



Úřad městské části Praha - Újezd	
Došlo dne: 30 -11- 2021	Počet listů: 5
Č.j. 0420	Počet příloh: 1
Zpracovatel:	

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI – UVÍTÁNÍ LOKALITY

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů
(„Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Městská část Praha-Újezd**

IČO: 002 41 784, DIČ: CZ00241784, se sídlem Kateřinské náměstí 465/1, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4

zastoupená starostou Václavem Drahorádem

(„MČ“)

a

(2) **NAVETINA a.s.**

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, IČO: 276 32 521, se sídlem Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11366,

(„Investor“)

(MČ a Investor společně „Strany“ a každá z nich samostatně „Strana“)

PREAMBULE

- Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území je základní povinností městských částí, které se o tento rozvoj mohou zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupují v souladu se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti. Za tímto účelem byla přijata „Metodika spolupodílu investorů v území“ usnesením zastupitelstva MČ ze dne 21.4.2021 která je veřejně přístupná na internetové stránce <https://praha-ujezd.cz/zapis/zapis-c-32-2021-ze-dne-21-4-2021/> („Metodika“).
- Smlouva byla uzavřena na základě vzájemného jednání Stran dle Metodiky.
- Účelem Smlouvy je spolupráce Stran při realizaci investičního záměru Investora definovaného v čl. I této Smlouvy (dále jen „Záměr“), který vyžaduje změnu územního plánu hl. m. Prahy, a který může vyvolat zvýšené nároky na veřejné infrastrukturu

v dotčeném území, přičemž účelem této spolupráce je zejména zabezpečení přímé vazby a návratnosti kontribuce Investora zpět do dotčeného území.

- Investor podal dne 26.9.2019 Návrh na pořízení změny územního plánu hl. m. Prahy zkráceným způsobem, evidovaným Odborem územního rozvoje MHMP pod č.j. 93/2021 (dále jen „Podnět“), který je nedílnou přílohou této Smlouvy.
- Jedná o dobrovolný příspěvek Investora na základě vzájemné dohody Stran.
- MČ uzavírá tuto smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako nositel veřejné moci a při plnění svých závazků ze Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů MČ a do výkonu státní správy, resp. bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- Záměrem Investora je realizace polyfunkčního centra občanské vybavenosti a bydlení, s maximálním využitím hrubých podlažních ploch maximálně do 95% pro bytové funkce a maximálně do 15% pro obchodní zařízení, popřípadě veřejné stravování, a to v rozsahu a umístění dle Podnětu.
- Předmětem Smlouvy je závazek Investora poskytnout MČ příspěvek pro případ realizace záměru, včetně změny územního plánu a podpora záměru ze strany MČ v rámci její samostatné působnosti, zejména při rozhodování o změně územního plánu dle Podnětu a v rámci dalších navazujících řízeních vedoucích ke schválení či povolení realizace Záměru.
- Schválením změny ÚP podle Podnětu a této Smlouvy dojde k navýšení možného umístění hrubých podlažních ploch o 1.221 m², tj. vznikne MČ právní nárok na příspěvek podle Metodiky, který činí 610.500,- Kč (dále též jen „Kontribuce“). Strany konstatují, že se jedná o příspěvek přiměřený, odůvodněný a neměnný. MČ se zavazuje, že v souvislosti se změnou ÚP dle Podnětu a této Smlouvy a s poskytnutím součinnosti MČ v navazujících řízeních dle této Smlouvy nebude po Investorovi požadovat další příspěvky.

