

Městská část Praha 5
Opatř. č. 100/2021
Měst. úřad Praha 5
Měst. úřad Praha 5
Měst. úřad Praha 5

2 / 0 / OÚR / 21



MEMORANDUM V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„BYTOVÝ AREÁL RADLICKÁ“

(dále i „Memorandum“)

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

HTL DEVELOPMENT, spol. s r. o.

se sídlem: Nekázanka 880/11, 110 00 Praha 1
zastoupená: Mgr. Danem Podpěrou, jednatelem
IČ: 01798553
(dále jen „Investor“)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány "Signatáři").

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené Memorandum, čímž deklarují společnou vůli obou Signatářů k budoucímu postupu tak, jak je níže uvedeno:

1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1 Vzhledem k tomu, že si oba Signatáři Memoranda přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, rozhodli se prostřednictvím tohoto Memoranda formalizovat svou budoucí spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Memorandum rámcově vymezuje zamýšlené principy spolupráce a participace na níže uvedeném projektu.
- 1.3 Signatáři před uzavřením tohoto Memoranda bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření Memoranda, které bude založeno na zásadě ekvity.

2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Toto Memorandum zahrnuje podmínky budoucí spolupráce Signatářů v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby „BYTOVÝ AREÁL RADLICKÁ“ v souladu a za podmínek dle

objemové studie, která tvoří přílohu č. 1 tohoto Memoranda (dále jen „Projekt“). MČ souhlasí s objemovou studií předloženou investorem.

- 2.2** Projekt má být realizován na pozemcích parc. č. 1383, 1384, 1385, 1386, 1388/1, 1391, 1392, 1408/25 a 1408/30 v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále i „Pozemky“). Projekt předpokládá budoucí výstavbu komplexu bytových domů pro smíšené využití při ulici Radlická.
- 2.3** Investor se zavazuje respektovat při realizaci Projektu studii "Radlická ulice a okolí", dat. 04/2020, zprac. A 69 - architekti, s. r. o., schválenou usnesením rady MČ konané dne 03.06.2020, číslo usnesení RMČ/22/626/2020, ve znění usnesení RMČ/27/808/2020 ze dne 15.07.2020 (dále jen „Studie“), s tím, že závaznou částí pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch, dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno ve Studii. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře hmotově odpovídající Studii a podlažnost a výšku zástavby 21m (viz strany 44, 46 a 98 Studie), zejména pak navázání Projektu výškově na „na vilu č. 138, kde nyní sídlí soukromá základní jazyková škola“, jak je uvedeno na straně 46 Studie. Investor se zavazuje, že výstavba dle Projektu 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“) v podobě jeho změny v souladu návrhem na straně 98 a 99 Studie. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Signatáři deklarují, že odchýlení Projektu od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních/technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.4** Signatáři mají v souvislosti s Projektem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5.
- 2.5** MČ postupuje při naplňování tohoto Memoranda 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** Signatáři se v souvislosti s Projektem výstavby 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, a to zejména za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 tohoto Memoranda, přičemž investiční příspěvek bude spočívat v peněžitém plnění;
 - (ii) Investiční příspěvek bude vypočítán následovně:
 - a. za navýšení možnosti výstavby hrubé podlažní plochy (HPP) na Pozemcích vyžadující změnu ÚPn jde o částku ve výši 1.000,00 Kč za každý m² navýšení HPP oproti stávajícímu stavu dle ÚPn (dále i „Příspěvek pro případ změny ÚPn“);
 - b. za samotnou realizaci Projektu jde o částku ve výši 500,00 Kč za každý m² hrubé podlažní plochy Projektu (dále i „Příspěvek pro případ realizace Projektu“);
 - (iii) Investiční příspěvek je sjednán v souladu se Zásadami 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“). Zásady jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto Memoranda;

