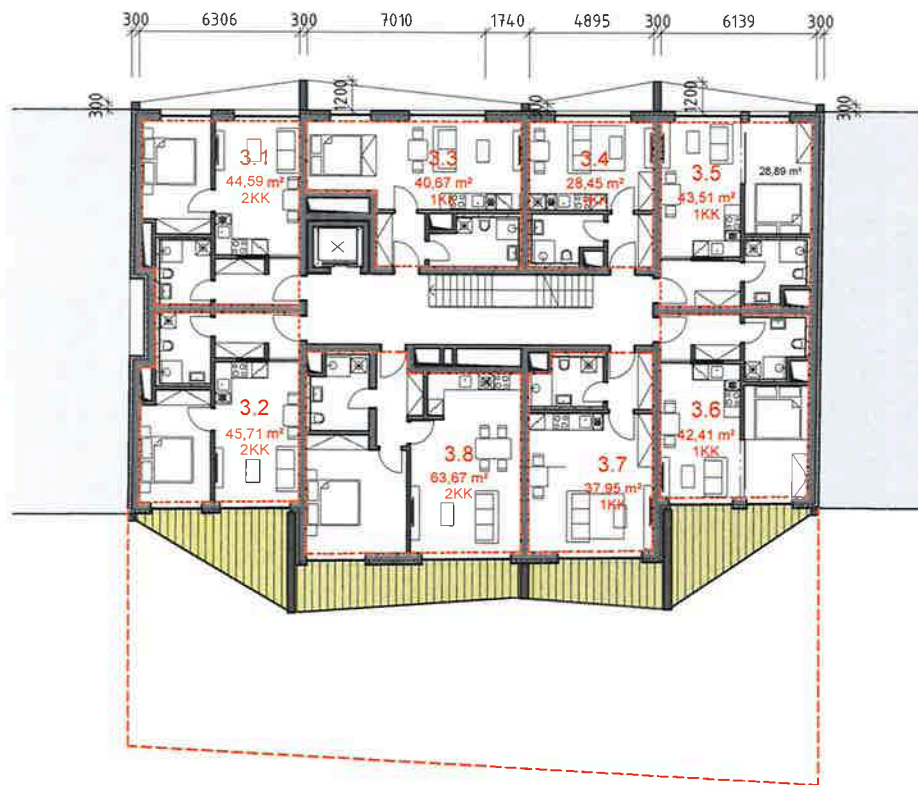






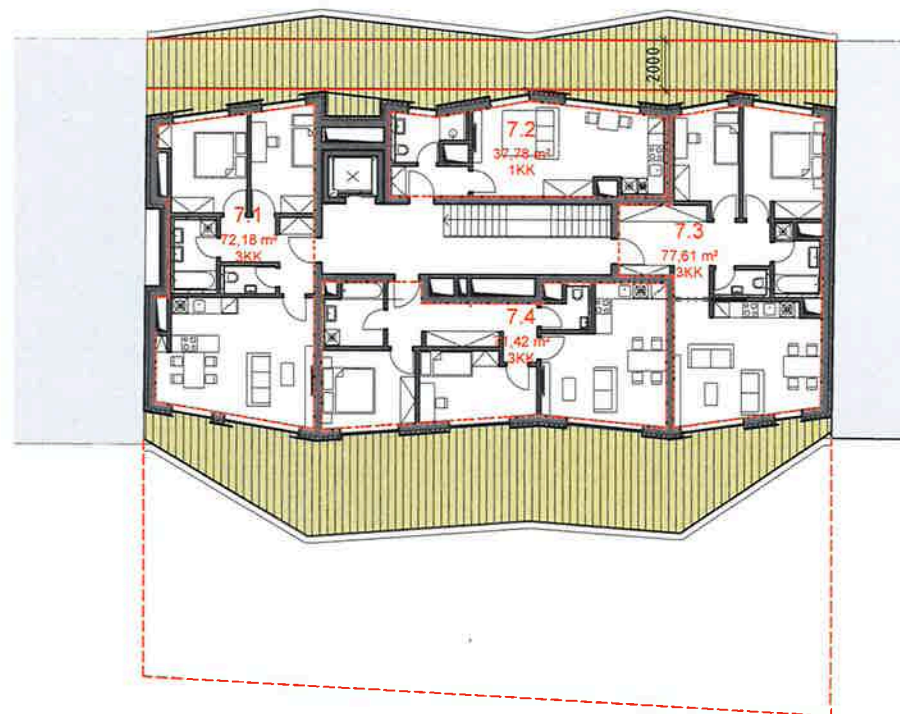


PŮDORYS TYPICKÉHO PATRA