2. ZÁVAZKY INVESTORA

- Investor se zavazuje poskytnout Kontribuci ve formě peněžitého plnění, a to ve výši 610.500,- Kč (slovy: šest set deset tisíc pět set korun českých), a to způsobem sjednaným v tomto článku.
- Investor se zavazuje uhradit částku 610.500,- Kč na účet MČ uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem: 00241784 nejpozději do 90 (devadesáti) kalendářních dnů od schválení Podnětu Zastupitelstvem hlavního města Prahy. V případě, že investor neuhradí tuto částku ve výše uvedené lhůtě, zaniká tato smlouva dnem následujícím po marném uplynutí lhůty.
- V případě, že nedojde ke schválení či dojde k zamítnutí návrhu na změny ÚP dle Podnětu a této Smlouvy, nárok MČ na úhradu Kontribuce zaniká. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě je na volbě Investora, zda: (a) bude požadovat uhrazenou Kontribuci vrátit, v takovém případě se MČ zavazuje uhrazenou Kontribuci vrátit Investorovi do 60 dnů od obdržení výzvy Investora nebo (b) zda se rozhodne provést změnu účelového určení Kontribuce pro jiný developerský projekt realizovaný na území MČ Investorem anebo subjektem, který je ve vztahu k Investorovi ovládající či ovládanou osobou ve smyslu § 74 či jinak propojenou

osobou dle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, anebo která je ve vztahu k Investorovi společně ovládanou osobou či propojenou osobou ve smyslu Mezinárodních auditorských standardů ISA 550. Změna účelového určení Kontribuce je vůči MČ v takovém případě účinná doručením písemného oznámení MČ, ve kterém Investor specifikuje: (i.) Oprávněný subjekt, (ii.) projekt, ke kterému se Kontribuce MČ naváže. MČ se zavazuje takovou změnu účelového určení Kontribuce MČ akceptovat, a k této změně přijmout potřebná rozhodnutí. Investor se zavazuje sdělit MČ nejpozději do 60 dnů od neschválení či zamítnutí změny ÚP dle Podnětu a této Smlouvy, jak bude s Kontribucí naloženo dle výše uvedeného.

- Investor se zavazuje neprovádět podstatné změny Záměru, které jsou v rozporu s využitím dané funkční plochy. MČ je oprávněna v takovém případě vyjádřit nesouhlas se záměrem takové změny.
- MČ prohlašuje, že účel použití Kontribuce bude sjednán individuálně s Investorem na základě specifikace každého jednotlivého případu.

3. ZÁVAZKY MČ

- MČ se zavazuje:
 - a) zaslat Odboru územního rozvoje MHMP (dále jen „OÚR“) a představitelům Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP (dále jen „VÚRM“) usnesení zastupitelstva MČ, ve kterém MČ vyjádří souhlas s Podnětem podle této Smlouvy;
 - b) zaslat OÚR a VÚRM písemné vyjádření, ve kterém bude popsán proběhnuvší proces spolupráce MČ s Investorem, zejména pak odůvodnění časového harmonogramu provádění jednotlivých úkonů MČ při projednávání Podnětu podle této Smlouvy;
 - c) prostřednictvím svých představitelů k osobní účasti na zasedání VÚRM, kde bude projednáván Podnět podle této Smlouvy a případně dalších, Investorem nebo vedením VÚRM, požadovaných jednání ohledně Podnětu podle této Smlouvy.
- MČ se zavazuje poskytnout Investorem požadovanou součinnost v rámci své samostatné působnosti potřebnou pro realizaci Záměru Investora.
- Nezbytnou součinností se pro účely Smlouvy rozumí zejména udělit Investorovi nezbytné souhlasy jako účastník řízení v navazujících správních řízeních nutných k povolení a realizaci Záměru, zejména v územním a stavebním řízení, popř. v řízení o vydání společného souhlasu a v řízeních souvisejících, a to vždy ve formě a lhůtách požadovaných příslušným zákonem. MČ zavazuje, že nebude vyvíjet žádnou činnost, která by mohla zmařit a/nebo ohrozit realizaci Záměru či jakékoli jeho části.
- Předmětem této Smlouvy není závazek MČ zajistit schválení změny ÚP podle Podnětu a této Smlouvy nebo vydání územního či stavebního povolení ohledně Záměru.
- Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany výslovně uvádějí, že jsou Strany srozuměny s tím, že MČ není v rámci poskytnutí nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů MČ ani do výkonu státní správy.
- MČ se zavazuje jednat ve veřejném zájmu a v zájmu občanů, v jejichž prospěch bude Záměr realizován, a to v mezích samostatné působnosti a právních předpisů.

