

Smlouva o spolupráci a participaci na investicích do veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejného prostoru a životního prostředí při realizaci Projektu Nový Opatov v lokalitě Opatov – Starý Chodov

Městská část Praha 11

se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

IČO: 00231126

zastoupená Ing. Martinem Sedeke, místostarostou

(dále též „**městská část**“)

a

SHELIA s.r.o.

se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 046 29 221

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze,

oddíl C, vložka 251065

jednající Ing. Michalem Kociánem, jednatelem a Ing. Tomášem Zaňkem, jednatelem

a

Starochodovská a.s.

se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 246 85 852

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze,

oddíl B, vložka 16244

jednající JUDr. Jakubem Sklenkou, předsedou představenstva

(dále též oba společně „**investor**“ nebo „**investoři**“)

uzavírají

tuto smlouvu o spolupráci a participaci na investicích do veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejného prostoru a životního prostředí při realizaci Projektu Nový Opatov v lokalitě Opatov – Starý Chodov (dále též „**Smlouva**“):

Preambule

Městská část vědoma si svého postavení veřejnoprávní korporace a úkolu pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, jakož i si vědoma skutečnosti, že při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem a pečuje v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb občanů zejména v oblasti bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy, celkového kulturního rozvoje a ochrany pořádku, přistoupila k jednání o podmínkách realizace Projektu Nový Opatov s investory, kteří jakožto vlastníci pozemků v lokalitě Projektu Nový Opatov mají zájem na všestranném rozvoji lokality a vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Městská část uzavírá tuto Smlouvu s investory, aby společně vytvořili předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, které uspokojí potřeby současné generace a vytvoří podmínky života generací budoucích.

I. Úvodní ustanovení

1. Městská část je právnickou osobou, veřejnoprávní korporací, jejíž právní subjektivita a postavení se řídí zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména § 3 odst. 2 a 3, § 17 odst. 1, písm. h) a § 17 odst. 3 a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Městská část má, v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 a 3, § 17 odst. 1 písm. h) a § 17 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 2, § 13 a § 17 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to následujících pozemků nacházejících se v lokalitě Záměru:
 - pozemky parc. č. 670, 674, 675/1, 2014/666 v k.ú. Chodov, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1639 a LV č. 20078.
 Městská část tedy vykonává při nakládání s pozemky uvedenými v odst. 2 tohoto článku všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
2. Investoři jsou právnickými osobami zapsanými v obchodním rejstříku, kteří jsou vlastníky nemovitostí nacházejících se v lokalitě Záměru a které jsou zapsány na LV č. 12861 a LV č. 20575 pro k.ú. Chodov (a dále hodlají nabýt do vlastnictví další pozemky v lokalitě) jakož i mají pověření rozvíjet pozemky zapsané na LV č. 21571 pro k.ú. Chodov, a stavebníky projektu s pracovním názvem „Nový Opatov“, který bude realizován postupně v několika etapách, a to v rozsahu, jak je zakresleno v části územní studie Opatov – Na Jelenách (dále též „Záměr“ a „Studie“)¹ a pro část Záměru přesněji definováno v Dokumentaci pro územní řízení Nový Opatov zpracovanou společností Studio acht spol. s r.o. č. 09/2019 (dále též „DUR“). Zákes části studie Opatov – Na Jelenách, které se Záměr týká, tvoří přílohu č. 3 „Situace s vyznačením zájmového území“ této Smlouvy a je označeno jako „Zájmové území“.
3. Vlastníkem některých pozemků nacházejících se v lokalitě Záměru je hlavní město Praha, a to:
 - pozemků parc. č. 1360/1, 1360/6, 1358/21, 2031/88, 1357/3, 1357/4, 1199/4, 1199/6, 245/2, 246/1, 3160/1, 3162, 3163, 2014/305, 2028/3, 3040/6, 3040/5, 3040/1, 3103/1, 3103/6, 3103/5, 2014/321, 2014/658, 2014/261, 2014/262, 2014/260, 2014/653, 2992/1, 2993/1, 1199/1, 2022/1, 2014/490 v k.ú. Chodov, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1678.
4. Předmětem této Smlouvy je stanovení závazných podmínek pro realizaci Projektu Nový Opatov a práv a povinností smluvních stran při investici investora do veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejného prostoru a životního prostředí na území městské části v rámci realizace Projektu Nový Opatov.

II. Projekt Nový Opatov

1. Investor zpracoval Projekt Nový Opatov (dále též „Projekt“) plně v souladu se stávajícím platným územním plánem a vycházející z registrované Územní studie Opatov – Na Jelenách, která byla iniciována městskou částí a zadána Odborem územního rozvoje

¹http://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_platne/index.html

Magistrátu hlavního města Prahy (31.7.2017). Registrovaná Územní studie Opatov – Na Jelenách byla opakovaně veřejně projednána a připomínkována dotčenými orgány veřejné správy, samosprávou městské části Praha 11, Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy a veřejností a dává jasná pravidla pro parametry výstavby v lokalitě Záměru. Investor v rámci zpracování Projektu Nový Opatov od počátku transparentně a otevřeně komunikuje s příslušnými odbory Úřadu městské části Praha 11 a volenými orgány městské části a k jejich požadavkům investor otevřel a dále provozuje Informační centrum ve vestibulu stanice metra Opatov, kde prezentoval schválenou a registrovanou Územní studii Opatov – Na Jelenách (9.1.2020) s tím, že Informační centrum navštívilo více než 3000 obyvatel městské části, uskutečnil veřejné projednání Projektu v Informačním centru a v místě realizace Projektu 14.1.2020 (9.00 – 18.00 hodin), předložil Projekt na jednání Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí městské části Praha 11 (21.1.2020), předložil Projekt na jednání Komise pro strategické a územní plánování městské části Praha 11 (22.1.2020), předložil Projekt na jednání Dopravní komise městské části Praha 11 (12.2.2020), předložil Projekt na jednání Komise pro životní prostředí městské části Praha 11 (24.2.2020) a předložil Projekt na jednání Rady městské části Praha 11 (2.3.2020). Všechny uvedené orgány městské části vyslovily s Projektem souhlas a stanovily některé další podmínky a doporučení, které jsou součástí této Smlouvy.

2. Projekt Nový Opatov řeší budoucí podobu brownfieldu o ploše cca 95 000 m², který se nachází na západní straně Chilské ulice směrem k lokalitě Starý Chodov. Návrh Projektu vychází z kapacit a limitů stanovených stávajícím platným územním plánem a registrovanou Územní studií Opatov – Na Jelenách, obsahuje 5 administrativních a 4 bytové budovy s tím, že pod každým objektem se nachází 3 až 4 podzemní podlaží sloužící pro parkování. Návrh disponuje nadstandardním počtem 1392 parkovacích míst, z nichž 1338 se nachází v podzemních garážích a 54 stání na povrchu je určeno pro návštěvy. Přímou návazností na vestibul stanice metra Opatov vznikne náměstí o ploše 3000 m², které je vhodné pro pořádání kulturních, sportovních a společenských akcí jako jsou například farmářské trhy, či veřejné bruslení. Náměstí je ohraničeno 4 administrativními objekty s množstvím obchodů a služeb umístěných v jejich parteru, pátá administrativní budova je navržena jižně od nového náměstí, podél Chilské ulice. Ze severní strany na náměstí plynule navazují 4 bytové objekty s celkovým počtem max. 425 jednotek o dispozicích 1+kk až 5+kk. Projekt počítá s využitím funkcí: 50% administrativa, 40% bydlení (družstevní, nájemní a osobní vlastnictví) a 10% obchody, služby a ostatní vybavenost. Projekt proto obsahuje více než dostatečně zastoupený veřejný prostor (náměstí, park, další plochy zeleně), veřejně přístupné velkorysé vodní prvky, velké množství zeleně a vyvážený mix bydlení, obchodů a kanceláří. Investor v Projektu vyzdvihuje požadavky městské části a promyšleně jim dává funkční podobu. Šetrnosti k životnímu prostředí a boji s klimatickými změnami je v Projektu Nový Opatov věnována nadstandardní pozornost. Vodní plochy o rozloze téměř 2000 m² v kombinaci se zelenými střechami zadržují většinu vody v lokalitě, smysluplně ji rozvádí po řešeném území a tím zajišťují povrchové vsakování vody, zalévání parku, či ochlazování vzduchu. V Projektu jsou rovněž přírodní nádrže s retenční funkcí, vodopád, vodní kaskáda a mlžítka. Společně s vodními plochami tvoří většinu plochy zeleně s minimálně 425 novými stromy různých druhů, travnatými plochami a vodní vegetací. Projekt podporuje biodiverzitu a výběr vhodných druhů rostlin s minimálními nároky na údržbu. Velkým přínosem Projektu, nejen pro obyvatele městské části, je vytvoření moderního bezbariérového propojení vestibulu stanice metra Opatov s nástupištěm autobusů v Chilské ulici, a to pomocí výtahů a eskalátorů odpovídajícím standardům 21. století.
3. Ke dni uzavření této Smlouvy mají investoři zpracovánu „Dokumentace pro územní řízení Nový Opatov zpracovaná společností Studio acht spol. s r.o. č. 09/2019“ (viz čl. I odst. 2 této Smlouvy), se kterou je městská část seznámena (viz odst. 1 tohoto článku).

