



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„REZIDENCE NA ZATLANCE“

(dále i „Smlouva“)

Městská část Praha 5

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

a

CENTRAL GROUP Kavčí hory, s. r. o.

se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
zastoupena: Mgr. Michaelou Tomáškovou, prokuristkou
IČ: 29060281
společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 195856
(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 přejí nalézt proporcí mezi ochranou veřejných zájmů, zejména veřejných zájmů občanů Prahy 5, a soukromého zájmu Investora, tj. rezidenční výstavbou, rozhodly se prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném projektu.
- 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 „Rezidence Na Zatlance“; dále i „Projekt“. Specifikace a umístění Projektu jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. v architektonické studii, ze dne 05.04.2019 (dále i „Studie“).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že se zavazuje výrazně se od této Studie neodchylovat. Výraznou odchylkou ve smyslu předchozí věty se rozumí navýšení kapacity Projektu a navýšení podlaží jednotlivých budov. To vše platí za předpokladu souladu Studie s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen „ÚPn“). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že odchýlení Projektu od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn, dotčených orgánů, stavebního úřadu a správců inženýrských sítí není porušením závazků Investora dle této Smlouvy.
- 2.3** Bytový dům v rámci Projektu bude realizován na pozemcích parc. č. 2308, 2309/2, 2309/3, 2310/2, 2310/6, 2310/7, 2310/8, 2310/9, 2310/10, 2310/11, 2310/12 a 2310/13, vše obec Praha, k. ú. Smíchov (dále i „Pozemky“). Pozemky se převážně nachází v prostoru bývalého areálu průmyslového objektu se zkušebními chladícími zařízení, když tento areál je po částečné demolici objektu vyklizen a je využíván jako oplocené parkoviště. Pozemky jsou v současné době částečně volné, s náletovými porosty a zpevněnými plochami. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkové zóny.
- 2.4** Samotný Projekt řeší záměr Investora na budoucí výstavbu novostavby blokového bytového domu na nároží ulic Na Zatlance, Ostrovského a Astlova, a to na shora uvedených Pozemcích; dále i „Záměr“. Záměr předpokládá novostavbu s nadzemní částí, která je tvořena dvěma objekty spojenými v ustoupeném obráceném nároží. Jedná se o polouzavřený blok otevřený k vrchu Mrázovka. Při ulici Na Zatlance je zachována opěrná zeď z kyklopského zdiva a schodiště do parku Mrázovka. Ve zdi je navržen vjezd do podzemních podlaží stavby. Na křížení ulic Na Zatlance a Ostrovského je navrženo malé náměstí s třemi stávajícími vzrostlými lipami. V parteru náměstí a podél ulice Ostrovského jsou navrženy prostory pro služby a obchody. Záměr novostavby má 4 podzemní podlaží, a dále maximálně 8 nadzemních podlaží. V podzemních podlažích novostavby jsou navržena parkovací stání pro minimálně 96 vozidel a technické zázemí. Celkem Záměr zahrnuje výstavbu cca 160 bytových a nebytových jednotek. Záměr předpokládá polyfunkční novostavbu pro bydlení a částečně pro komerční účely s prostory obchodů nebo služeb. Hlavní římsa novostavby (nad kterou navazují ustoupená podlaží domu) dle Záměru navazuje na sousedící stavby, a jedná se tak o doplnění urbanistické struktury bloku.
- 2.5** Investor je výlučným vlastníkem Pozemků, na nichž bude realizována stavba samotného Bytového domu v rámci Projektu.
- 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 s Projektem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5.
- 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 výstavby Investora na Pozemcích dohody 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 z důvodu, že v důsledku realizace záměru dojde k navýšení počtu obyvatel MČ, proto je potřeba investovat do veřejné infrastruktury, veřejných prostor a staveb občanské vybavenosti MČ.
- (ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb v předpokládaném rozsahu 15 753,6 m² (dále i „HPP“).
- (iii) **Investiční příspěvek** sjednávají smluvní strany na výši **4.000.000,00 Kč**. Investor uhradí investiční příspěvek MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: 285953971/0300, VS 1001521. Investor se zavazuje uhradit investiční příspěvek dle předchozí věty MČ ve lhůtě splatnosti do 60 dní ode dne nabytí právní moci společného povolení dle § 94p stavebního zákona pro bytový dům v rámci Záměru. Investiční příspěvek (vyjma nepeněžitého plnění investičního příspěvku) bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
- (iv) Dále se strany dohody, že Investor poskytne MČ i investiční příspěvek ve formě bezúplatného nepeněžitého plnění, kterým bude rekonstrukce chodníku provedená na náklady Investora na ulici Na Zatlance a Ostrovského, a to v rozsahu a odhadované hodnoty dle přílohy č. 3 této Smlouvy (specifikace chodníku a pěšního propojení), a dále na náklady Investora provedené vybudování pěšního propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka, to vše rovněž v rozsahu a odhadované hodnoty dle přílohy č. 3 této Smlouvy (rekonstrukce chodníku a vybudování pěšního propojení společně dále i „nepeněžitě plnění investičního příspěvku“). Rekonstrukci chodníku se Investor zavazuje realizovat na pozemcích parc. č. 4961/1, 2380/1 a části pozemku 2381/1 (dle přílohy č. 3 této Smlouvy), obec Praha, k. ú. Smíchov, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy. Nepeněžitě plnění investičního příspěvku se Investor zavazuje dokončit nejpozději do dne vydání kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Záměru (popřípadě nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí), přičemž tyto práce není povinen zahájit před nabytím právní moci posledního ze stavebních povolení (resp. společného povolení dle stavebního zákona) pro Záměr.
- (v) Investor jako dárce a MČ jako obdarovaný se zavazují nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne učinění písemné výzvy ze strany Investora doručené MČ a nejpozději do sto dvaceti (120) dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro pěší propojení, uzavřít darovací smlouvu na pozemek, popř. pozemky, jejichž součástí bude vybudované pěší propojení. Pro tento účel Investor zajistí na vlastní náklady vyhotovení geometrického plánu, dle kterého vzniknou nové pozemky, které budou odpovídat vedení pěšního propojení tak, jak je rámcově znázorněno v příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „Pozemky pod pěším propojením“). Předmětem darovací smlouvy dle tohoto bodu dohody tak budou Pozemky pod pěším propojením (včetně konstrukce pěšního propojení a dalších souvisejících prvků, které budou jejich součástí). Návrh darovací smlouvy na Pozemky pod pěším propojením připraví Investor a zašle jej MČ současně s výzvou k uzavření darovací smlouvy dle tohoto bodu Smlouvy. Investor je zároveň povinen informovat MČ o dni, kdy došlo k vydání kolaudačního souhlasu pěšního propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka, a to ve lhůtě 20 pracovních dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu pěšního propojení komunikace. V rámci vyloučení pochybností smluvní strany ujednaly, že kolaudačním souhlasem dle tohoto článku se rozumí jakékoliv správní rozhodnutí příslušného správního úřadu, kterým bude povoleno užívání pěšního propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka dle této smlouvy, a to i přesto, že název takového správního aktu bude odlišný.
- (vi) V případě prodloužení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10)

pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,25% denně z neuhrazeného investičního příspěvku za každý den takového prodlení. V případě prodlení Investora delšího než třicet (30) dnů s dokončením nepeněžitého plnění investičního příspěvku ve sjednaném termínu z důvodů na straně Investora se Investor zavazuje uhradit MČ jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč. V případě prodlení Investora delšího než třicet (30) dnů s informováním MČ o dni, kdy došlo k vydání kolaudačního souhlasu pěšího propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka, a to ani, pokud toto své pochybení investor nenapraví po dotazu na dokončení ze strany MČ, se Investor zavazuje uhradit MČ jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč. V případě prodlení MČ delšího než šedesát (60) dnů s uzavřením darovací smlouvy na Pozemky pod pěším propojením z důvodů na straně MČ se MČ zavazuje uhradit Investorovi jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy jedné smluvní strany k úhradě smluvní pokuty doručované na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Pro účely doručování zásilky s výzvou prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka s výzvou se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si zásilku s výzvou druhá strana nepřevzme; pokud si ji druhá strana převzme, platí za den doručení den, kdy byla zásilka s výzvou převzata druhou stranou.