4. NÁROK NA PLNĚNÍ

- Nárok MČ na zaplacení Kontribuce vzniká okamžikem schválení změny ÚP podle Podnětu a této Smlouvy Zastupitelstvem hlavního města Prahy.

5. POSTOUPENÍ SMLOUVY

- Investor se zavazuje informovat právní nástupce o existenci a obsahu Smlouvy.
- Investor se zavazuje předem písemně informovat MČ o úmyslu postoupit Smlouvu (práva a povinnosti ze Smlouvy) na jiný subjekt.
- MČ uděluje tímto souhlas s převodem této Smlouvy na jiný subjekt, který je kapitálově či personálně spojen s Investorem za podmínky, že tento jiný subjekt převezme bez výhrad veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy.
- Investor se zavazuje zajistit postoupení všech práv a povinností ze Smlouvy na právního nástupce, nebude-li to v rozporu s platnými právními předpisy.
- MČ se zavazuje při splnění výše uvedených podmínek poskytnout k postoupení této Smlouvy na třetí subjekt nezbytnou součinnost.

6. NÁHRADA ŠKODY

- MČ nenese odpovědnost za nepřijetí změny územního plánu, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, společného nebo stavebního povolení Záměru.
- MČ nenese odpovědnost za zrušení změny územního plánu.
- V případě zrušení změny územního plánu lze odstoupit od Smlouvy pouze ohledně nesplněné části závazku Investora.
- Odmítnutí či zamítnutí návrhu Investora na vydání územního rozhodnutí a poté stavebního povolení nebo Společného povolení na Záměr není důvodem pro odstoupení Investora od Smlouvy. Investor v takovém případě nemá nárok na vrácení již poskytnutého plnění a jeho závazky ze smlouvy stále trvají a Investor je povinen je plnit. Investor je však v takovém případě oprávněn provést změnu účelového určení Kontribuce pro jiný developerský projekt realizovaný na území MČ Investorem anebo subjektem, který je ve vztahu k Investorovi ovládající či ovládanou osobou ve smyslu § 74 či jinak propojenou osobou dle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, anebo která je ve vztahu k Investorovi společně ovládanou osobou či propojenou osobou ve smyslu Mezinárodních auditorských standardů ISA 550. Změna účelového určení Kontribuce je vůči MČ účinná doručením písemného oznámení MČ, ve kterém Investor specifikuje: (i.) Oprávněný subjekt, (ii.) projekt, ke kterému se Kontribuce MČ naváže. MČ se zavazuje takovou změnu účelového určení Kontribuce MČ akceptovat, a k této změně přijmout potřebná rozhodnutí.
- Prodlení s realizací Záměru jde plně k tíži Investora.

7. ZAJIŠTĚNÍ A SANKCE

- Nesplní-li Investor některou ze svých povinností nebo závazků sjednaných v čl. 2 této Smlouvy, je povinen zaplatit MČ zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti nebo závazku. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost nebo závazek Investora.

- Za podstatné porušení Smlouvy se považuje porušení lhůt sjednaných v čl. 3. této Smlouvy.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2013 Sb.. MČ se zavazuje Smlouvu zveřejnit v Registru smluv neprodleně po jejím podpisu Stranami.
- Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání postupem dle Metodiky dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech včetně vymezení některých těchto podstatných okolností.
- Smlouva byla schválena Zastupitelstvem MČ usnesením č. 08/37/2021 ze dne 24. 11. 2021.
- Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž jeden náleží Investorovi a jeden MČ.

Nedílnou přílohou této Smlouvy je Návrh na pořízení změny ÚP zkráceným postupem č.j. 93/2021 ze dne 26.9.2019.