III.

Předmět Smlouvy - spolupráce investora

1. Za podmínek této Smlouvy se investoři zavazují participovat na územním rozvoji městské části, který bude podporovat budování a zkvalitňování služeb občanské vybavenosti, kterou bude nutné vybudovat zejména v přímé souvislosti s realizací Záměru.
2. Investoři se touto Smlouvou zavazují participovat na územním rozvoji městské části vybudováním veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejného prostoru a životního prostředí na své náklady, jejichž specifikace a hodnota je uvedena v odst. 3. a odst. 4. níže tohoto článku, když se jedná o částky obvyklé v daném místě a čase podpisu Smlouvy (dále též „**Participace investora**“ nebo „**Investice investora**“ či „**Investice investorů**“). Investice investora v území Záměru, která bude sloužit všem obyvatelům a návštěvníkům území městské části dosahuje výše 185.155.091,– Kč, jak je vyčísleno v odst. 3. a odst. 4. níže tohoto článku, a spolu s Investičním příspěvkem poskytovaným Investorem v penězích dle odst. 8 tohoto článku ve výši 5.000.000,– Kč, tak činí celková Investice investorů částku 190.155.091,– Kč.
3. Investor se zavazuje vynaložit na vlastní náklady a provést/vybudovat Investici investora **nad rámec požadavku dotčených orgánů státní správy** (dále též „**DOSS**“):
 - a) vertikální dopravní uzel Opatov k užívání veřejností a výrazně vylepšující stávající stav, jedná se o eskalátor, dvojici výtahů a schodiště, zároveň bude vybudován i technický prostor a zázemí pro řidiče autobusů městské hromadné dopravy, a to vše jako součást stanice metra Opatov na pozemcích parc.č. 2031/10 (LV 12861), 2031/11 a 2031/124 (LV 12861) v k.ú. Chodov v částce investičních nákladů 48 400 000,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.1 přílohy č. 1 této Smlouvy;
 - b) ulice Chilská – úpravy chodníků a veřejného osvětlení na pozemcích parc.č. 3160/1, 2014/15, 1199/4 (LV 1678), 2031/6 (LV 12861), 2031/125 (LV 12861), 2031/124 (LV 12861), 2022/2 (LV 12861) a 2031/23 v k.ú. Chodov, která bude využívána veřejností, výrazně zlepší současný stav, v částce investičních nákladů 4 059 187,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.2 přílohy č. 1 této Smlouvy; po dokončení budou pozemky a komunikace, vč. veřejného osvětlení předány HMP;
 - c) cyklostezky a cyklotrasy včetně vodorovného značení na pozemcích parc.č. 1360/1, 1360/3, 1360/6, 1360/9, 1358/2, 1358/5, 1357/1, 2031/29, 2031/88, 1357/6, 1357/5, 1199/4 (LV 1678), 2031/6 (LV 12861), 2031/169, 2031/8 (LV 12861), 2031/9 (LV 12861), 2031/270, 2031/172, 2031/176, 2031/209, 2031/124 (LV 12861), 3160/1 v k.ú. Chodov, které budou využívány veřejností a výrazně vylepší stávající stav cyklostezek v lokalitě, v částce investičních nákladů 550 000,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.3 přílohy č. 1 této Smlouvy;
 - d) ulici Nad Lomy – nové propojení ulice Chilská a Starého Chodova včetně technické infrastruktury na pozemcích parc.č. 2031/208 (LV 21571) a 2031/209 v k.ú. Chodov, bude využíváno veřejností, výrazně zlepší stávající stav, slouží pro připojení Starého Chodova, v částce investičních nákladů 4 069 472,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.4 přílohy č. 1 této Smlouvy (část realizace ulice Nad Lomy je v rámci DUR, další část je nad rámec DUR); po dokončení budou pozemky a komunikace, vč. veřejného osvětlení předány HMP;
 - e) nové náměstí Opatov o výměře 3 000 m² na pozemcích parc.č. 2031/170, 2031/171, 2031/6 (LV 12861), 2031/7 (LV 12861), 2031/8 (LV 12861), 2031/9 (LV 12861), 2031/268, 2031/269, 2031/10 (LV 12861) a 2031/270 v k.ú. Chodov v částce

investičních nákladů 23 595 000,- Kč včetně DPH včetně uměleckého prvku v částce investičních nákladů 3 000 000,- Kč včetně DPH a vodního prvku v částce investičních nákladů 2 000 000,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.5 přílohy č. 1 této Smlouvy a na své náklady nové náměstí po dobu 10 let od dokončení udržovat, a to v částce provozních nákladů 3 300 000,- Kč včetně DPH; náměstí bude přístupné a využívané veřejností, jedná se o velký přínos pro místní obyvatele, jelikož v lokalitě nenajdeme obdobné místo pro setkávání, pořádání trhů a sportovních a společenských akcí;

- f) veřejně přístupné parkové plochy u Litochlebského náměstí o výměře 5 750 m² na pozemcích parc.č. 1360/6, 1360/1, 1360/3, 1357/1, 1357/2, 1360/7, 1357/8, 2014/188, 2014/14, 2014/246, 2014/245, 2014/207, 2014/185, 1357/7, 1357/4 (LV 1678), a 1357/3 (LV 1678) v k.ú. Chodov v částce investičních nákladů 7 199 500,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.6 přílohy č. 1 této Smlouvy a na své náklady veřejně přístupnou parkovou plochu po dobu 10 let od dokončení udržovat, a to v částce provozních nákladů 4 760 000,- Kč včetně DPH; jedná se o výrazné vylepšení stavu stávajících travnatých ploch s náletovými dřevinami a jejich transformaci ve funkční park s množstvím udržitelné zeleně; součástí parku bude i komunikace pro pěší propojující lokalitu se Starým Chodovem;
- g) veřejně přístupné parkové plochy (vnitřní osa) o výměře 6 000 m² a vodní plochy o výměře 2 000 m² včetně čerpadel a filtrů, na pozemcích parc.č. 1199/4 (LV 1678), 2031/6, 2031/125 LV (12861), 2031/169 (LV 1050) v k.ú. Chodov v částce investičních nákladů u parkových ploch 18 150 000,- Kč včetně DPH, u vodních ploch 14 000 000,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.7 přílohy č. 1 této Smlouvy a na své náklady po dobu 10 let od dokončení udržovat veřejně přístupnou parkovou plochu v částce provozních nákladů 6 000 000,- Kč včetně DPH a vodní plochu v částce provozních nákladů 9 075 000,- Kč včetně DPH; parky a vodní plochy výrazně vylepšují klima v lokalitě, zadržují vodu v krajině a podporují místní biodiverzitu;
- h) veřejně přístupné parkové plochy mezi novými objekty a Starým Chodovem o výměře 15 379 m² na pozemcích parc.č. 2031/205 (LV 21571), 2031/6 (LV 12861), 2031/207 (LV 21571), 2031/208 (LV 21571), , 2014/448 (LV 1639), 2014/449 (LV 1678), 2014/342 (LV 21571), 2014/343 (LV 21571) a 2014/344 (LV 21571) v k.ú. Chodov v částce investičních nákladů 19 021 200,- Kč včetně DPH, včetně vybudování pěších komunikací a výsadby částečně vzrostlých stromů, což reflektuje požadavek Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí ZMČ Praha 11 ze dne 21.01.2020, a to v celkovém počtu 100 kusů, v částce investičních nákladů 2 500 000,- Kč v rozsahu specifikovaném na č. 1.8 přílohy č. 1 této Smlouvy a na své náklady veřejně přístupnou parkovou plochu po dobu 10 let od dokončení udržovat, a to v částce provozních nákladů 11 790 000,- Kč včetně DPH; park bude budován v návaznosti na výstavbu okolních domů, což je v souladu s usnesením RMČ 0209/5/R/2020, součástí parku bude i komunikace pro pěší propojující lokalitu se Starým Chodovem;
- i) veřejně přístupné parkové plochy (západ) o výměře 7 750 m² na pozemcích parc.č. 2031/208 (LV 21571), 2031/209, 2031/9 (LV 12861), 2031/8 (LV 12861), 2031/206 (LV 21571), 2031/7 (LV 12861), 2031/6 (LV 12861), 1199/4 (LV 1678), 1347/1 (LV 20575) a 1357/5 v k.ú. Chodov v částce investičních nákladů 11 253 000,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.9 přílohy č. 1 této Smlouvy a na své náklady veřejně přístupnou parkovou plochu po dobu 10 let od dokončení udržovat, a to v částce provozních nákladů 6 975 000,- Kč včetně DPH; jedná se o výrazné vylepšení stavu stávajících travnatých ploch s náletovými dřevinami a jejich transformaci ve funkční park s množstvím udržitelné zeleně; park bude budován v návaznosti na výstavbu okolních domů, což je v souladu s usnesením RMČ 0209/5/R/2020;

- j) volnočasovou plochu (pumptrack plocha) na pozemku parc.č. 2014/342 (LV 21571), v k.ú. Chodov, která bude přístupná veřejnosti a vylepší stav veřejné vybavenosti v lokalitě, a to v částce investičních nákladů 2 500 000,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.10 přílohy č. 1 této Smlouvy.