- (vii) MČ se zavazuje podporovat Projekt za předpokladu, že ze strany Investora nedojde k výrazné odchylce od Studie dle článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy. Investor se zavazuje vždy nejpozději do vydání daného rozhodnutí předložit MČ „Dokumentaci objektů“ pro územní rozhodnutí, následně „Architektonicko-stavební řešení“ pro stavební povolení případně „Architektonicko-stavební řešení“ pro společné povolení. MČ je oprávněna činit odvolání, námitky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením, resp. společnému povolení, na umístění a povolení objektů v rámci Projektu, to však pouze za předpokladu, že se příslušná část projektové dokumentace Projektu výrazně odchyloje od Studie ve smyslu článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, na což je MČ povinna Investora písemně upozornit. Investor se však v takovém případě zavazuje plnit závazky podle této Smlouvy. Investor bere výslovně na vědomí, že MČ je oprávněna podle tohoto bodu nesouhlasit s předloženou částí projektové dokumentace Projektu pouze v případě, že tato projektová dokumentace se bude výrazně odchylovat od Studie ve smyslu článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy nebo bude v rozporu s právními předpisy (avšak jen za předpokladu, že i přes tento rozpor nebude udělena výjimka, souhlas nebo kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu státní správy, respektive za předpokladu, že bude v rozporu i s požadavky příslušného dotčeného orgánu státní správy);
- (viii) V případě, že se Investor v rámci projednávání Záměru výrazně neodchýlí od Studie dle článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, zavazuje se MČ, že proti Záměru a v souvislosti se správními řízeními souvisejícími se Záměrem nepodá zejména odvolání, námitky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením, resp. společným povolením, na umístění a povolení objektů v rámci Záměru. Toto ustanovení se použije obdobně i pro změny Záměru, tj. ani změny Záměru se nesmí výrazně odchylovat od Studie ve smyslu článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy;
- (ix) MČ bude poskytovat Investorovi stran Záměru součinnost;
- (x) V souvislosti s rekonstrukcí chodníku a realizací pěšího propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka, které jsou popsány v tomto článku Smlouvy, se MČ zavazuje poskytnout Investorovi maximální a bezodkladnou součinnost, kterou lze po MČ v souvislosti s rekonstrukcí chodníku a realizací pěšího propojení spravedlivě požadovat. V případě, že MČ neposkytne Investorovi součinnost, jak je popsáno v tomto bodě, ani v náhradní lhůtě deseti (10) pracovních dní po písemné výzvě Investora, není

Investor povinen provést rekonstrukci chodníku a realizaci pěšího propojení komunikace Ostrovského a parku Mrázovka;

- (xi) MČ však není jakkoli povinna plnit závazky podle bodu (viii) až (xi) tohoto odstavce Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor výrazně odchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy (to neplatí v případě, že k odchýlení dojde v důsledku platných právních či technických předpisů a/nebo ÚPn či připomínek dotčených orgánů, stavebního úřadu a správců inženýrských sítí). 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. V případě, že MČ učiní oprávněně námítky, připomínky či jiná podání podle předchozích dvou vět tohoto odstavce, zavazuje se Investor i v takovém případě plnit své závazky z této Smlouvy;
- (xii) V případě, že MČ poruší závažným způsobem některou ze svých povinností stanovených odst. (viii) tohoto článku Smlouvy, a tohoto svého porušování Smlouvy nezanedbá (např. tím, že opravný prostředek vezme zpět) bezodkladně po písemné výzvě Investora, není Investor povinen plnit své povinnosti dle této Smlouvy a pro tento případ vzniká Investorovi nárok od této Smlouvy odstoupit.
(dále i společně „Spolupráce“).

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 Městská část Praha 5. 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 se zavazují jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Smluvní strany si budou poskytovat navzájem informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce.
- 4.4 Investor 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.

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 doplněno nebo pozměněno 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, a to vyjma příslušného společenství vlastníků jednotek, které bude v Záměru po jeho vybudování zřízeno. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z něj 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 je 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: 40)
 - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)
 - (iii) Příloha č. 3 – Specifikace chodníku a pěšího propojení (počet stran: 1)
- 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 Zastupitelstva městské části Praha 5 č. ZMČ/16/7/2021 ze dne 13.04.2021.

V Praze ...2.1.04...2021.....

za Investora
CENTRAL GROUP Kavčí hory, s. r. o.


CENTRAL GROUP, a. s., jednatel zastoupený
Mgr. Michaelou Tomáškovou, prokuristkou

V Praze 27. 04. 2021


za MČ
Mgr. Renáta Zajíčková,
starostka MČ Praha 5



PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE



REZIDENCE NA ZATLANCE

PRAHA 5 – SMÍCHOV

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

PROJEKTANT:
CENTRAL GROUP a.s.,
Na Strži 65/1702
140 00 Praha 4
IČ: 242 27 757

STAVEBNÍK:
CENTRAL GROUP Kavčí hory S.R.O.,
Na Strži 65/1702
140 00 Praha 4
IČ: 29060281

DATUM: 5.4.2019
ZPRACOVAL:
Ing.arch. L. Monhart, Ing. V. Martínek, Ing.arch. D. Macháček, Ing.arch. P. Šeřil

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Identifikační údaje

Údaje o stavbě

Název stavby

Rezidence Na Zatlance

Místo stavby

pozemky určené pro výstavbu se nachází v zastavěné části obce dle následujících správních charakteristik:

Katastrální území	Smíchov
Kód KÚ	729051
Parcelní čísla	2308, 2309/2, 2309/3, 2310/2, 2310/6, 2310/7, 2310/8, 2310/9, 2310/10, 2310/11, 2310/12, 2310/13

Předmět dokumentace

Architektonická studie navrhované zástavby je vymezena na východě ulicí Na Zatlance, z jihu ulicí Ostrovského a západě ulicí Astlova na Praze 5. Jedná se o proluku v zástavbě Smíchova v okrajové poloze pod vrchem Mrázovka.

Údaje o žadateli

CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.

IČ : 29060281
se sídlem: Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4,
zastoupená na základě plné moci CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4, IČ: 242 27 757

pověřená osoba – Ing. Jan Háček

Údaje o zpracovateli dokumentace

Zpracovatel dokumentace

CENTRAL GROUP a.s.
sídlo: Na Strži 65
140 00 Praha 4
IČO: 242 27 757

Hlavní projektant

Ing. arch. Libor Monhart
Osvědčení o autorizaci ČKA č.a. 0763

Dosavadní využití a zastavěnost území

Pozemky byly minulostí zastavěny objekty průmyslového charakteru zkušebny chladicích zařízení společnosti Thermoking (Ingersoll – Rand). Stávající areál je obklopen ze dvou stran komunikací (Ostrovského a Na Zatlance), z jedné strany zelení v prudkém svahu a z jedné strany bytovou zástavbou v ulici Astlova. V současné době je provoz v areálu ukončen a proběhlo jeho vyklizení a demolice v souvislosti s uvažovanou přípravou nově výstavby. V současnosti jsou pozemky v areálu volné, s náletovými porosty a zastavěné zpevněnými plochami, prostor po demolici je užíván jako parking. Areál je oplocen.

Popis stavu a návrh urbanistického řešení

Navrhovaný soubor nahradí původní chaotickou změť převážně provizorních a nekvalitních staveb a přestaveb charakteru ocelokolen a teskobaráků v areálu někdejšího Výzkumného ústavu chladiřské techniky, následně spol. Thermo King. V areálu bylo provozováno vedle administrativní činnosti i testování chladicích zařízení včetně automobilových návěsů. V dnešní době je areál po demolici původních objektů využíván jako parkoviště.

Vjezd do stávajícího areálu je přímo z rohu křižovatky Ostrovského, Na Zatlance.

Předkládaná dokumentace předpokládá kompletní (již provedenou) demolici objektů v území kromě žulové kyklopské stěny podél ulice Na Zatlance, která bude využita jako významný kompoziční a provozní akcent. Shodně významný kompoziční prvek je piazzeta veřejného městského prostoru s třemi stávajícími vzrostlými lipami.

Základní kompoziční prvek je polouzavřený blok sevřený ulicemi Na Zatlance, Ostrovského a Astlova s otevřenou částí k souboru zeleně vrchu Mrázovka. Charakter ulice Astlova je určen alejí vedoucí k plochám zeleně vrchu Mrázovka. Podél ulice Na Zatlance bude umístěn „podélný“ objekt odstoupený od dnešní uliční čáry na šíři navazující ulice U Santošky tak, aby v maximální míře byly splněny obecné technické požadavky na výstavbu, a aby zachoval opěrnou zeď z kyklopského zdiva včetně schodiště do parku Mrázovka na severním okraji pozemku stavby. Dojde tak zároveň k vyřešení problému s umístěním bytů v nejnižších podlažích domů v klasické uliční síti. Zeď vytvoří přirozenou hranici soukromého a veřejného prostoru a umožní tak vznik předzahrádek u přízemních bytů i na „uliční“ straně bloku. Ve zdi je umístěn i vjezd do společných podzemních podlaží objektů bloku. Na křížení ulic Na Zatlance a Ostrovského je tvarování převrácené nároží piazzety s třemi dominantními stávajícími vzrostlými lipami. Veřejný parter náměstíčka a podél ulice Ostrovského je nebytový a je určen službám a nájemním obchodním jednotkám.