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Místo: Praha

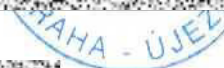
Datum: 30.11.2021

Místo: Praha

Datum: 30 -11- 2021

NAVETINA, a.s.

Městská část Praha-Újezd



Adresa příslušného orgánu obce nebo kraje

Úřad: Městská část Praha - Újezd

Ulice: Kateřinské náměstí 465/1

PSČ, obec: 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic

V Praze dne: 26. září 2019

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST A.

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

(vyberte jednu z uvedených možností a označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

- orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), telefon, e-mail
- fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail
- oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
název, adresa, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem oprávněného investora, telefon, e-mail, informace jakou veřejnou dopravní nebo veřejnou technickou infrastrukturu vlastní, spravuje nebo provozuje

NAVETINA a.s., IČ: 27632521, se sídlem Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5 jako vlastník pozemku 214/31 v k.ú. Újezd u Průhonic

Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

- ano ne

Navrhovatel jedná:

- samostatně
 je zastoupen

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitosti	Výměra m ²
Praha-Újezd	Újezd u Průhonic	214/31	orná půda	2 930

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

NAVETINA a.s. ano

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

Návrh podávají navrhovatelé jako vlastníci předmětných pozemků

II. Popis navrhované změny

(předmět navrhované iniciace změny ÚP, tj. výstižný popis navrhované změny ÚP, případně doplněný grafickým záznamem návrhu řešení; změna funkčního a případně prostorového uspořádání území, či popis navrhované změny včetně navrhovaných bilancí – hrubá podlažní plocha rozdělená po jednotlivých funkcích)

Na části pozemku parc. č.214/31 v k.ú. Újezd u Průhonic se nachází funkční plocha určená jako ZMK o výměře 1 544 m² v ploše změny a OP/SV-D o výměře 898 m² v ploše změny.

Podrobný popis navrhované změny je uveden v Čl. IV. tohoto podání

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Zemědělská výroba

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Nové využití plochy změny navrhujeme jako změnu na účelové určení jako pozemky pro všeobecně smíšené území v rozsahu 2 442 m² – SV-C. Touto změnou dojde k lepšímu využití území obce pro bydlení a služby, navrhovaná plocha SV-C leží při ulici Formanská. V území vznikají živelné prostory pro veřejné služby na zcela nevhodných pozemcích, po kterých je stálá enormní poptávka místních obyvatel. A dále touto změnou dojde k vytvoření pozvolného zhušťování zastavěných území městské části při vjezdu do této rychle se rozvíjející lokality. Na celém území Újezdu u Průhonic probíhá realizace projektu, který počítá s tím, že celý areál o rozsahu cca 700.000 m² bude spravován jako celek společností ze skupiny developera. Proto dochází k vyhodnocování vhodnosti pozemků ke konkrétním podnikatelským aktivitám. Naše zkušenost ukazuje, že celé území, které má sloužit zdaleka ne pouze pro rezidenty projektu, ale jako destinace pro celé území jihovýchodu Prahy, vytvoření sportovně rekreačního potenciálu, má velký nedostatek efektivních smíšených ploch. Tím, že budou v rámci projektu existovat reálné rozvojové plochy smíšeného charakteru, Rezidenti přitom mají velký zájem o rozvoj vlastního podnikání v lokalitě. Tím vytvoří kvalitní služby, které budou konzumovat další rezidenti projektu.

Celkově se tak může významně snížit nárok na dopravu, protože místní obyvatelé budou konzumovat místní služby, posílí se pocit vzájemnosti v rámci budované komunity.

V Praze dne: 26. září 2019



podpis žadatele nebo jeho zástupce

ČÁST B.

Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:

(odpovídající možnosti označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

a) povinné

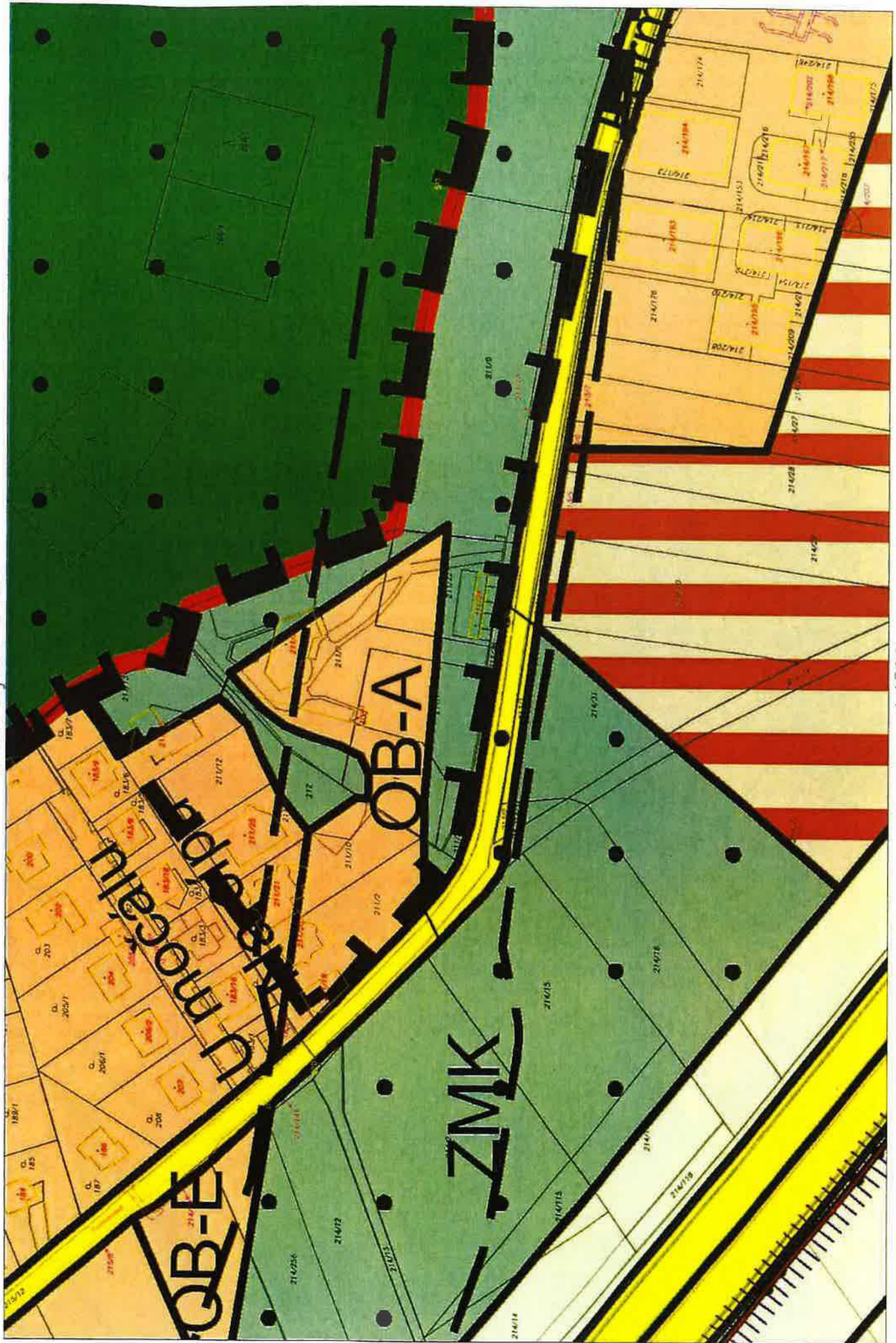
- snímek katastrální mapy
- přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu
- zmocnění majitele/ů pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb
- v případě podání návrhu městskou částí z vlastního podnětu: příslušné usnesení zastupitelstva městské části, název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a, odst. c, stavebního zákona)
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a, odst. d, stavebního zákona)
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e, stavebního zákona)