4. Investor se zavazuje vynaložit na vlastní náklady a provést/vybudovat Investici investora **v souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy:**

- a) křižovatku ulic Chilská, Bartůňkova, na pozemcích parc.č. 2014/207, 2017/15, 3160/1, 2014/185, 3160/2, 2014/557, 2014/633, 2014/555, 2014/556, 2014/247, 3160/3, 2014/558 a 3160/4 v k.ú. Chodov, která obslouží obyvatele Nového Opatova i Starého Chodova, v částce investičních nákladů 3 509 000,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.11 přílohy č. 1 této Smlouvy; po jejím dokončení budou pozemky a komunikace, vč. světelné signalizace předány HMP;
- b) křižovatku ulic Chilská, Nad Lomy na pozemcích parc.č. 3160/1, 2031/23, 2031/5 a 2031/131 v k.ú. Chodov, která bude využívána veřejností, výrazně zlepší současný stav, bude sloužit pro připojení nejen Projektu, ale i Starého Chodova a dále parkoviště P+R, což současně vylepší situaci otáčení autobusů MHD, v částce investičních nákladů 7 441 500,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.12 přílohy č. 1 této Smlouvy; po dokončení budou pozemky a komunikace, vč. světelné signalizace, předány HMP;
- c) ulici Bartůňkova – nové propojení ulice Chilská a Starého Chodova, včetně technické infrastruktury, na pozemcích parc.č. 3160/1, 2014/185, 1357/7, 1357/8, 1357/1, 1357/4 (LV 1678), 1357/3 (LV 1678), 1355, 1356/1, 1357/5, 1357/6, 1347/6 (LV 1678) a 2031/88 v k.ú. Chodov, která bude využívána veřejností, výrazně zlepší současný stav, bude sloužit nejen pro připojení Projektu, ale i dopravního propojení Starého Chodova, v částce investičních nákladů 5 364 317,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.13 přílohy č. 1 této Smlouvy; původní demolované komunikace a zpevněné plochy jsou vyznačeny na č. 1.14 přílohy č. 1 této Smlouvy; po dokončení budou pozemky a komunikace, vč. veřejného osvětlení a světelné signalizace předány HMP;
- d) ulici Nad Lomy – nový kruhový objezd pro otáčení autobusů včetně technické infrastruktury na pozemcích parc. č. 3160/1, 2031/124 (LV 12861) a 2031/209 v k.ú. Chodov, který bude využíván veřejností, výrazně zlepší současný stav, bude sloužit nejen pro připojení Projektu, ale i dopravního propojení Starého Chodova a současně vylepší situaci otáčení autobusů MHD, v částce investičních nákladů 5 790 165,- Kč včetně DPH, v rozsahu specifikovaném na č. 1.15 přílohy č. 1 této Smlouvy; po dokončení budou pozemky a komunikace, vč. veřejného osvětlení a světelné signalizace předány HMP;
- e) zelené střechy o výměře 650 m² na pozemku parc.č. 2031/6 (LV 12861), 2031/169, 2031/170, 2031/171, 2031/125 (LV 12861), 2031/269, 2031/9 (LV 12861), 2031/209, 2031/176, 2031/172, 2031/10 (LV 12861), 2031/11, 2031/124 (LV 12861), 2031/209 v k.ú. Chodov, které vylepšují klima v lokalitě, v částce investičních nákladů 2 752 750,- Kč včetně DPH v rozsahu specifikovaném na č. 1.14 přílohy č. 1 této Smlouvy.

5. Za účelem vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že ceny Investic investora jsou přibližné a pro naplnění této Smlouvy investorem jsou určující nikoliv ceny, ale obsah a rozsah plnění. Investice investora se vztahují k celému Záměru v lokalitě, tedy ne pouze k výstavbě na západě Chilské ulice. Investor zajistí do budoucna funkci koordinujícího developera v rámci další výstavby a infrastruktury.

6. Smluvní strany se dohodly, že plnění dle odst. 3. a odst. 4. tohoto článku, nebo jejich části, mohou být poskytnuty i jakoukoli jinou společností skupiny FINEP nebo skupiny REFLECTA, jejichž součástí investoři jsou, která bude budovat Záměr, resp. podílet se na řešení území, přičemž takovou společností musí být vždy jednoznačně městské části písemně prohlášeno, že plnění jí poskytovaná jsou poskytovaná v souvislosti s touto Smlouvou a namísto investorů.
7. Investice Investora dle této Smlouvy budou realizovány průběžně v návaznosti na realizaci Záměru s tím, že budou dokončeny do doby vydání kolaudačního souhlasu na poslední budovu v rámci Záměru pokrytého DUR.
8. Investor se touto Smlouvou zavazuje poskytnout městské části investorský příspěvek ve výši 5.000.000,- Kč (slovy pět milionů korun českých) jako peněžitě plnění investora (dále též „Investorský příspěvek“), a to bezhotovostním převodem na bankovní účet městské části č. ú. 19-2000807399/0800, a to část Investorského příspěvku ve výši 2.500.000,- Kč nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu této Smlouvy a část Investorského příspěvku ve výši 2.500.000,- Kč nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Projekt Nový Opatov. Investorský příspěvek se stane součástí rozpočtu městské části a jeho využití není účelově vázáno. Smluvní strany výslovně sjednávají a potvrzují, že v případě zániku této Smlouvy nebo v případě nedosažení jejího účelu se již zaplacená část Investorského příspěvku nevrací, resp. investor nemá nárok na jeho vrácení městskou částí.
9. Městská část podpisem této Smlouvy potvrzuje, že nad rámec plnění a darů uvedených v této Smlouvě nemá a nebude mít v souvislosti s realizací Záměru a realizací budoucí zástavby v dotčené lokalitě území vůči investorům (a společnostem patřících do skupiny FINEP a REFLECTA) dalších nároků stran dalších investic investorů do veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti, veřejného prostoru a životního prostředí.

IV.

Práva a povinnosti stran

1. Investor je povinen respektovat při další přípravě a realizaci Projektu DUR a realizovat jej v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy v době přípravy a realizace Záměru, v souladu s platnými právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů veřejné/státní správy a dalších dotčených institucí a zajistit, aby realizace Projektu neměla negativní vliv na okolí, když v rozsahu těchto podmínek může ze stran investorů dojít k úpravám Projektu.
2. Investor podal před podpisem této Smlouvy prostřednictvím příslušného stavebního úřadu návrh na vydání územního rozhodnutí na Projekt Nový Opatov a následně podá návrh na vydání příslušného stavebního povolení, které budou v souladu s DUR. Investor je však oprávněn odchýlit se od této dokumentace v případě, že takové odchýlení bude požadováno DOSS, závaznými stanovisky nebo v rámci snahy vyhovět námitkám ostatních účastníků v rámci stavebního řízení. Městská část tuto skutečnost bere na vědomí.
3. Smluvní strany se po dokončení realizace Projektu dohodnou, které nemovitosti, na nichž budou realizovány infrastrukturní stavby uvedené v čl. III. odst. 3. a 4. této Smlouvy budou předány do vlastnictví městské části, případně hlavnímu městu Praze jako budoucím vlastníkům, případně příslušným správcům sítí a komunikací. Nepředané nemovitosti a stavby tak budou ve vlastnictví investorů.