Ulice Astlova definuje severní hranu struktury polootevřeného bloku. Šířka ulice je dána tak, aby byly splněny v maximální možné míře obecné technické požadavky na výstavbu. Kompozice celého souboru je založena na dodržení základní výškové hladiny a návaznosti na římsy okolních objektů s akcentováním nárožní polohy a ustupujících podlaží střešních nástaveb po vzoru typických pražských uličních kompozic známých z historické zástavby při využití soudobých výrazových prostředků. Ulice Na Zatlance je tudíž kompozičně posuzována až k budově gymnázia a je přihlédnuto ke hmotě krajinného prvku vrchu Mrázovka a staveb na něm umístěných.

Při návrhu byl brán zřetel k zachování stávající zeleně, zejména na nároží. Kompozice počítá i s dálkovými pohledy u ulice U Santošky a z prostoru od Ženských domovů, kde využívá zalomení linie stávající uliční sítě. Samotný návrh prošel celou řadou podrobněji zpracovaných vývojových fází - od podoby z první žádosti o změnu ÚP přes uzavřenou kompozici ze čtyř objektů - do předkládaného řešení.

Základním prvkem kompozice je **klasický uliční řadový dům** spojený do polouzavřené fronty. Tvar pozemku je využit k vytvoření prostoru vzniklého dotvořením polootevřeného bloku při všech uličních stranách hmotově a tvarově artikulovaného měřítkem odpovídajícím okolní blokové zástavbě 19. a 20.

století s místním hmotovým akcentem u náměstíčka v průhledu ulice Ostrovského, který výškově odpovídá zdůraznění nároží u protilehlé stávající budovy

Záměr je navržen jako proluka, neboť se jedná o částečně zastavěný soubor pozemků, na kterých byla část staveb již odstraněna, a tento soubor pozemků je určen k zastavění (dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se nachází ve funkční ploše OV). Plocha záměru je vymezena ze severu hranicí pozemku parc.č. 2381/1 v k.ú. Smíchov, který je při hranici zastavěn stávajícím schodištěm, jež jasně vymezuje prostor pro zástavbu, a na jihozápadě je plocha vymezena hranicí pozemku parc.č. 2309/1 v k.ú. Smíchov, který je zastavěn.

Pozemky záměru se nachází na dvou funkčních plochách územního plánu. Jedná se o funkční plochu **ZP** - parky, historické zahrady a hřbitovy (parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa) a zastavitelnou stavební funkční plochu **OV** – všeobecně obytné (plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel) s kódem míry využití území **K**. Stavební záměr je realizován pouze na funkční ploše **OV**.

Výměra pozemků na ploše **OV** je 4923 m².

HHP dle ÚPn:

K=3,2

HPP = 4923 x 3,2 = **15 753,6** (15754) m²

Návrh je v souladu s územním plánem.

Popis architektonického řešení a základní kapacity:

Kompozice městského polootevřeného bloku je členěna do figur řadových domů. Nadzemní část je tvořena dvěma objekty spojenými v ustoupeném obráceném nároží s průběžnou podlažností 6NP+ (respektive 7NP+). Hranol převýšené části v nároží ulic Ostrovského a Astlova vytváří hmotovou protiváhu stávající okolní zástavbě.

Podzemní části stavby jsou určeny pro parkování a technický provoz budov. Vjezd do suterénu je umístěn v rámci stávající opěrné zdi z kyklopského zdiva v ulici Na Zatlance.

Nadzemní části mají převážně funkci bytovou. V přízemí na úrovni piazzety a podél ulice Ostrovského je vytvořen veřejný parter s nájemními obchodními jednotkami a službami.

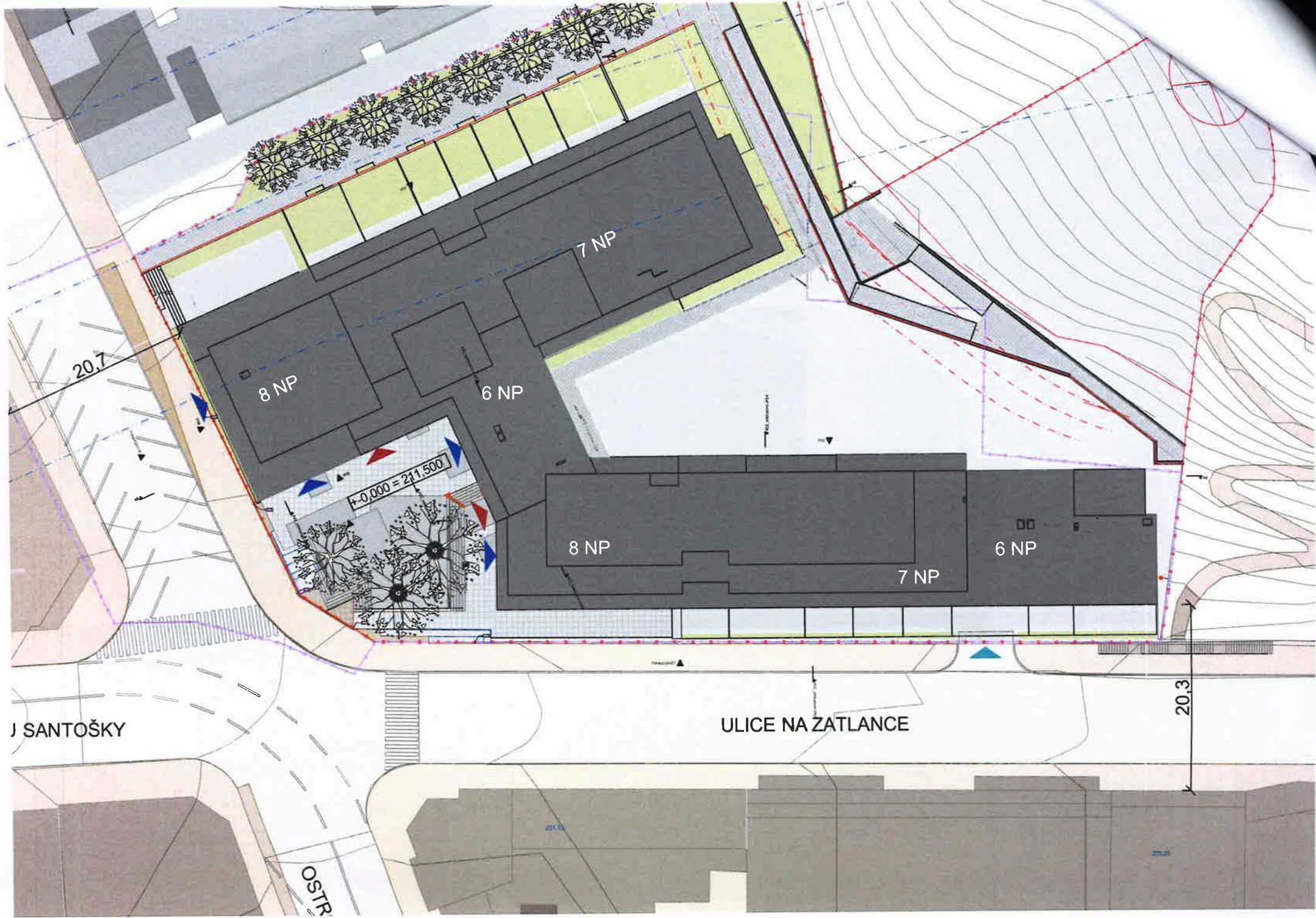
Horní podlaží objektu jsou terasovitě ustupující. Objekt podél ul. Astlova je v horní úrovni členěn dvěma kubusy mezonetových jednotek obrácených do vnitřního dvora, které jsou koncipovány tak, aby se minimálně pohledově uplatňovaly v hlavních uličních průhledech.

Významným prvkem návrhu je řešení zeleně. Zeleň ve veřejném prostoru má hlavní motiv v trojici lip na náměstí a aleji podél ulice Astlova v prostupu k vrchu Mrázovka a motivem kultivovaných ploch poloveřejných prostor dvora, které přechází do souboru zeleně vrchu Mrázovka. Střešní terasy na nižších úrovních jsou pojednány jako extenzivní zelené střechy. V úrovni 1.NP mimo veřejný parter jsou řešeny ustoupené předzahrádky bytů.

HPP návrhu je cca 15 748 m².

Navrhované kapacity jsou cca 160 bytových jednotek.

