

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 2021/0460/OURV.DPR

Smluvní strany:

Městská část Praha 8

IČO: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou

(dále jen "MČ Praha 8")

a

1) Ing. Petr Damborský, dat. nar. [REDACTED]

bytem [REDACTED]

2) Ing. Jan Zabranský, dat. nar. [REDACTED]

bytem [REDACTED]

(společně dále jen "Investor")

(společně dále jen "Smluvní strany")

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), tuto smlouvu o spolupráci (dále jen "Smlouva"):

Preambule

1. MČ Praha 8 je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ Praha 8 o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ Praha 8 si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ Praha 8

a její rozpočet. MČ Praha 8 proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivého využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

2. Investor vnímá odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj stavební záměr (dále jen "dotčené území"), stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území. Investor je proto připraven s MČ Praha 8 spolupracovat a participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ Praha 8, neboť jejich naplnění je i v zájmu samotného Investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt.
3. Smluvní strany tímto deklarují zájem na budoucí spolupráci, která bude spočívat v participaci Investora při zajištění cílů MČ Praha 8 zmíněných v této preambuli a v podpoře níže uvedeného projektu ze strany MČ Praha 8 při splnění veškerých zákonných požadavků.
4. MČ Praha 8 uzavírá tuto Smlouvu v samostatné působnosti MČ Praha 8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ Praha 8 v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ Praha 8 při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání správního či jiného rozhodnutí. Pro vyloučení všech pochybností MČ Praha 8 uvádí, že v rámci jakéhokoliv řízení dle stavebního zákona nemá plnění dle této Smlouvy žádný vliv na povinnost MČ Praha 8 jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námítky veřejnosti.

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Investor má v úmyslu v souladu s předloženou zjednodušenou projektovou dokumentací, která je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen "**Dokumentace**"), realizovat na pozemcích parc. č. 3574/1, 3574/3, 3574/4, 3575, 3574/2, 3584, 3574/2, 3582, 3583, 3584, 3585, 3596/2, 3597/4, 3597/5, 3945/1, 3947/1, 3948/8, 3987/1, vše v k. ú. Libeň, obec Praha, projekt Investorem označovaný jako „Polyfunkční dům Na Kopečku“ (dále jen "**Projekt**").
2. MČ Praha 8 prohlašuje, že se s Dokumentací, která vychází z Dokumentace pro územní řízení, seznámila a na jejím základě vyjádřila usnesením Rady MČ Praha 8 č. Usn RMC 0435/2021 ze dne 22. 09. 2021 souhlas s realizací Projektu.
3. MČ Praha 8 neodpovídá za kvalitu Dokumentace, zpracovanou Investorem.
4. MČ Praha 8 je subjektem vykonávajícím vlastnická práva k pozemkům svěřeným hlavním městem Prahou nacházejících se v dotčeném území. MČ Praha 8 prohlašuje, že k datu uzavření této Smlouvy nemá výhrady k realizaci Projektu v takové podobě, jaká vyplývá z Dokumentace.
5. Investor prohlašuje, že při realizaci Projektu má vzniknout celkem 11215 m² hrubé podlažní plochy (dále jen "**HPP**") ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Dokumentace nezbavují Investora povinnost podílet se na participaci dle této Smlouvy, kdy způsob výpočtu participace je v tomto případě stanoven v článku II. odst. 5. této Smlouvy.
7. Smluvní strany jsou povinny při plnění této Smlouvy vzájemně spolupracovat, poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytně nutnou pro plnění této Smlouvy a vzájemně se informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění této Smlouvy.

Článek II.

Participace Investora

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy participovat na zajištění cílů MČ Praha 8 zmíněných v preambuli této Smlouvy ve výši 1.100, -Kč za každý 1 m² nárůstu HPP v dotčeném území dle Projektu.
2. **Participace Investora tak činí celkem 12.336.500,- Kč, tj. slovy: dvanáctmilionůtřistatřicetšesttisícipětset korun českých (dále jen "participace")**
3. Investor je povinen:
 - a) poskytnout část participace dle odst. 4 tohoto článku, tj. částku ve výši 8.414.500,- Kč (dále jen "dar"), bezhotovostním převodem na transparentní účet MČ Praha 8 č. 000000-0008863142/0800, který je účtem Fondu rozvoje městské části Praha 8, zřízeného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8 č. Usn ZMC 041/2019 ze dne 18. 12. 2019 (dále jen "Fond rozvoje MČ Praha 8"), a to pod variabilním symbolem 2021/0460,
 - b) vybudovat a/nebo zajistit realizaci veřejné infrastruktury v dotčeném území, a to dle přehledu realizace investic, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, přičemž Smluvní strany prohlašují, že se s veškerými informacemi uvedenými v příloze č. 2 této Smlouvy s odbornou péčí seznámily a shledávají je dostatečně přesnými a úplnými.
4. Investor je povinen uhradit dar následujícím způsobem:
 - a) první část daru ve výši 10 % (částka ve výši 841.450, - Kč) do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy,
 - b) druhou část daru ve výši 30 % (částka ve výši 2.524.350, - Kč) do 30 dnů od vydání územního rozhodnutí pro Projekt,
 - c) třetí část daru ve výši 30 % (částka ve výši 2.524.350, - Kč) do 30 dnů ode dne, kdy dojde k nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Projekt, kterým se povoluje umístění předmětné stavby,
 - d) čtvrtou část daru ve výši 30 % (částka ve výši 2.524.350, - Kč) do 30 dnů ode dne, kdy dojde k zahájení stavby Projektu.
5. Výše participace je stanovena na základě předložené Dokumentace. V případě změny HPP dojde ke změně výše participace dle výpočtu v odst. 1 tohoto článku. Změna výše participace Investora