4. S ohledem na skutečnost, že veřejná prostranství Záměru budou vybudována a udržována na náklady investorů (Investice investorů dle této Smlouvy), podpoří městská část aktivně, aby tato veřejná prostranství nebyla zahrnuta do seznamu veřejných prostranství ve smyslu obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 5/2011 (nebo jiné vyhlášky, která by meritum této vyhlášky nahradila v budoucnu) (dále jen „Vyhláška“), pakliže by je hlavní město Praha chtělo do seznamu veřejných prostranství zařadit. Taktéž aktivně podpoří investory, aby v rámci předání Investic investorů do vlastnictví hlavního města Prahy, byly Investice investorů osvobozeny od poplatku ve smyslu § 6 odst. 1 písm. b) Vyhlášky.
5. Za účelem plynulého sledování plnění investora se smluvní strany dohodly, že investor bude průběžně předkládat doklady týkající se zjištění nebo provedení plnění spolu s vyčíslením aktuální výše ocenění takového plnění a žádat městskou část o schválení takového vyčíslení. Pověřeným odborem k těmto úkonům za městskou část je Odbor životního prostředí (čl. III. odst. 3 písm. e) Smlouvy - vodní prvek, písm. f), g), h) a i) Smlouvy – výsadba dřevin), Odbor dopravy (čl. III odst. 3 písm. a), b), c), d), e) a h) Smlouvy) a Odbor správy majetku (čl. III. odst. 3 písm. j) Smlouvy).
6. Městská část se zavazuje poskytnout investorovi bezplatné napojení staveb realizovaných v rámci Projektu na existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu městské části nacházející se na nebo pod povrchem pozemků spravovaných městskou částí, jak je zakresleno na příloze č. 4 této Smlouvy „Pozemky dotčené technickou infrastrukturou a dočasnými zábory v rámci projektu Nový Opatov“. Tím není dotčena případná povinnost investora platit poplatky za zabor veřejných prostranství nebo poplatky za zřízení služebností nebo poplatky třetí stranám, například distributorům elektrické energie či plyn, při takovém napojování.
7. Investor předložil městské části před podpisem této Smlouvy DUR, jejíž část tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. Městská část s podobou Záměru souhlasí a preferovanou variantu řešení území dle DUR pokládá dle informací dostupných ke dni podpisu této Smlouvy za akceptovatelnou. Pro právní jistotu smluvní strany shodně prohlašují, že souhlas s podobou Záměru projevový ze strany městské části v této Smlouvě nenahrazuje jakýkoliv souhlas městské části jakožto účastníka správního řízení potřebný v jakémkoliv správním řízení. Bude-li Záměr a řešení území v souladu s právními předpisy, a podmínkami ujednanými mezi smluvními stranami v této Smlouvě, přičemž investor bude směřovat k naplnění této Smlouvy a bude postupovat v souladu s touto Smlouvou, pak městská část nebude bezdůvodně ztěžovat či vytvářet bezdůvodně překážky pro realizaci Záměru a řešení území. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva představuje soukromoprávní závazek v samostatné působnosti městské části a nemá vliv na plnění povinností městské části (a jejich orgánů) při výkonu státní správy. Pro vyloučení pochybností tato Smlouva nezavazuje (i) správní orgány městské části (ani jejich zaměstnance – úřední osoby) k vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí souvisejícího se Záměrem ani (ii) členy Zastupitelstva městské části nebo Rady městské části k jakémukoliv způsobu hlasování na jednáních Zastupitelstva městské části nebo Rady městské části. Městská část též neodpovídá za jednání svých zaměstnanců, které nemá souvislost s plněním jejich pracovních povinností pro městskou část (tj. za soukromé projevy zaměstnanců). V případě odůvodněné a účelné potřeby investora v souvislosti se správním nebo soudním řízením vedeným v rámci realizace Záměru, je investor oprávněn po městské části písemně požadovat vydání písemného souhlasu s realizací Záměru či realizací zástavby v řešeném území, přičemž městská část při splnění povinností investora dle této Smlouvy a souladu Záměru s touto Smlouvou takovýto požadovaný souhlas do 30 pracovních dnů od obdržení písemné žádosti investorovi vydá.
8. Investor se zavazuje písemně informovat městskou část bez zbytečného odkladu o jeho podstatných krocích v rámci realizace Záměru a řešení území, zejména o těch, které se vztahují k právům nebo povinnostem městské části vyplývajícím z této Smlouvy, jakož

předem městskou část informovat o termínech a lhůtách v rámci vedených územních řízení nebo jiných řízeních vedených správními, soudními a jinými orgány státní správy a samosprávy v souvislosti se Záměrem.

9. Městská část se zavazuje, v případech, kdy Participace investora podle této Smlouvy nebude prováděna na pozemcích investora, vynaložit veškeré úsilí k tomu, aby byla investorovi smluvně zajištěna možnost výstavby a umístění objektů a ploch na těchto pozemcích (věcné břemeno, právo stavby apod.).
10. Městská část podpisem této Smlouvy deklaruje, že má zájem, aby investor nadále zpracovával urbanistickou koncepci řešeného území a včetně řešení umístění a vedení veřejné infrastruktury a komunikací formou rozvíjení Studie s těmito koncepcemi městskou část seznamoval.
11. Městská část poskytne investorovi na jeho žádost další nezbytnou součinnost směřující k realizaci Projektu Nový Opatov při respektování DUR a při plnění podmínek této Smlouvy.

V.

Ostatní ujednání

1. Investor je oprávněn postoupit nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající pro investora z této Smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem městské části. Městská část udělí souhlas s postoupením nebo převodem, pokud nabyvatel těchto práv a povinností plně vstoupí do práv a povinností investora podle této Smlouvy a bez výhrad povinnosti a závazky investora přijme nebo převezme.
2. Tato Smlouva pozbývá platnosti, nedojde-li do 10 let od jejího podpisu k vydání pravomocného územního rozhodnutí na Projekt Nový Opatov.
3. Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud městská část poruší podstatným způsobem některou ze svých povinností dle čl. IV. této Smlouvy. Za porušení povinností Městské části dle čl. IV. této Smlouvy podstatným způsobem se považuje zejména to, že ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy investora k odstranění porušení povinností městské části dle čl. IV. této Smlouvy městská část tato porušení neodstraní.
4. Městská část je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud investor poruší své povinnosti dle čl. III. odst. 3, 4 a 8 a dle čl. IV. této Smlouvy a pokud tato porušení neodstraní ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy městské části investorovi k odstranění těchto porušení povinností.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
2. Tato Smlouva je veřejně přístupnou informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že Smlouva bude zveřejněna v registru smluv vedeném podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých

smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy se vylučuje užití § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Strany prohlašují, že tato Smlouva představuje jedinou a úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy jakož i o všech jejích náležitostech. Zároveň prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě, jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev smluvní strany této Smlouvy po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.
6. Změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou číslovaných písemných dodatků. Změna adresy sídla smluvní strany po jejím zápisu do obchodního rejstříku se za změnu Smlouvy nepovažuje.
7. Pokud se kterákoli smluvní strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
8. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení Smlouvy stanoví práva či povinnosti, která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo účel ujednání původního.
9. Rada městské části Praha 11 schválila usnesením č. 0499/20/R/2021 ze dne 31.5.2021 uzavření této Smlouvy.
10. K podpisu Smlouvy je oprávněn místostarosta Ing. Martin Sedeke, na základě usnesení Rady městské části Praha 11 č. 0499/20/R/2021 ze dne 31.5.2021 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2019/01 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.
11. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva náleží městské části a po jednom z nich společnosti SHELIA s.r.o. a společnosti Starochodovská a.s.
12. Přílohou této Smlouvy a její nedílnou součástí je Příloha č. 1: Část DUR s vyznačením investic investora podle čl. III odst. 3. a odst. 4 této Smlouvy, Příloha č. 2: List vlastnictví LV č. 12861, LV č. 20575, LV č. 21571 a informace o dotčených parcelách ve vlastnictví hl. m. Prahy pro k.ú. Chodov, obec Praha, Příloha č. 3: Situace s vyznačením zájmového území, Příloha č. 4: Pozemky dotčené technickou infrastrukturou a dočasnými zábory v rámci projektu Nový Opatov.