Návrhový počet stání z výpočtu dopravy v klidu dle PSP odpovídá potřebě cca 96 parkovacích stání.



20.7

8 NP

7 NP

6 NP

±0,000 = 211,500

8 NP

7 NP

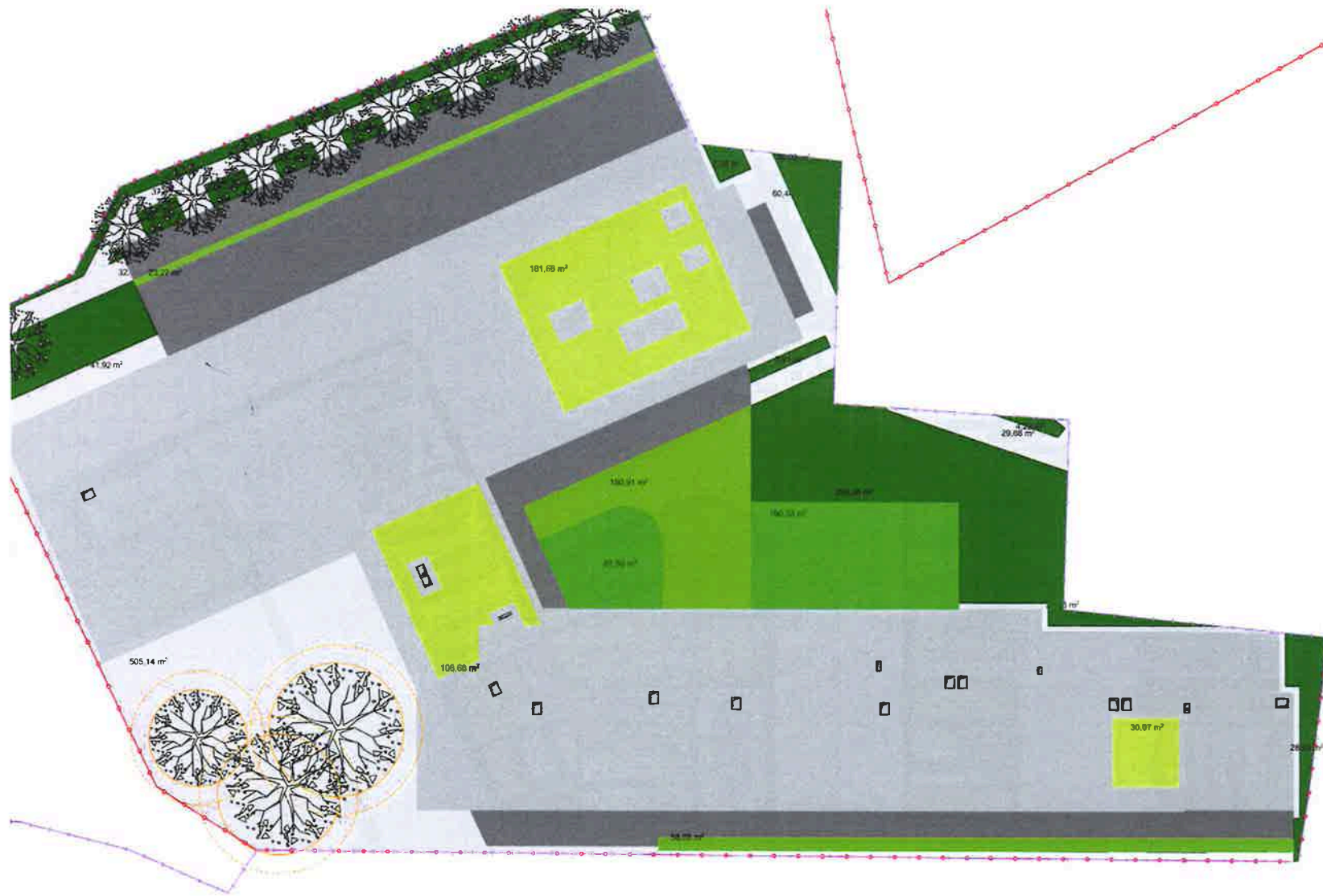
6 NP

20.3

J. SANTOŠKY

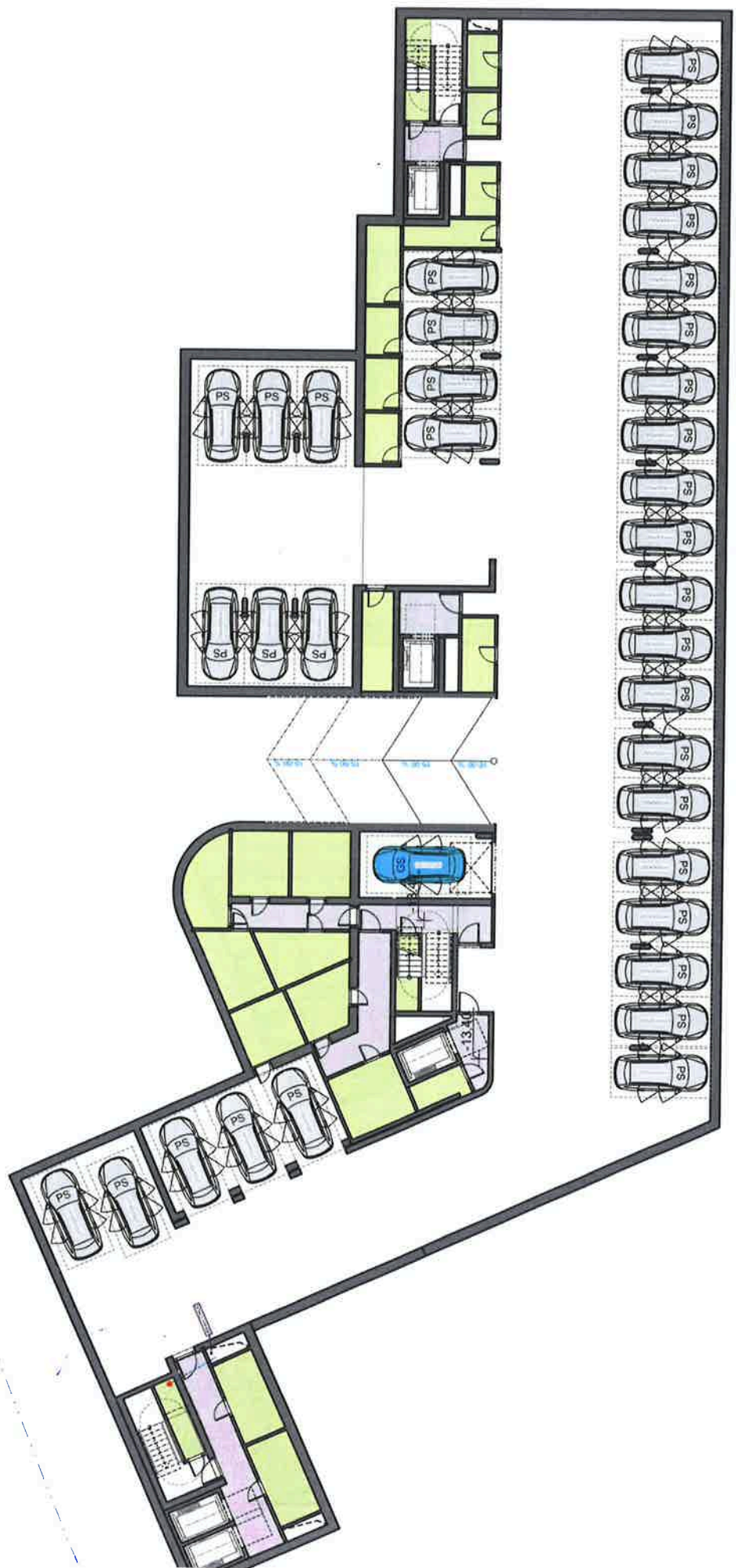
ULICE NA ZATLANCE

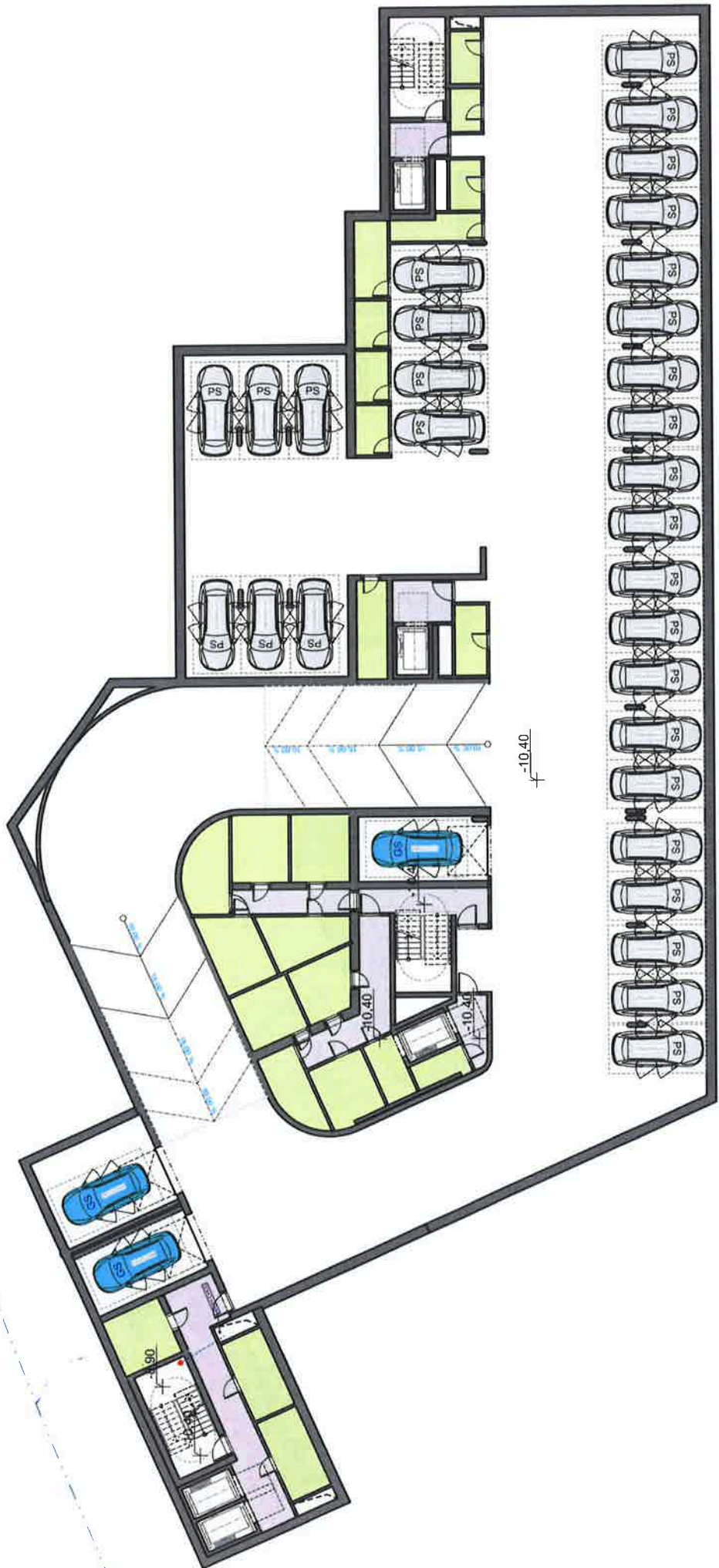
OSTR



Legend for the site plan:

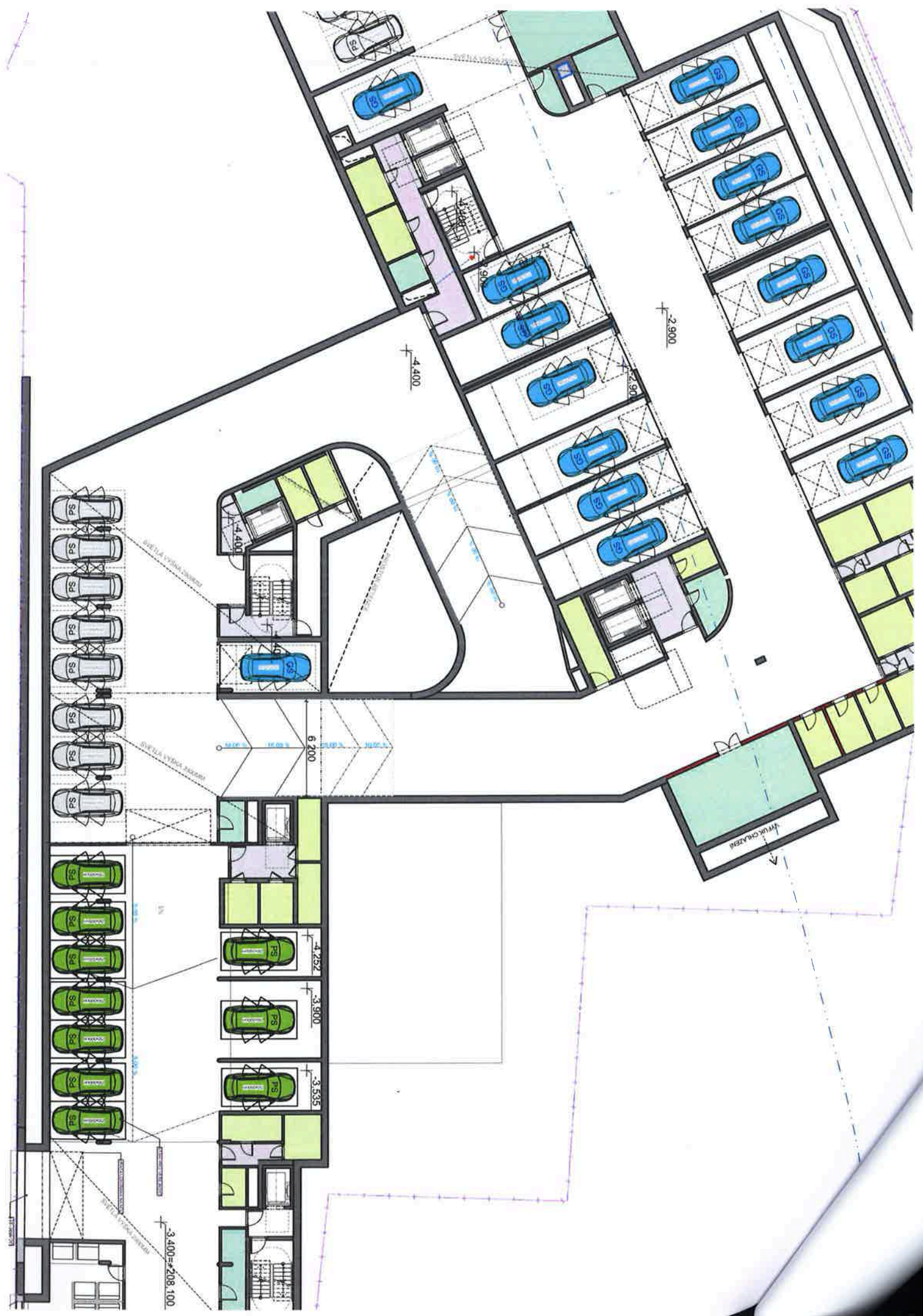
- KOMI - TRÁ
- ZELE - MOI