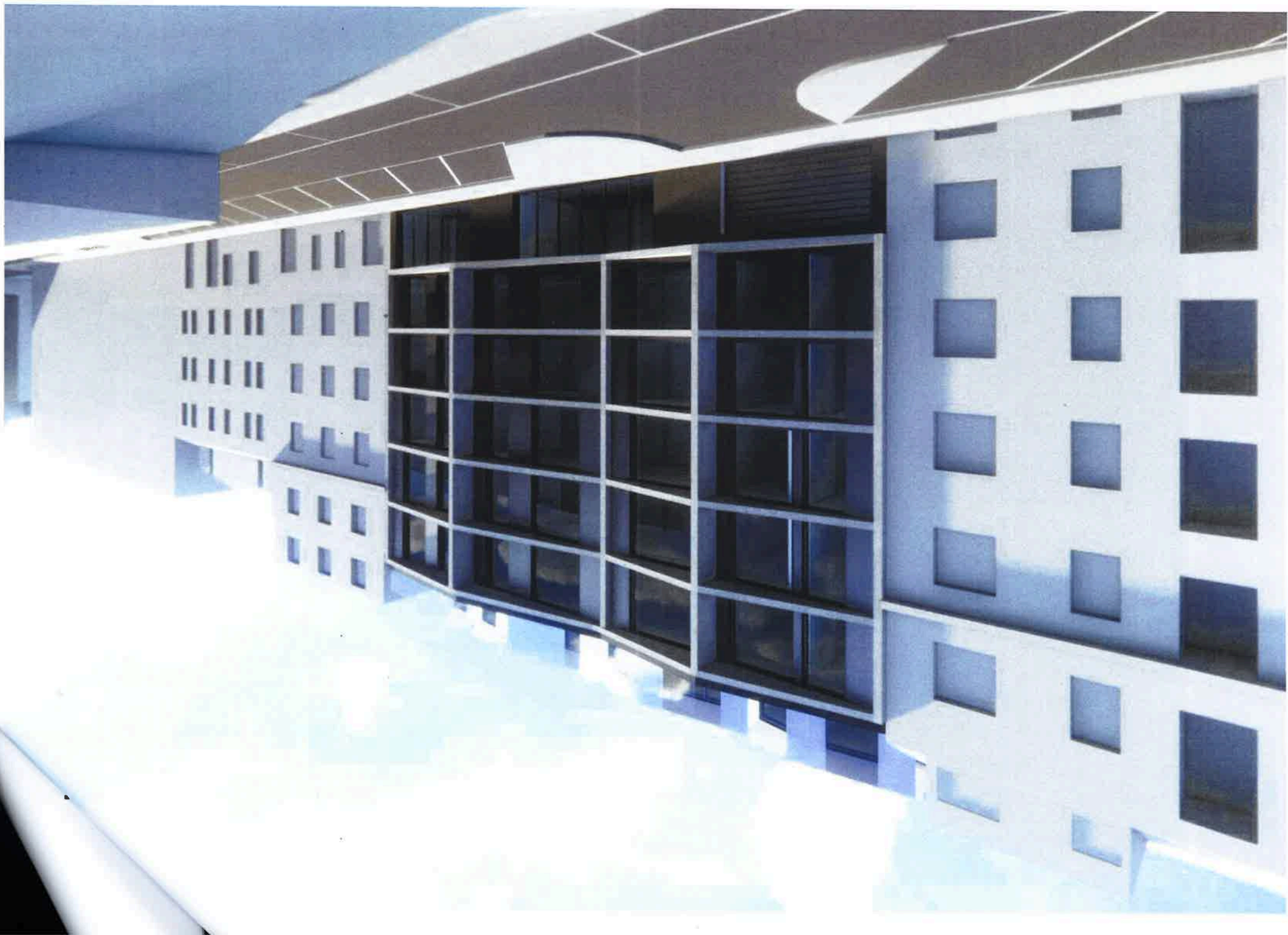


5 X 1KK
3 X 2KK

PŮDORYS 7.NP



1 X 1KK
3 X 3KK





SEZNAM PROVEDENÝCH KONZULTACÍ:

- ODBOR DOPRAVY MČ PRAHA 5
- ODBOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE , MAGISTRÁT HMP
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE IPR HMP
- ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD MČ PRAHA 5
- ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO ROZVOJE MČ PRAHA 5
- ODBOR EVIDENCE MAJETKU, ODDĚLENÍ VÝKONU VLASTNICKÝCH PRÁV, MHMP

PŘÍLOHA Č. 2
ZÁSADY

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5

Preambule

Městská část Praha 5 (MČ) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. MČ dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit, jakož i o vyvážené zajišťování potřeb bydlení, pracovních příležitostí, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a sportu a rekreace. MČ si je vědoma, že záměry výstavby na území městské části vyvolávají nárůst počtu obyvatel a pracujících v dané lokalitě a vyžadují tak nutnost posílení veřejné infrastruktury. Zároveň si je MČ vědoma té skutečnosti, že investoři v území cítí odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury, která je vyvolána realizací jejich záměrů.

MČ má zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Domnívá se, že vzájemná dohoda mezi MČ a Žadatelem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním Záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením. S ohledem na výše uvedené přijala Městská část Praha 5 usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5 č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018 tyto Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“).

ČÁST PRVNÍ

Obecná ustanovení a vymezení pojmů

- 1) Tyto Zásady jsou přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem a MČ je založena na zásadách dobrovolnosti. Uzavření Memoranda nebo některé ze smluv mezi Žadatelem a MČ podle těchto Zásad je výkonem samostatné působnosti MČ a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 5 (ÚMČ P5) v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

Vymezení pojmů

- a) **Žadatel** je investor mající záměr postavit stavbu bytového domu, soubor rodinných domů, nebo administrativní stavbu či jinou stavbu pro komerční využití. Žadatelem je i investor mající záměr podat podnět na změnu Územního plánu Sídlního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn), v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území. Žadatelem není fyzická osoba, která má záměr postavit např. stavbu rodinného domu nebo bytové jednotky k zajištění vlastních bytových potřeb;
- b) **Záměr** může být dvojího druhu.

1. záměr stavby bytového domu, souboru rodinných domů, nebo administrativní či jiné stavby pro komerční využití.
 2. záměr podat podnět na změnu ÚPn v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- c) **Veřejná infrastruktura** jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, a to
- **dopravní infrastruktura**, například stavby pozemních komunikací
 - **technická infrastruktura**, tj. vedení a stavby a související zařízení technického vybavení, například vodovody, kanalizace, energetické vedení
 - **občanská vybavenost**, tj. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu (základní školy a předškolní zařízení), sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, sport a veřejnou správu;
 - **veřejné prostranství**, tj. náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné veřejnosti bez omezení a sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- d) **Memorandum** je dvoustranné ujednání Žadatele a MČ, jehož předmětem je rámcové ujednání o Smlouvě o spolupráci, nebo o Smlouvě o investičním příspěvku, uzavírané dle těchto Zásad.
- e) **Smlouva o spolupráci** nebo **Smlouva o investičním příspěvku** je smlouva mezi Žadatelem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad.
- f) **Územní plán (ÚPn)** je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
- g) **Hrubá podlažní plocha Záměru (HPP)** je součet hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží Záměru a hrubých podlažních ploch v hlavní funkci Záměru v podzemních podlažích Záměru.

ČÁST DRUHÁ

Uzavření Memoranda mezi Městskou částí Praha 5 a Žadatelem

- 1) Pokud Žadatel vnímá potřebu zvýšených nároků Záměru na Veřejnou infrastrukturu, které jsou vyvolány jeho plánovaným Záměrem, může iniciovat uzavření Memoranda s MČ.
- 2) Memorandum bude obsahovat stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP, u rekonstrukcí staveb případné navýšení HPP. U Záměru na změnu ÚPn bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚPn.
- 3) Memorandum bude obsahovat stručné zhodnocení dopadu Záměru na Veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě.
- 4) Memorandum bude obsahovat dohodu mezi MČ a Žadatelem o tom, jakým způsobem chce Žadatel přispět k budování Veřejné infrastruktury. V případě pouze finančního příspěvku bude následně uzavřena Smlouva o investičním příspěvku. Pokud se bude Žadatel podílet na budování Veřejné infrastruktury hmotným plněním, bude následně uzavřena Smlouva o spolupráci. V obou případech se předpokládá, že vynaložené prostředky na posílení Veřejné infrastruktury budou směřovat zejména do oblasti ovlivněné Záměrem.
- 5) Memorandum bude obsahovat předběžné vyčíslení investičního příspěvku.