V Praze dne

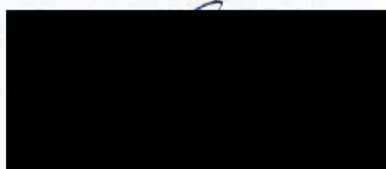
29.6.2021

V Praze dne

29.6.2021

Městská část Praha 11
Ing. Martin Sedeke
místostarosta

SHELIA s.r.o.
Ing. Michal Kocián
jednatel



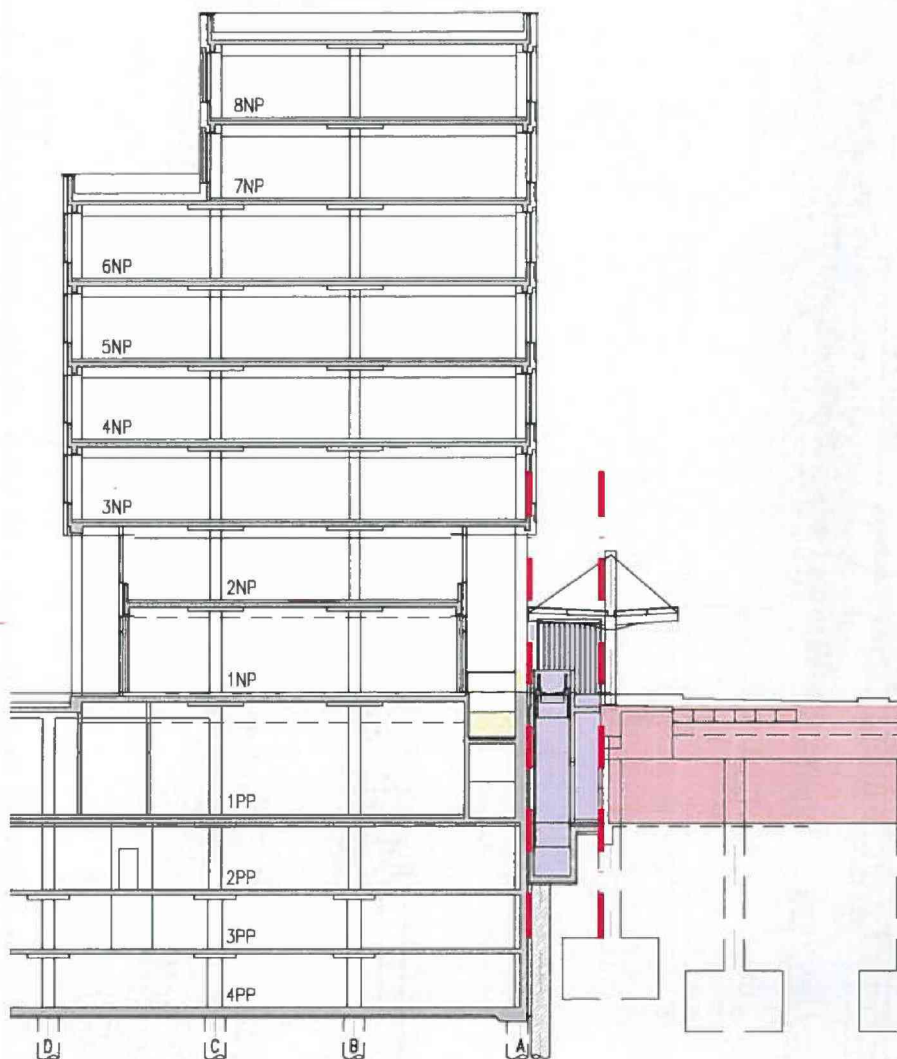
SHELIA s.r.o.
Ing. Tomáš Zaněk
jednatel



Starochodovská a.s.
JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

TÉMA: VERTIKÁLNÍ DOPRAVNÍ UZEL OPATOV

[eskalátor, 2x výtah, schodiště, zázemí pro řidiče BUS, technický prostor]

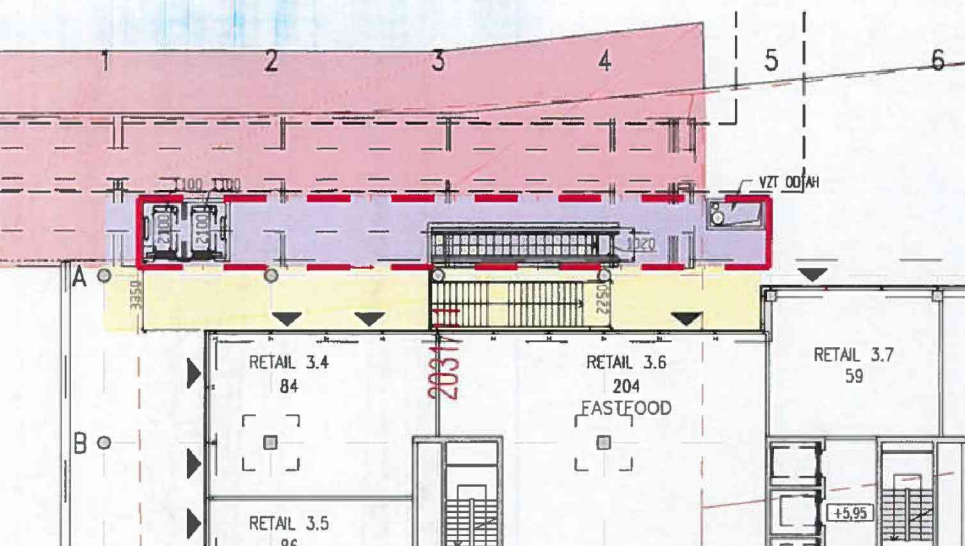


LEGENDA:

- STAVAJÍCÍ KCE. VE VLASTNICTVÍ DPP
- NOVÉ KCE. V BUDOUCÍM VLASTNICTVÍ DPP
- NOVÉ KCE. VE VLASTNICTVÍ INVESTORA S VECNÝM BŘEMENEM PRŮCHODU A VECNÝM BŘEMENEM NA PRÁVO UMÍSTĚNÍ OSVĚTLENÍ
- DILATACE NOSNÝCH KONSTRUKCÍ

seznam dotčených pozemků:
2031/10, 2031/11, 2031/124

VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE UMOŽŇUJE REKONSTRUKCI MOSTU DÍKY DILATACÍM MEZI NOSNÝMI KONSTRUKCEMI MOSTU, SAMOSTATNÉHO CELKU S VERTIKÁLNÍMI KONSTRUKCEMI A ADMINISTRATIVNÍM OBJEKTEM SO 03



Nový Dpatoz

Praha 11

Příloha č. 1.1

1:250

A3

Sind volt

Za Zámečkem 746 / 3 Jinonice Praha 5



architekt

Starachodovská a.s. Krakovská 1256/24, Nové Město, Praha 1

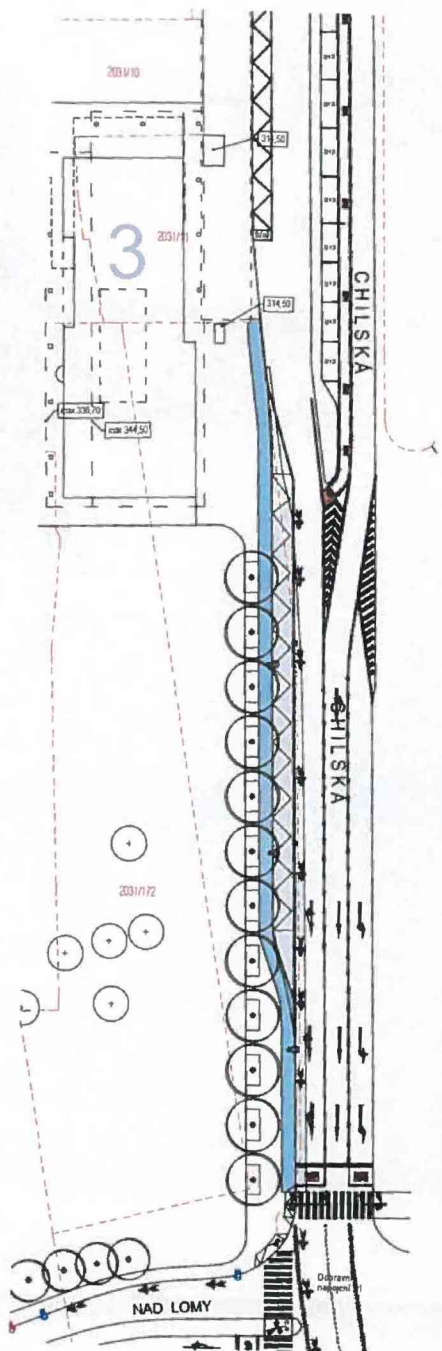
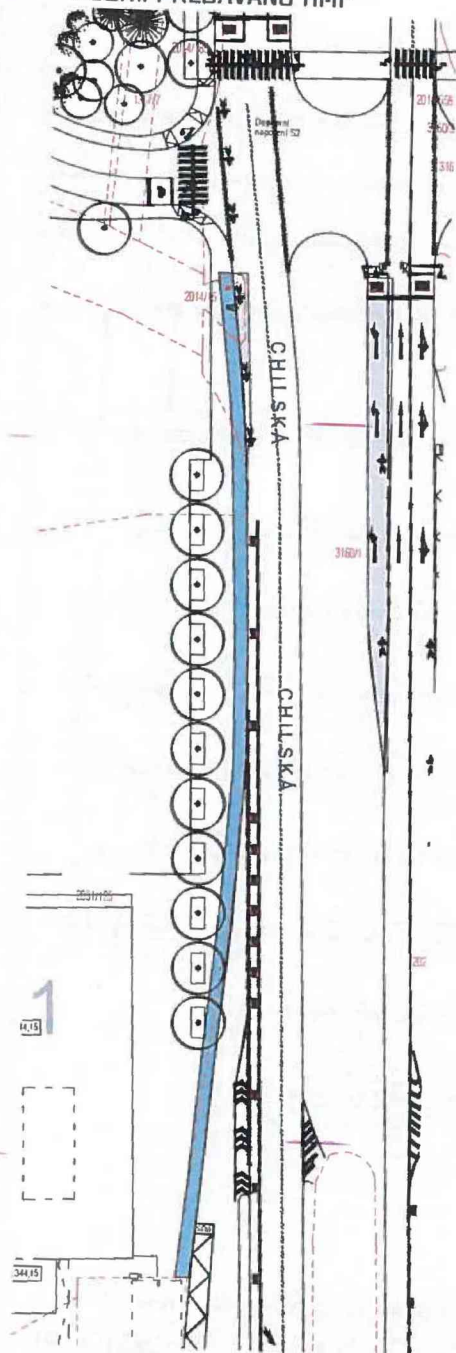
investor