- ZELE - MOI
- ZELE - MOI
- ZELE - MOI
- ZELE - MOI
- ZELE - MOI
- STRO - SE S





Scale: 1:100
 Date: 10/2014
 Author: [illegible]
 Project: [illegible]

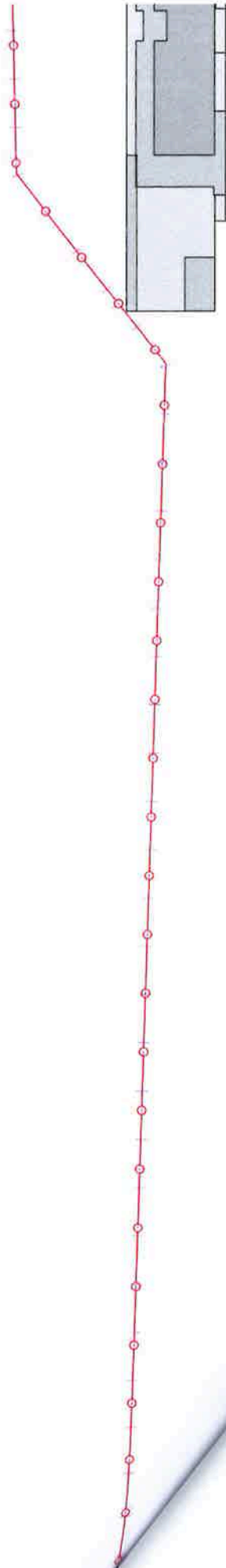


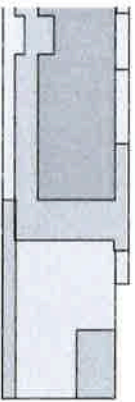


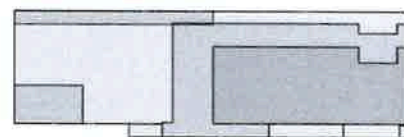
PRO KOTELNU







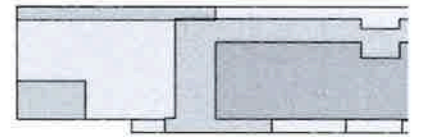


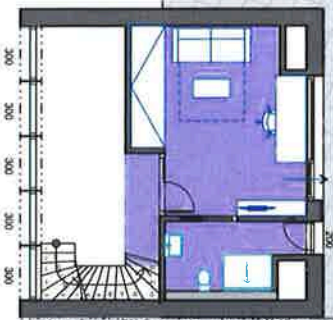
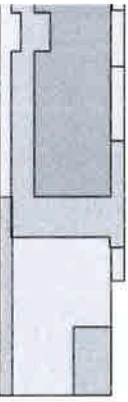