- 6) Memorandum schvaluje Rada Městské části Praha 5 (RMČ) s výjimkou situací, kdy je předmětem Memoranda nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Memorandum schvaluje Zastupitelstvo Městské části Praha 5 (ZMČ).

ČÁST TŘETÍ

Smlouva o spolupráci/o investičním příspěvku

- 1) Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o investičním příspěvku představuje smluvní ujednání mezi MČ a Žadatelem, na jehož základě dochází v souvislosti s realizací konkrétního Záměru Žadatele ke sjednání konkrétních podmínek pro vybudování potřebné Veřejné infrastruktury v souladu s požadavky MČ.
- 2) Smlouva o spolupráci, resp. Smlouva o investičním příspěvku (Smlouva) obsahuje zejména níže uvedené náležitosti:
 - a) identifikační údaje Žadatele
 - b) navrhované změny stávající Veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové Veřejné infrastruktury a jejich charakteristiku,
 - c) závazek Žadatele poskytnout MČ na vybudování nové Veřejné infrastruktury nebo na realizaci potřebných změn stávající Veřejné infrastruktury investiční příspěvek, stanovení jeho výše, formy a splatnosti v souladu s těmito Zásadami,
 - d) v případě Smlouvy o investičním příspěvku na občanskou vybavenost údaj o tom, na jaké stavby občanské vybavenosti je příspěvek určen,
 - e) v případě Smlouvy o spolupráci i formu případné spolupráce, resp. participace MČ na realizaci potřebné Veřejné infrastruktury,
 - f) v případě, že je investiční příspěvek Žadatele dle Smlouvy poskytován ve formě nepeněžitého plnění, bude Smlouva obsahovat závazek Žadatele bezúplatně převést konkrétní nepeněžní plnění do vlastnictví HMP a správy MČ a podmínky takového převodu.
 - g) případné vypořádání rozdílu hodnoty vyčísleného investičního příspěvku a hodnoty investičního příspěvku ve formě nepeněžitého plnění mezi Žadatelem a MČ v souladu s těmito Zásadami (Jen pokud je hodnota příspěvku ve formě nepeněžitého plnění výrazně vyšší, než hodnota vyčísleného investičního příspěvku.)
- 3) Smlouvu schvaluje RMČ s výjimkou situací, kdy je předmětem Smlouvy nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Smlouvu schvaluje ZMČ.
- 4) Na uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku není právní nárok.

ČÁST ČTVRTÁ

Investiční příspěvek

- 1) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn je vypočten ve výši odpovídající 1 000 Kč/m² nárůstu budoucích HPP staveb, které Žadatel plánuje realizovat v souvislosti se změnou ÚPn:
 - a. z nezastavitelného území na zastavitelné,
 - b. spočívající ve změně využití zastavitelných funkčních ploch Žadatele (dle platného ÚPn) ve vztahu k cílovému efektivnějšímu využití funkčních ploch, a to s výjimkou individuálně posouzených případů, kdy může být, s ohledem na využití příslušného území, investiční příspěvek snížen.
- 2) Investiční příspěvek pro případ Záměru je vypočten ve výši odpovídající 500 Kč/m² HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat. U rekonstrukcí staveb se příspěvek počítá pouze z navýšených HPP. Pro vyjasnění všech pochybností se uvádí, že investiční příspěvek podle tohoto bodu lze sjednat i v případě, že již Žadatel uhradil investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn dle odst. 2 tohoto článku Zásad.
- 3) Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích, nebo ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma investičního příspěvku bude určena ve Smlouvě.
- 4) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚPn. Investiční příspěvek pro případ Záměru poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se SZ užívat k jejímu účelu, pokud se strany nedohodnou v příslušné Smlouvě jinak. V případě investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitého plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
- 5) Investiční příspěvek lze využít zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě peněžitého plnění se stane součástí rozpočtu MČ a o jeho využití rozhoduje ZMČ.

ČÁST PÁTÁ

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zásad Zastupitelstvem městské části Praha 5 usnesením č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018.