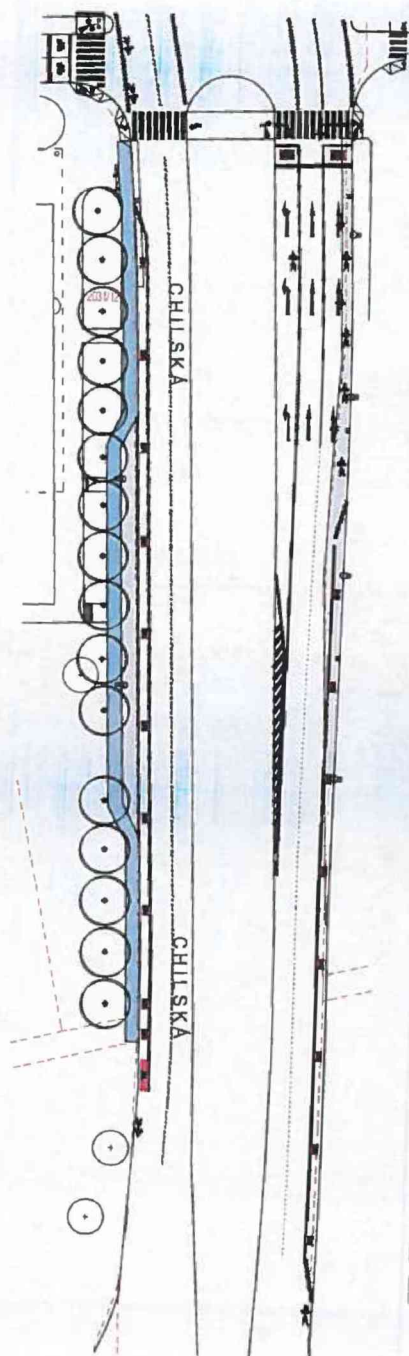
Shelia s.r.o. Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1

P11_Přestupní uzel dwg

2020/11/23

TÉMA: ULICE CHILSKÁ ÚPRAVY CHODNÍKŮ A VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ POZN.: PŘEDÁVÁNO HMP





Legenda:

- pojízdné komunikace - 964 m²
- komunikace pro pěší - 815 m²
- počet překládaných lamp veřejného osvětlení - 10 ks
- počet překládaných vpustí - 7 ks

seznam dotčených pozemků:

3160/1, 2014/15, 1199/4, 2031/6, 2031/125, 2031/124, 2022/2, 2031/23

Nový Dvůr

Příloha č. 1.2

Společnost

Za Zámečkem 746 / 3 Jihonice Praha 5

Starochodovská a.s. Krahovská 1256/24, Nové Město, Praha 1

Shelja s.r.o. Havlíčkova 1030/1 Nové Město, Praha 1

...Vyměry dwg

Praha 11

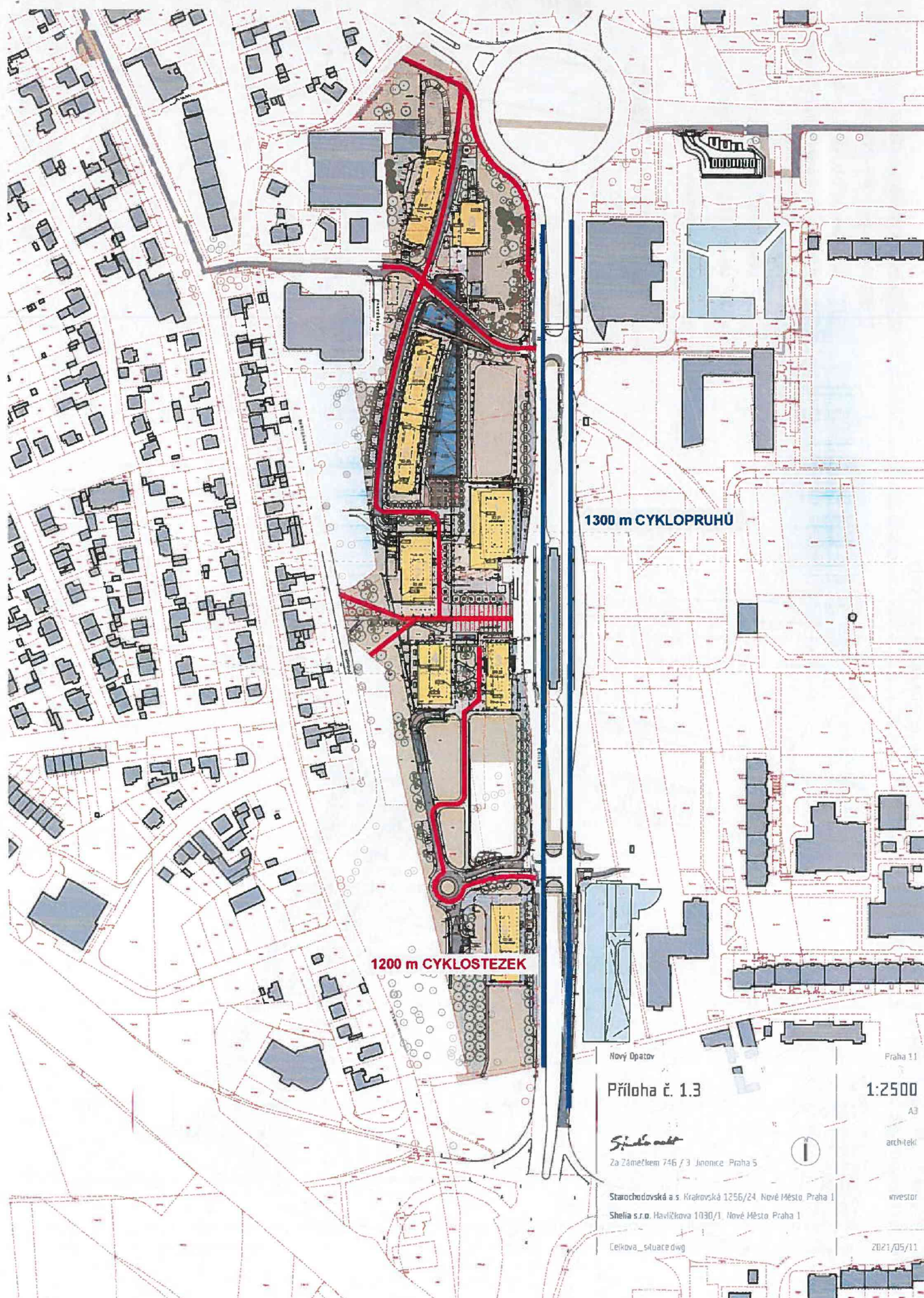
1:750

A3

architekt

investor

2021/05/11



Nový Opatov

Praha 11

Příloha č. 1.3

1:2500

A3

Společnost



architekti

Za Zámečkem 746 / 3 Jinonice Praha 5

Starochodovská a s. Krakovská 1256/24 Nové Město Praha 1

investor

Shelia s.r.o. Havlíčkova 1030/1, Nové Město Praha 1

Celková_situace.dwg

2021/05/11

Sm

ca
TÉMA: ULICE NAD LOMY (nové propojení ulice Chilská a Starého Chodova) vč. technické infrastruktury
POZN.: PŘEDÁVANO HMP



Legenda:

 pojízdné komunikace - 565 m²

 komunikace pro pěší - 228 m²

 počet nových lamp veřejného osvětlení - 3 ks

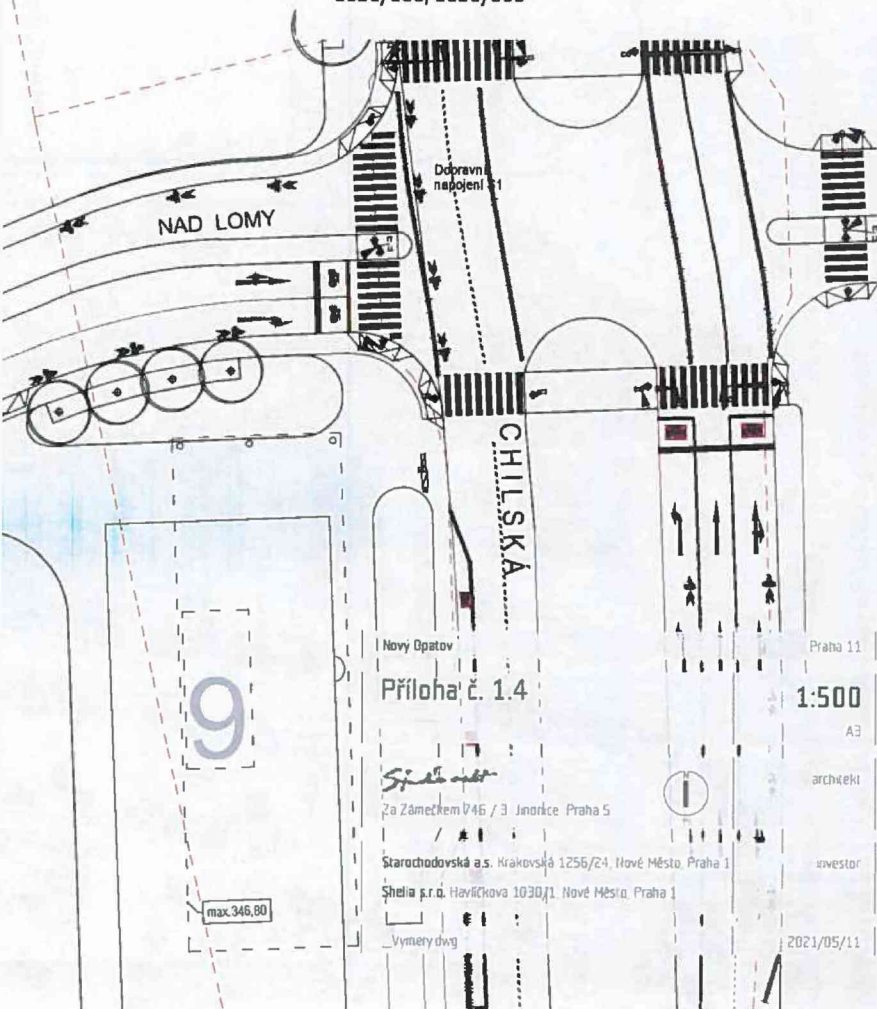
 počet nových lamp osvětlení míst pro přecházení - 2 ks

 počet nových vpustí - 3 ks

 délka stoky dešťové kanalizace - 62 m

 délka přípojek dešťové kanalizace - 9 m

seznam dotčených pozemků:
2031/208, 2031/209

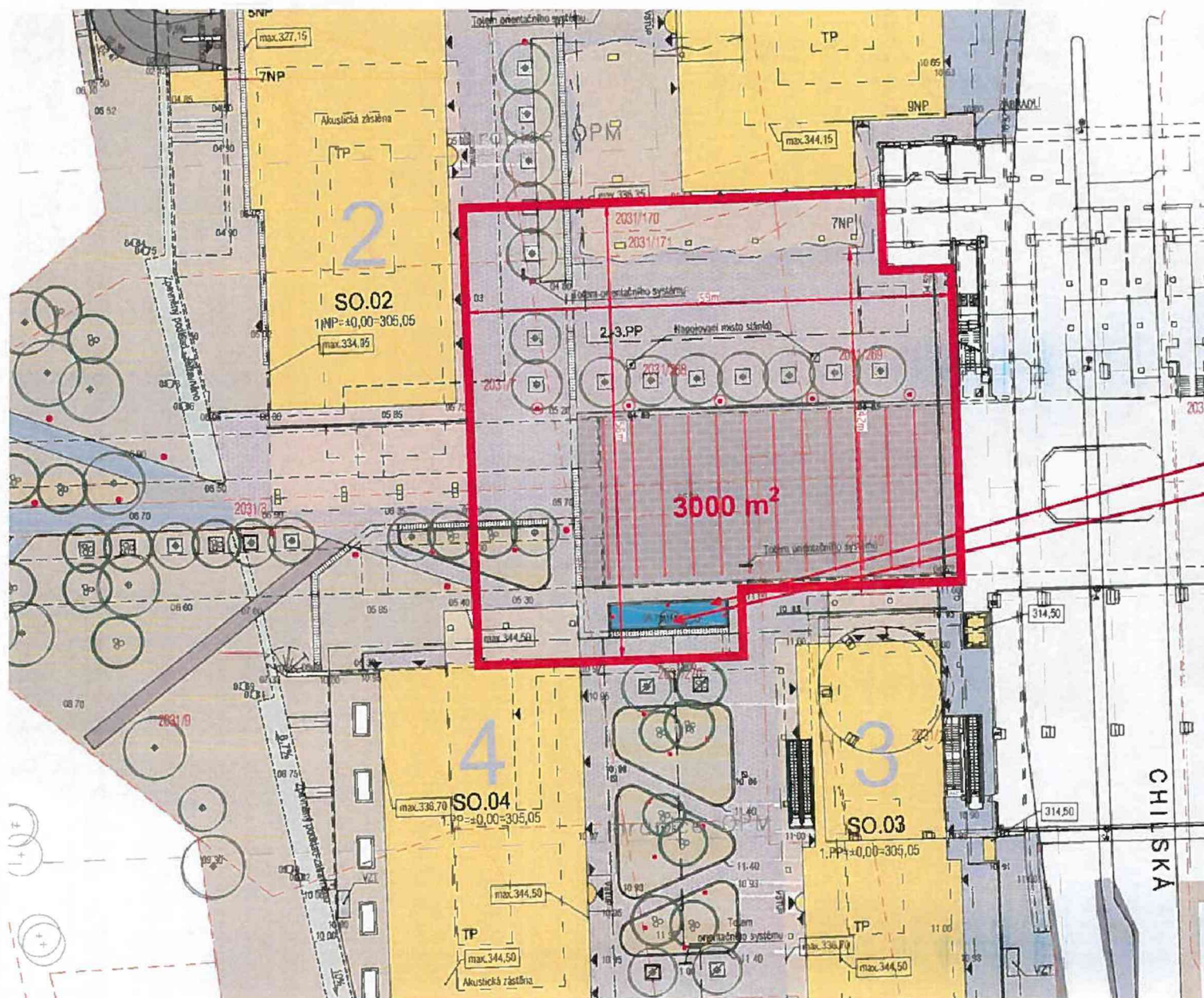


TÉMA: NOVÉ NÁMĚSTÍ OPATOV (vč. údržby náměstí po dobu 10 let)

UMĚLECKÝ PRVEK NA NÁMĚSTÍ

VODNÍ PRVEK NA NÁMĚSTÍ

POZN.: ZŮSTANE V MAJETKU INVESTORA, UDRŽOVANÉ INVESTOREM, ALE JDE O VEŘEJNÉ PROSTORY



Legenda:

žulová dlažba - 973 m²

betonová dlažba - 1840 m²

zeleň - 88 m²

vodní plochy - 42 m²

počet nových lamp areálového osvětlení - 12 ks

stromy 13 ks

liniový odvodňovací žlab 68 m

odvodňovací kanál 86 m

seznam dotčených pozemků:

2031/170, 2031/171, 2031/6, 2031/7, 2031/8, 2031/9,
2031/268, 2031/269, 2031/10, 2031/270