bude řešena výlučně změnou výše daru, přičemž bude tato změna zohledněna ve výši druhé, třetí nebo čtvrté části daru. Rozsah a obsah participace spočívající ve vybudování veřejné infrastruktury ve smyslu odst. 3 písm. b) tohoto článku včetně určení hodnoty této části participace, nebude změnou Dokumentace jakkoliv dotčen.

6. Smluvní strany se dohodly, že vybudování veřejné infrastruktury, tak jak jí je Investor povinen vybudovat dle odst. 3 písm. b) tohoto článku a přílohy č. 2 této Smlouvy a poskytnutí daru dle odst. 4 tohoto článku pokrývá v plné výši veškerou participaci Investora dle této Smlouvy.
7. MČ Praha 8 se zavazuje dar použít v souladu s pravidly Fondu rozvoje MČ Praha 8.
8. Potvrzení o poskytnutí daru nebo jeho jakékoliv části vydá MČ Praha 8 Investorovi na základě jeho písemné žádosti, a to do 60 dnů ode dne doručení žádosti.

Článek III.

Doba trvání Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let, a to ode dne podpisu této Smlouvy.
2. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů uvedených v ust. § 2002 a násl. občanského zákoníku.
3. V případě ukončení této Smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, nemá Investor nárok na vrácení již uhrazených částí daru.
4. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany MČ Praha 8 prodloužena o 5 let, a to na základě písemného oznámení zaslaného ze strany MČ Praha 8 Investorovi nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby trvání této Smlouvy. Prodloužení dle tohoto odstavce může být učiněno pouze jednou.

Článek IV.

Ostatní ustanovení

1. Investor je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy ve smyslu ust. § 1895 a násl. občanského zákoníku třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Praha 8.

V případě, že Investor nesplní tuto povinnost, tj. převede svá práva a povinnosti z této Smlouvy, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 11.102.850,- Kč.

2. MČ Praha 8 prohlašuje, že souhlasí s předchozím odstavcem Investorovi poskytnutí v případě, že bude zajištěno řádné plnění povinností dle této Smlouvy; MČ Praha 8 není oprávněna poskytnutí souhlasu bezdůvodně odmítnout.
3. V případě, že práva a povinnosti k Projektu převede Investor třetí osobě, zavazuje se zajistit postoupení veškerých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na tuto třetí osobu. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nejpozději do 60 dnů ode převedení práv a povinností k Projektu, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 11.102.850,- Kč.

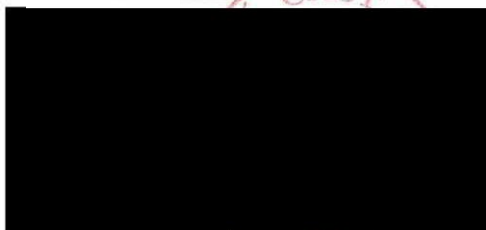
Článek V.

Závěrečná ustanovení

1. Spory ze Smlouvy. O všech sporech vyplývajících z této Smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
2. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
3. Nebezpečí změny okolností. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají v souladu s ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko nebezpečí změny okolností. Ani jedna ze Smluvních stran tak nemá právo vůči druhé domáhat se obnovení jednání o této Smlouvě, dojde-li ke změně okolností, za nichž byla tato Smlouva uzavřena.
4. Vyloučení aplikace. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1793 - 1795 občanského zákoníku (o neúměrném zkrácení) na tuto Smlouvu.
5. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami či osobami, které jsou oprávněny za Smluvní strany tuto Smlouvu podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen "**zákon o registru smluv**").

6. Oddělitelnost. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
7. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé Smluvní straně dle této Smlouvy, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy anebo elektronicky do datové schránky. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této Smlouvy bez zbytečného odkladu.
8. Prohlášení o vůli. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se Smluvní strany zavázaly, že připojí k této Smlouvě podpisy, resp. podpisy osob, které za ně jednají.
9. Vyhotovení. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ Praha 8 a jedno pro Investora.
10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí MČ Praha 8.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

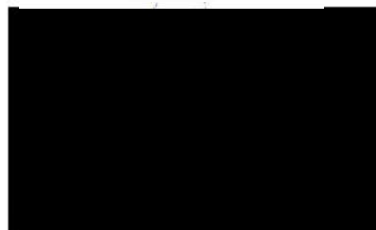
V Praze, dne 3.11.2021



Městská část Praha 8

zastoupená Ondřejem Grosem, starostou

V Praze, dne 3.11.21



Ing. Petr Damborský



Ing. Jan Zabranský



Přílohy:

1. Dokumentace
2. Přehled realizace investic do veřejné infrastruktury a na veřejně prospěšný účel jako nefinanční plnění participace

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 22. 09. 2021, č. Usn RMC 0447/2021

POLYFUNKČNÍ DŮM NA KOPEČKU

Dokumentace k územnímu rozhodnutí



Název stavby:	Polyfunkční dům Na Kopečku
Místo stavby :	Na Kopečku, Libeň -18200 Praha 8
Katastrální území :	730891 Libeň
Parcelní čísla:	
pozemky investora:	3574/1, 3574/3, 3574/4, 3575
Funkční náplň:	Novostavba polyfunkčního domu pro bydlení, obchod a služby
Zpracovatel dokumentace:	DOLEŽEL ARCHITEKTI s.r.o. Charlese de Gaulla 8, 160 00, Praha 6 Ing. arch. František Doležel
Projekt manager:	JS Plan s.r.o. Dolínecká 3162/4, areál firmy AQUA SPOL, 100 00 Praha 10- Strašnice Ing. Jaromír Svatoš

Urbanismus a kompozice prostorového řešení:

Uvažované území se dotýká pozemků mezi ulicemi Na Kopečku, Pod Plynojemem, v Praze Libni. Dobře přístupný stavební pozemek se nachází v místě urbanisticky nedotvořeného území zvaném Švábky. Na pozemku se nacházely drobné stavby k podnikání a skladování, včetně manipulačních ploch.

Výstavbou objektu dojde k uzavření bloku směrem k přilehlému parčíku u ulice Na kopečku a vytvoří se tím lepší místo pro bydlení, obchod a komerční využití.

Charakteristika objektu:

Polyfunkční dům se skládá z 2 částí, první – přední části u přilehlých ulic a druhé uvnitř dvoru. Části jsou spolu propojeny podzemním parkingem a parterem, v kterém se nachází jednotlivé obchody, plochy pro služby, případně pro market.

Hlavní fasáda přední části zarovnává smíšený městský blok, vnitřní objekt hmotově kopíruje přední.

V podzemí se nachází garáže, v přízemí obchody a služby, od 2. nadzemního podlaží jsou navrženy byty. Uliční trakt má 6 + 7. ustoupené patro, zadní trakt 5 + 6. ustoupené patro.

Tvarově se jedná o bytové objekty, které splňují kritéria osvětlení a oslunění.

Hlavní fasáda do ulice je svisle rozdělena na několik částí, tak, aby působila jako shromáždění samostatných bytových domů. Dvorní trakt je architektonicky stejný.

Konstrukce objektů je navržena jako vyzdívaný železobetonový skelet, s volnou fasádou, kterou lze modifikovat různě velkými otvory pro okna, případně balkony. Ztužení objektu zajišťují schodišťová jádra s výtahy a šachtami pro jednotlivé instalace. Stěny - příčky jsou zděné, z keramických cihelných bloků. Podzemní patra jsou z železobetonové kce. Založení stavby bude dle geologického průzkumu, uvažovány jsou základové pasy/patky, při neúnosné zemině piloty. Fasáda bude omítaná.

Vjezd do podzemních garáží je řešen rampou z ulice Na Kopečku. Vstupy do objektu jsou jak z ulice Na Kopečku, tak z ulice Pod Plynojemem. Do zadního traktu se vstupuje přes parter, pasáž obchodů. Vertikální pohyb zajišťují schodišťová jádra s výtahy.

Objekt bude napojen na veřejnou síť inženýrských sítí. Vytápění je uvažováno pomocí plynových kondenzačních kotlů. Plochy obchodu, služeb a podzemní patra garáží budou větrány nuceně. Byty mají navržené přirozené větrání. Obytné prostory v 6. a 7.NP budou vybaveny chlazením.

Parametry stavby:

Zastavěná plocha:	2.651,0 m ²
Hrubá podlažní plocha:	16.517,0 m ²
Obestavěný prostor:	60.675,7 m ³
Počet pater:	7 uliční trakt, 6 dvorní trakt
Počet bytů:	126 (56x do 50m ² , 70x do 100m ²)
Plochy služeb/obchodů	1063,6 m ²
Počet parkovacích stání:	92



Na kopečku, vizualizace 1



Na kopečku, vizualizace 2

Seznam realizace investic do veřejné infrastruktury a na veřejně prospěšný účel jako nefinanční plnění participace

	m2 / ks	náklady na m2	Investiční náklady
Komunikace parkování	64	4 250,00 Kč	272 000,00 Kč
Zeleň chodníky	1	150 000,00 Kč	150 000,00 Kč
Revitalizace Parkové plochy studie využití p.č. 3585 dle požadavku MČ tj. sadové úpravy a dětské hřiště	1	500 000,00 Kč	500 000,00 Kč
Fyzická dodávka a montáž parkové plochy a dětské hřiště prvky dle manuálu Města na pozemku p.č. 3585 o výměře 940 m2	1	3 000 000,00 Kč	3 000 000,00 Kč
Celkem			3 922 000,00 Kč