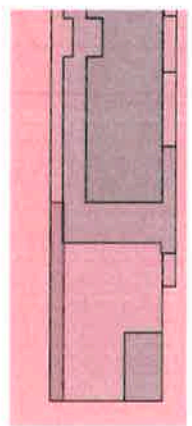
MEZONET
8 NP 29.76 m²
okleth 146.59 m²

MEZONET
8 NP 27.53 m²
okleth 121.27 m²



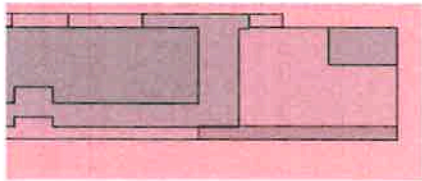


5

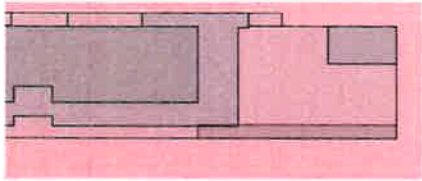


5



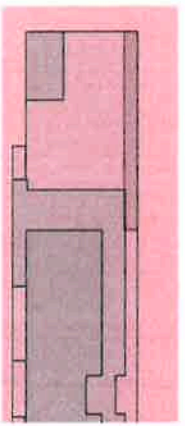


6



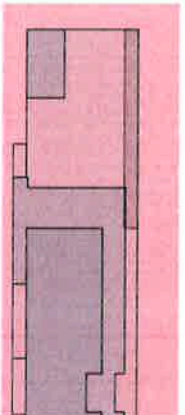
64

5





5





+25,950 = 237,450

+25,950 = 237,450

+24,900 = 236,400

ZATLANKA

SEMOUM

BOOKS



▽ +26,200 = 237,700

▽ +24,900 = 236,400

▽ +20,200 = 231,700

▽ +16,200 = 227,700

SMART ZATLANKA OFFICE

SHOWROOM

BOOKS

ANTIQUES



17.700





$+16,200 = 227,700$

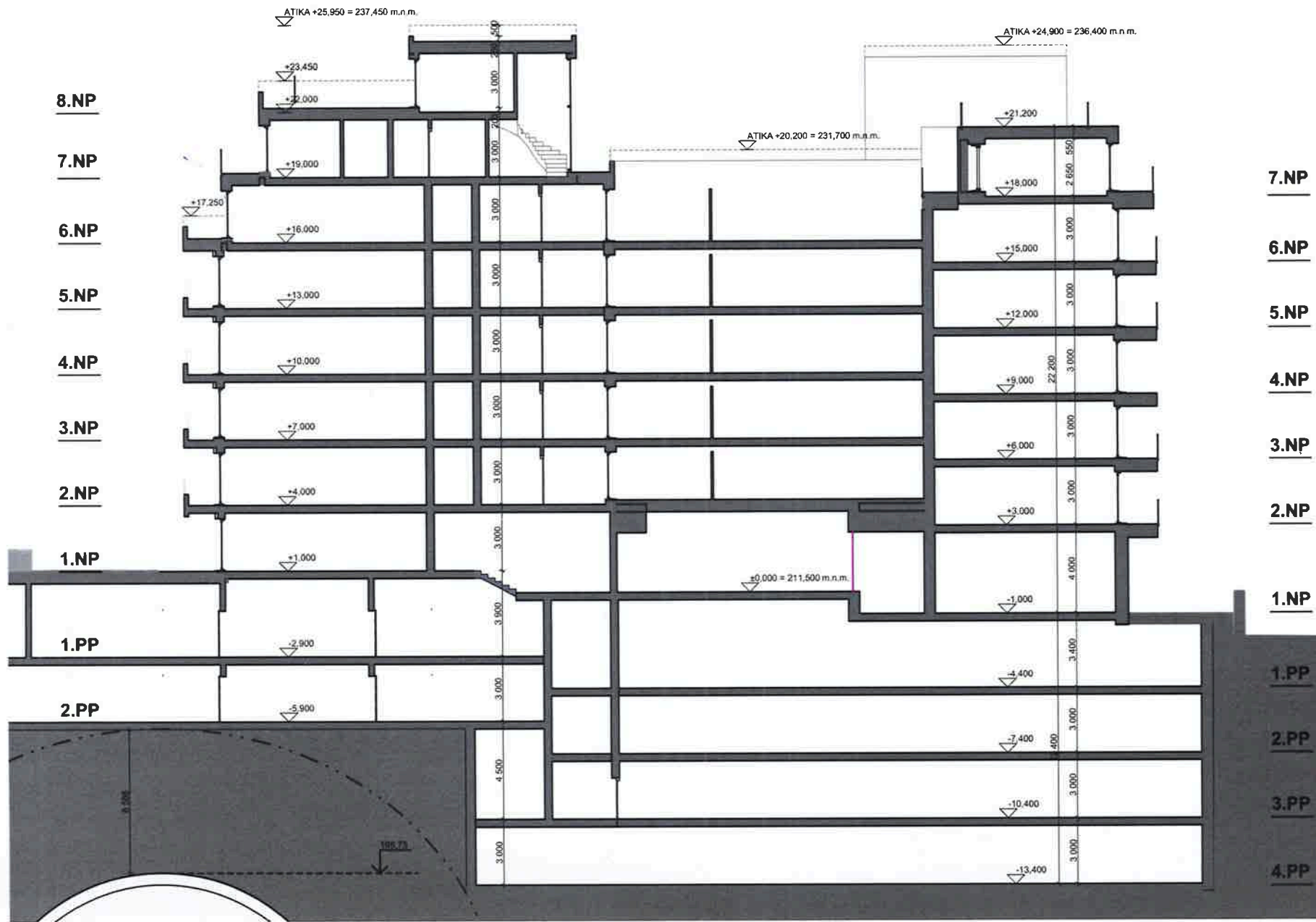
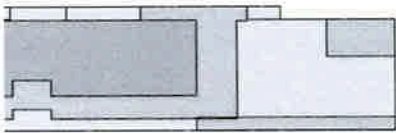
$+24,900 = 236,400$