Vodní prvek na náměstí

Umělecký prvek na náměstí

Nový Opatov

Praha 11

Příloha č. 1.5

1:500

A3

Společnost



architekt

Za Zámečkem 746 / 3 Jincek Praha 5

Starochodovská a.s. Krakovská 1256/24, Nové Město, Praha 1

investor

Shelia s.r.o. Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1

Čelková_situace.dwg

2021/05/11

TÉMA: VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PARKOVÉ PLOCHY

(u Litochlebského náměstí) vč. údržby po dobu 10 let

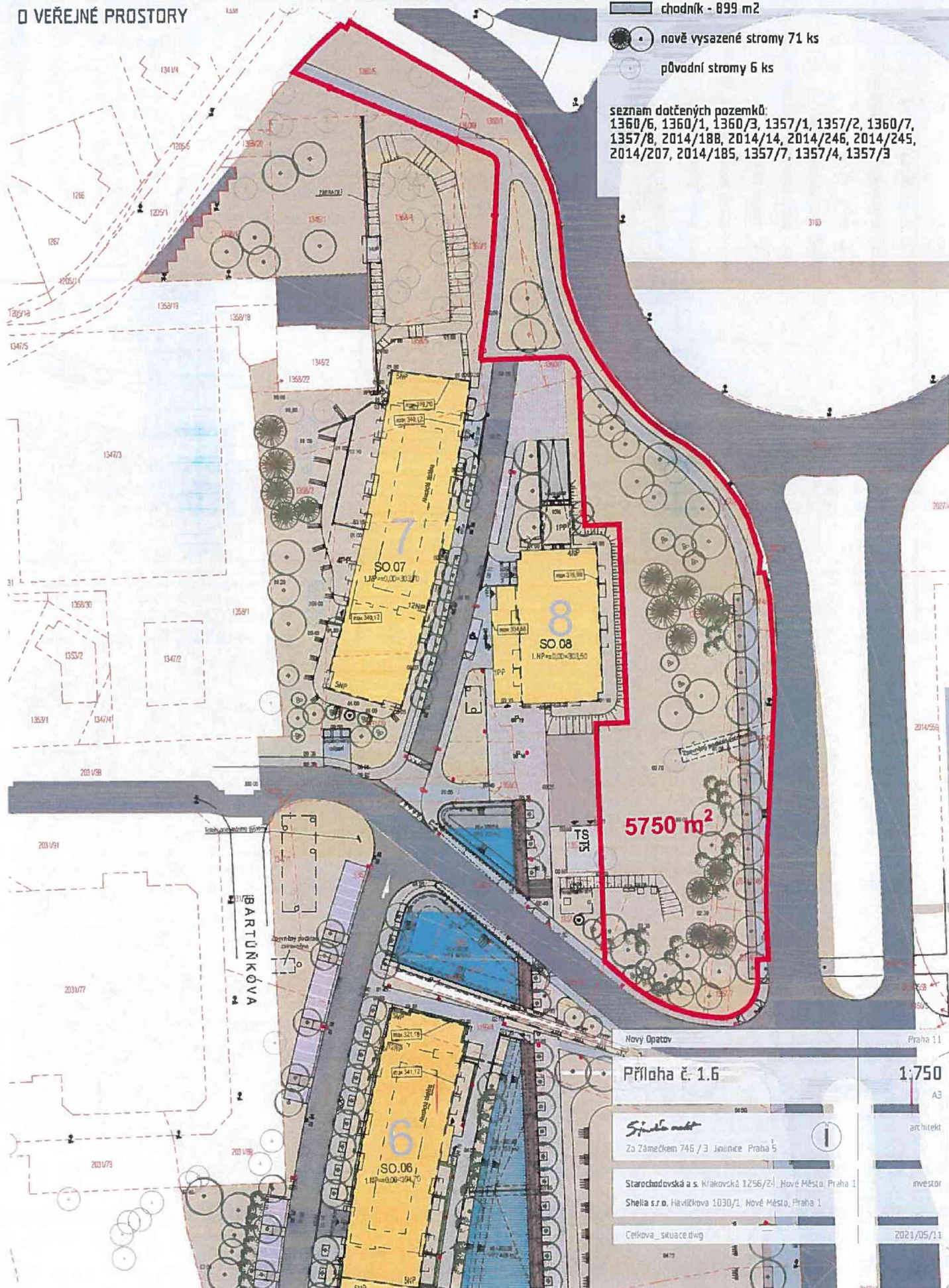
POZN.: ZŮSTANE V MAJETKU INVESTORA, UDRŽOVANÉ INVESTOREM, ALE JDE O VEŘEJNÉ PROSTORY

Legenda:

- zeleň - 4849m²
- chodník - 899 m²
- nově vysazené stromy 71 ks
- původní stromy 6 ks

seznam dotčených pozemků:

1360/6, 1360/1, 1360/3, 1357/1, 1357/2, 1360/7, 1357/8, 2014/188, 2014/14, 2014/246, 2014/245, 2014/207, 2014/185, 1357/7, 1357/4, 1357/3



Nový Opatov

Praha 11

Příloha č. 1.6

1:750

Společnost architektů

Za Zámečkem 745 / 3 Janovice Praha 5

Starochodovská a.s. Krakovská 1256/24, Nové Město, Praha 1
Shella s.r.o. Havlíčkova 1030/1, Nové Město, Praha 1

Celková_situace.dwg

2021/05/11

TÉMA: VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PARKOVÉ PLOCHY A VODNÍ PLOCHY (vnitřní osa)

vč. čerpadel, filtrů a údržby po dobu 10 let

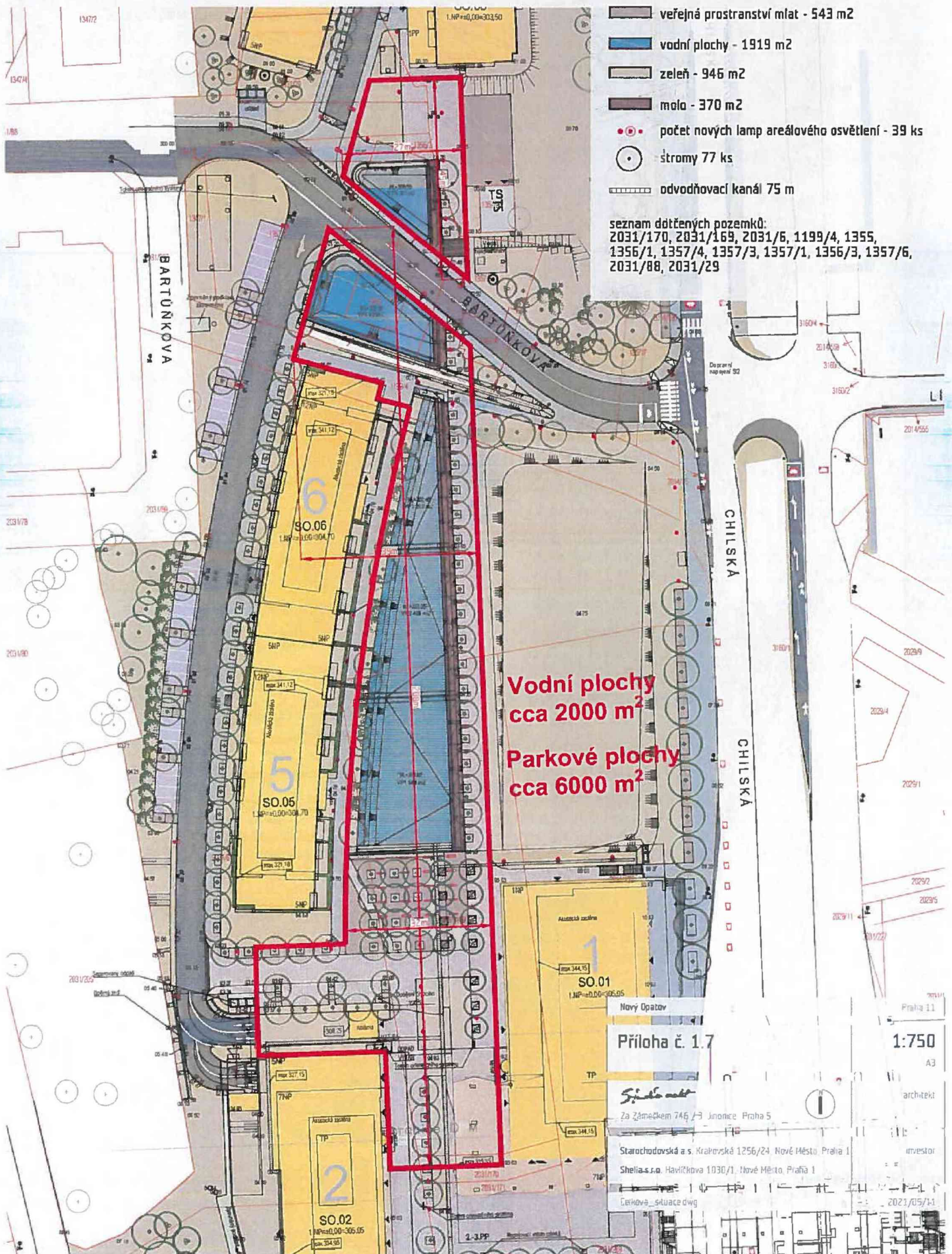
POZN.: ZŮSTANE V MAJETKU INVESTORA, UDRŽOVANÉ INVESTOREM, ALE JOE O VEŘEJNÉ PROSTORY

Legenda:

- betonová dlažba - 2492 m²
- chodníky - asfalt - 246 m²
- veřejná prostranství mlát - 543 m²
- vodní plochy - 1919 m²
- zeleň - 946 m²
- mola - 370 m²
- počet nových lamp areálového osvětlení - 39 ks
- stromy 77 ks
- odvodňovací kanál 75 m

seznam dotčených pozemků:

2031/170, 2031/169, 2031/6, 1199/4, 1355,
1356/1, 1357/4, 1357/3, 1357/1, 1356/3, 1357/6,
2031/88, 2031/29



TÉMA: VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ PARKOVÉ PLOCHY MEZI NO A STARÝM CHODOVEM
[vč. údržby po dobu 10 let]

VÝSADBA VĚTŠÍCH STROMŮ MEZI NO A STARÝM CHODOVEM

Legenda:

- betonová dlažba - 32 m²
- chodníky - asfalt - 1357 m²
- veřejná prostranství mlat - 363 m²
- zeleň - 12630 m²
- volnočasová plocha - 997 m²
- stromy 100 ks

seznam dotčených pozemků:
2031/205, 2031/6, 2031/207, 2031/208
2014/448, 2014/449, 2014/342,
2014/343, 2014/344

Parkové plochy celkem cca 15380 m²

Nový Opatov

Praha 11

Příloha č. 1.8

1:1500

A3

Sjindis

Za Zámečkem 745 / 3 Jinočnice Praha 5

architekt

Starochodovská a s. Kralovská 1256/24 Nové Město Praha 1

investor

Shelia s.r.o. Havlíčkova 1030/1, Nové Město Praha 1

Celková_situace.dwg

2021/05/11