- (iv) Investor poskytne investiční příspěvek v penězích; v souladu se Zásadami je Příspěvek pro případ změny ÚPn splatný do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti změny ÚPn dle bodu (vi) níže a Příspěvek pro případ realizace Projektu splatný do 90 dnů poté, co bude Projekt možné řádně užívat k jeho účelu v souladu s úpravou obsaženou v ustanovení § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;
- (v) Investor se dále zavazuje, že po nabytí účinnosti změny ÚPn dopracuje Projekt, tak aby byl zcela konkrétní a způsobilý k projednání, a takovýto finální Projekt řádně představí a projedná v orgánech MČ;
- (vi) MČ deklaruje případnou vůli podpořit změnu ÚPn tak, aby na pozemcích bylo možné realizovat Projekt a dále podporovat Projekt Investora, poskytovat Investorovi stran Projektu nezbytnou součinnost, zejména ve snaze šetřit veřejné zájmy občanů Prahy 5;
- (vii) MČ deklaruje případnou vůli nepodat odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením na umístění a povolení objektů v rámci Projektu;
- (viii) MČ deklaruje případnou vůli podpořit Projekt na veřejných jednáních, jakož i při jednání se zástupci zájmových spolků a sdružení působících v rámci předmětné lokality; (dále i společně „Spolupráce“).

3.2 MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit deklarované závazky podle odst. 3.1 bodu (vi) až (viii) tohoto článku Memoranda, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Projektu a/nebo se Projekt ukáže býti v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor hrubě poruší závazky z tohoto Memoranda. V takovém případě berou oba Signatáři výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit ve vztahu k Projektu námítky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

3.3 Signatáři tímto deklarují společnou vůli uzavřít v budoucnu na základě tohoto Memoranda smlouvu o investičním příspěvku, která bude blíže řešit podobu a podmínky úhrady Příspěvku pro případ změny ÚPn a Příspěvku pro případ realizace Projektu.

4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ

4.1 Signatáři výslovně souhlasí s tím, aby toto Memorandum, včetně jeho případných změn, bylo uveřejněno v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to nejpozději do 30 dnů od dne jeho uzavření. Signatáři v této souvislosti prohlašují, že skutečnosti obsažené v Memorandu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

4.2 Signatáři se zavazují jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.

4.3 Signatáři tohoto Memoranda deklarují zájem si navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Projektu a Spolupráce.

4.4 Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Projekt Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ a veřejnému zájmu občanů MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky.

5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Ustanovení tohoto Memoranda nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2 Toto Memorandum může být doplněno nebo pozměněno pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Signatářů.
- 5.3 Práva a povinnosti podle tohoto Memoranda přecházejí i na právní nástupce smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoliv další vlastníky Pozemků, na kterých má být realizován Projekt. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci tohoto Memoranda (a zejm. povinnostech z něj vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ.
- 5.4 Toto Memorandum nabývá platnosti podpisem Memoranda oběma Signatáři a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.
- 5.5 Toto Memorandum bylo sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.
- 5.6 Nedílnou součástí tohoto Memoranda jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Objemová studie (počet stran 1)
 - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran 4)
- 5.7 Memorandum bylo schváleno Radou Městské části Praha 5, a to usnesením č. RMČ/2/16/2021 ze dne 13.01.2021.

NA DŮKAZ TOHO, že Signatáři s obsahem této Memoranda souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Memorandum bylo uzavřeno podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze
13.01.2021



.....
za Investora
Mgr. Dan Podpěra,
jednatel HTL DEVELOPMENT, spol. s r. o.

13-02-2021
V Praze




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

PŘÍLOHA Č. 1
OBJEMOVÁ STUDIE

[Handwritten mark]



- stávající objekt - hlavní funkce
- navrhovaný objekt A1, A2, A3 - hlavní funkce
- navrhovaný objekt A4 - hlavní funkce
- navrhovaný objekt A5 - hlavní funkce
- navrhovaný objekt A1, A2, A3 - vedlejší funkce
- navrhovaný objekt A4 - vedlejší funkce

NÁVRH KAPACIT
- HPP pro funkční plochu SV-G:

SO.....	1270 m ²	(NP)
A1.....	2102 m ²	(NP)
A2.....	1559 m ²	(NP)
A3.....	1731 m ²	(NP)
A4.....	1108 m ²	(NP)
A5.....	602 m ²	(NP)
NO.....	7102 m ²	(NP)
celkem.....	8372 m²	

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 nepeněžitěho plnění, bude Smlouva obsahovat závazek Žadatele bezúplatně převést konkrétní nepeněžitelné 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 nepeněžitěho plnění mezi Žadatelem a MČ v souladu s těmito Zásadami (Jen pokud je hodnota příspěvku ve formě nepeněžitěho 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 nepeněžitého 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.