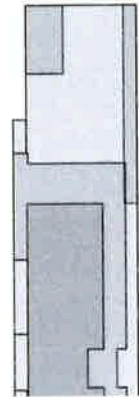
$+20,200 = 231,700$



OSTROVSKI





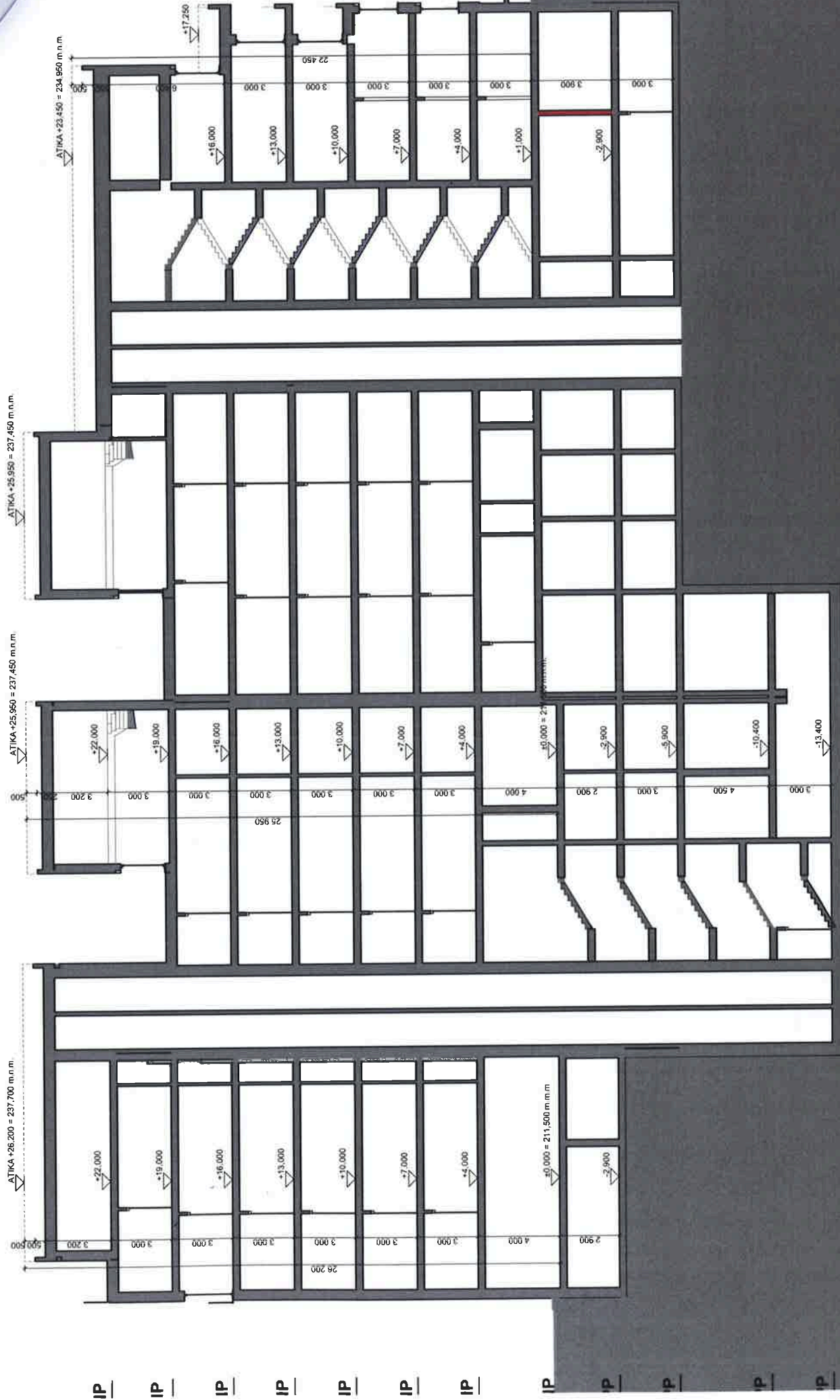


ATIKA +26.200 = 237.700 m n.m.

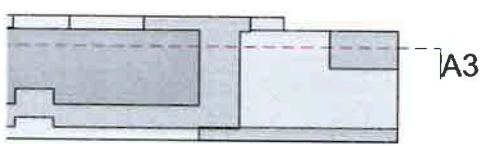
ATIKA +25.950 = 237.450 m n.m.

ATIKA +25.950 = 237.450 m n.m.

ATIKA +23.450 = 234.950 m n.m.



IP IP IP IP IP IP IP IP IP

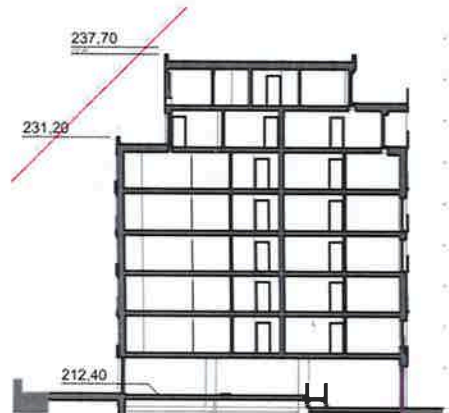


A3

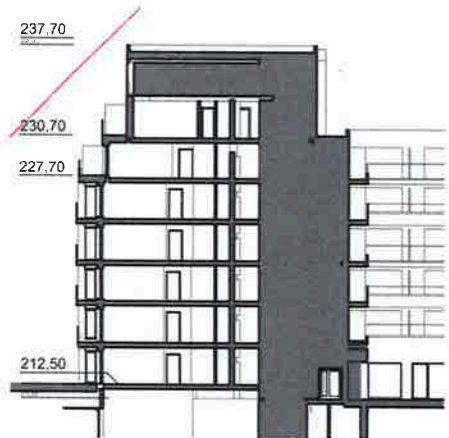




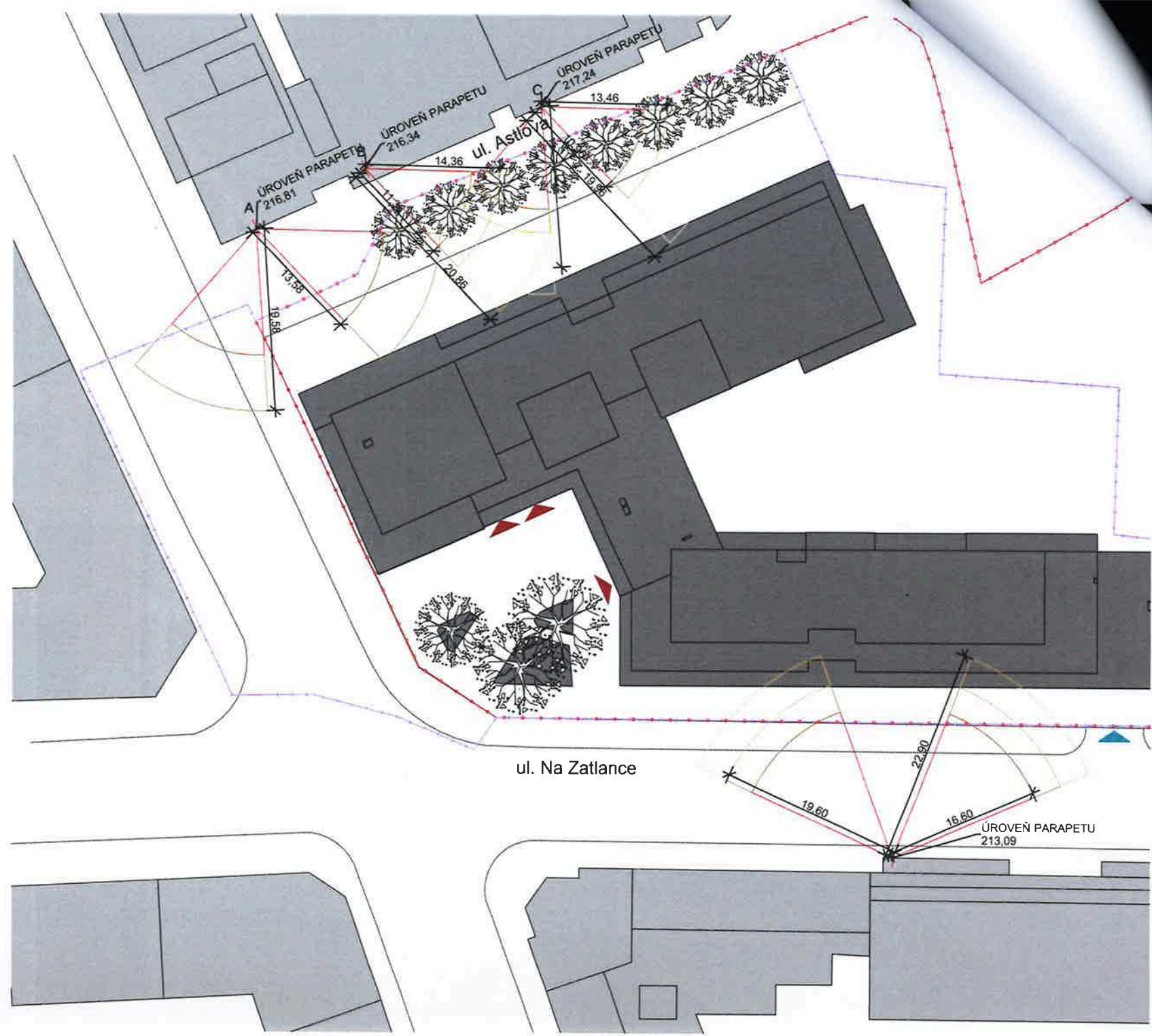
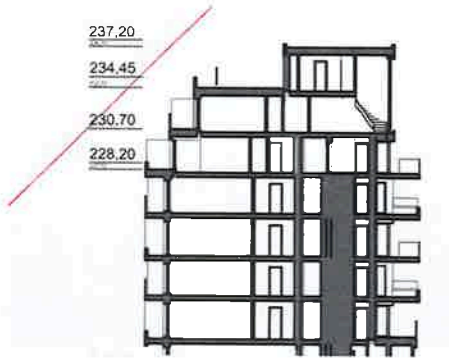
odstupový úhel ul. Na Zatlance

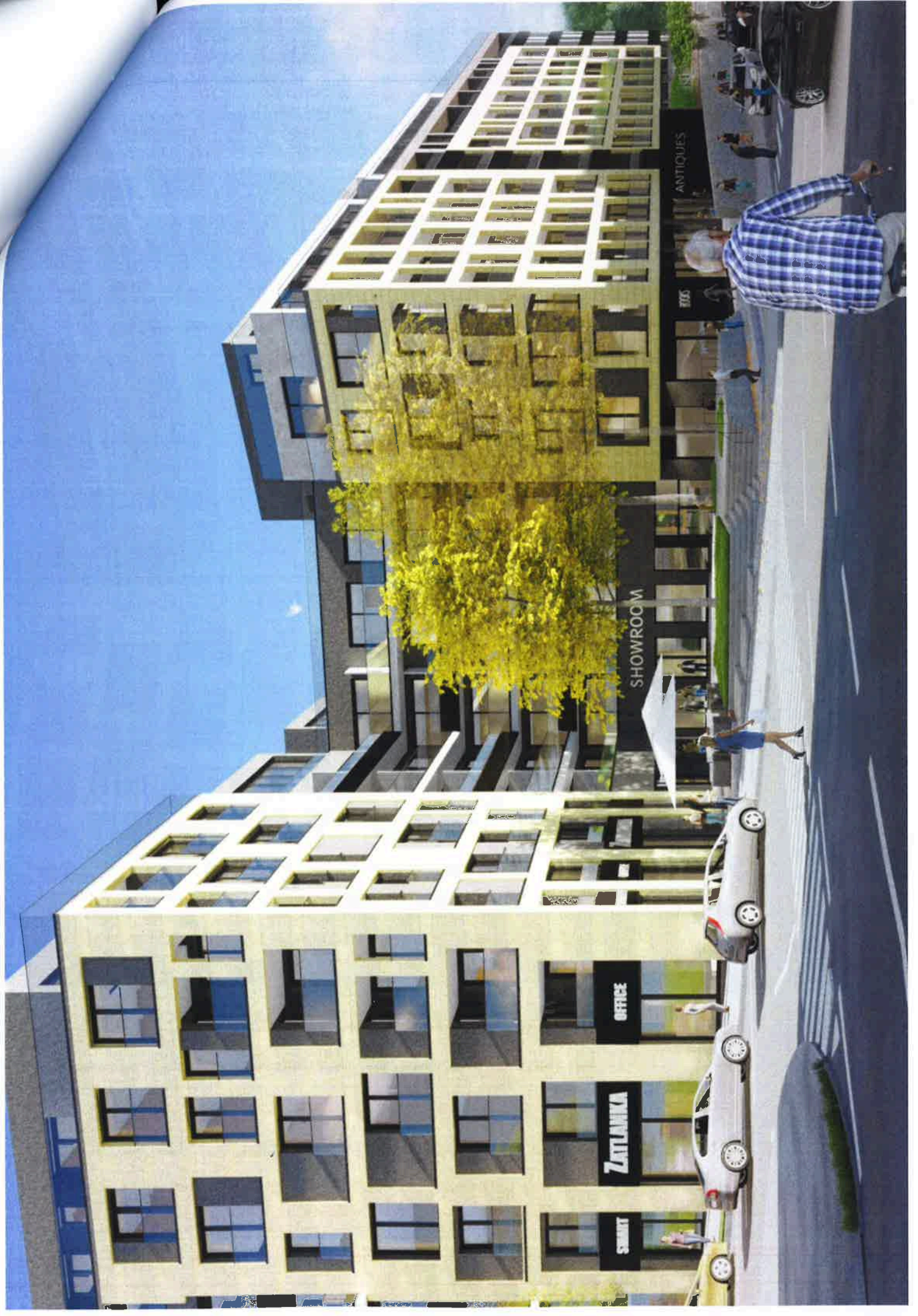


odstupový úhel ul. Astlova - pozice A



odstupový úhel ul. Astlova - pozice B







BOOKS

SH V ROOM

ZATLANKA

OFFICE

SECRET













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

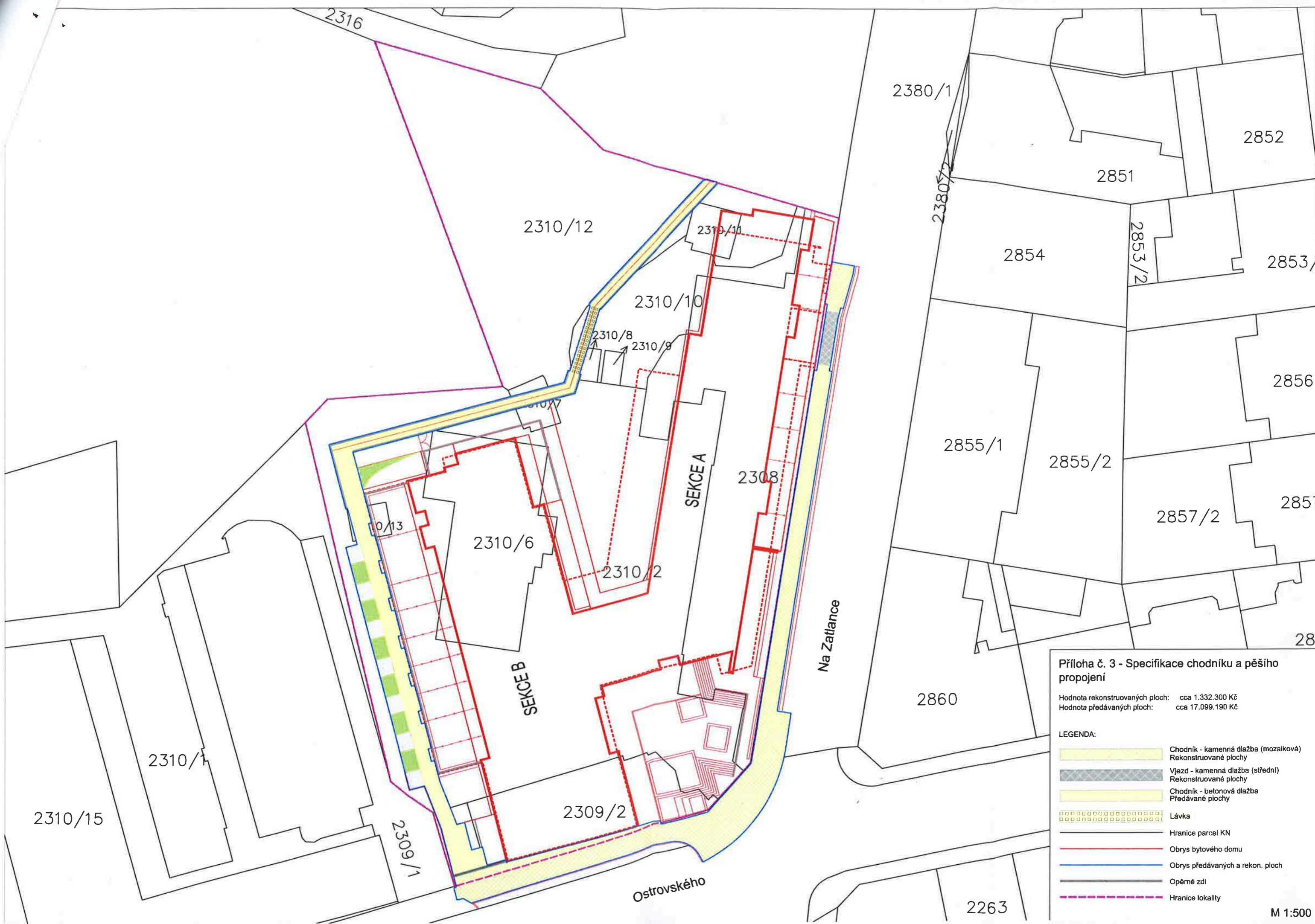
- 1) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn je vypočten ve výši odpovídající 1 000 Kč/m² nárůstu budoucích HPP staveb, které Žadatel plánuje realizovat v souvislosti se změnou ÚPn:
 - a. z nezastavitelného území na zastavitelné,
 - b. spočívající ve změně využití zastavitelných 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 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.

PŘÍLOHA Č. 3
SPECIFIKACE CHODNÍKU A PĚŠÍHO PROPOJENÍ



Příloha č. 3 - Specifikace chodníku a pěšího propojení

Hodnota rekonstruovaných ploch: cca 1.332.300 Kč
 Hodnota předávaných ploch: cca 17.099.190 Kč

- LEGENDA:**
- Chodník - kamenná dlažba (mozaiková)
Rekonstruované plochy
 - Vjezd - kamenná dlažba (střední)
Rekonstruované plochy
 - Chodník - betonová dlažba
Předávané plochy
 - Lávka
 - Hranice parcel KN
 - Obrys bytového domu
 - Obrys předávaných a rekon. ploch
 - Opěrné zdi
 - Hranice lokality