Žádost o vyjádření k předkládané změně byla podána na OOP MHMP dne 26. 9. 2019

b) nepovinné

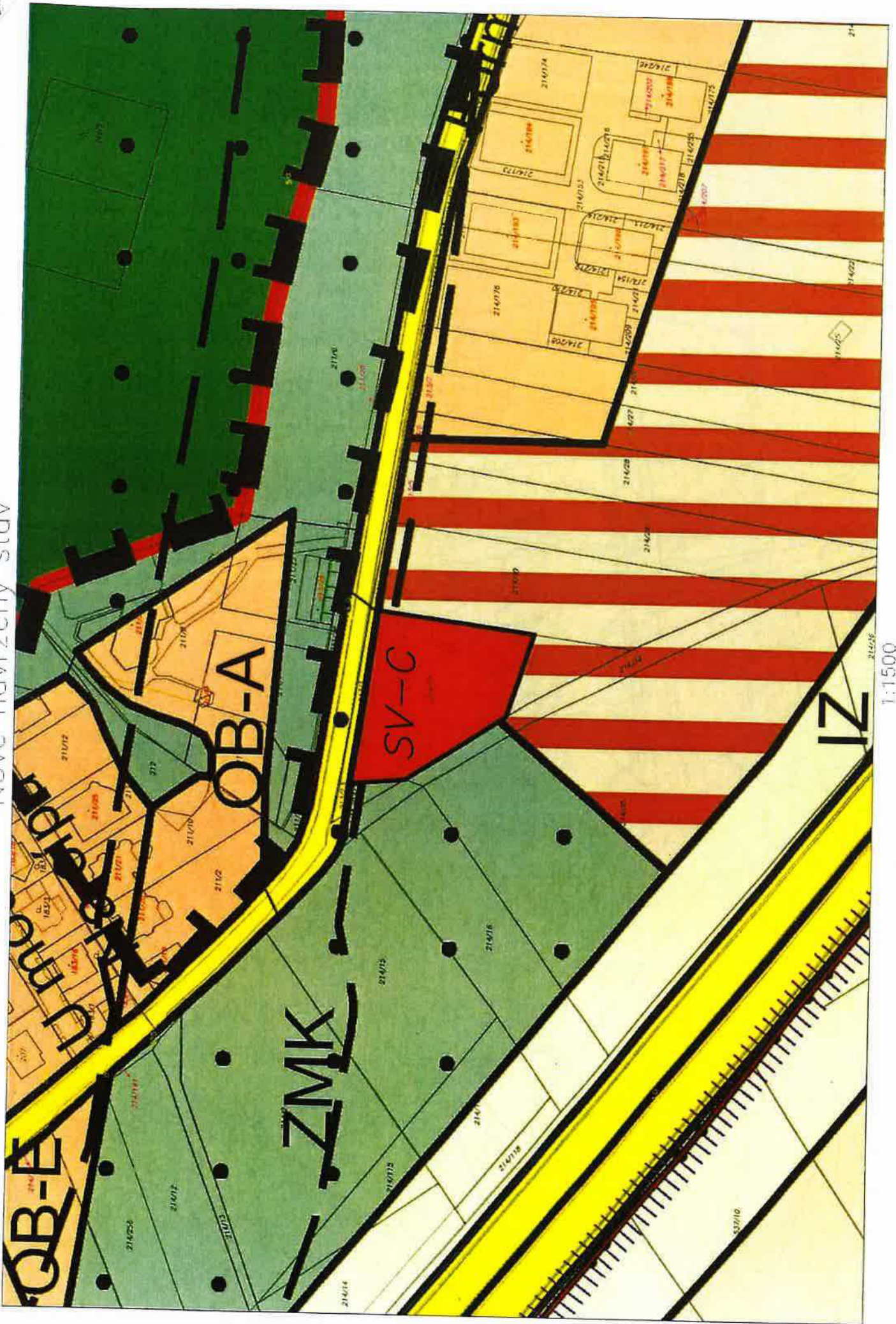
- doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- další přílohy (vypište)

Stavající stav

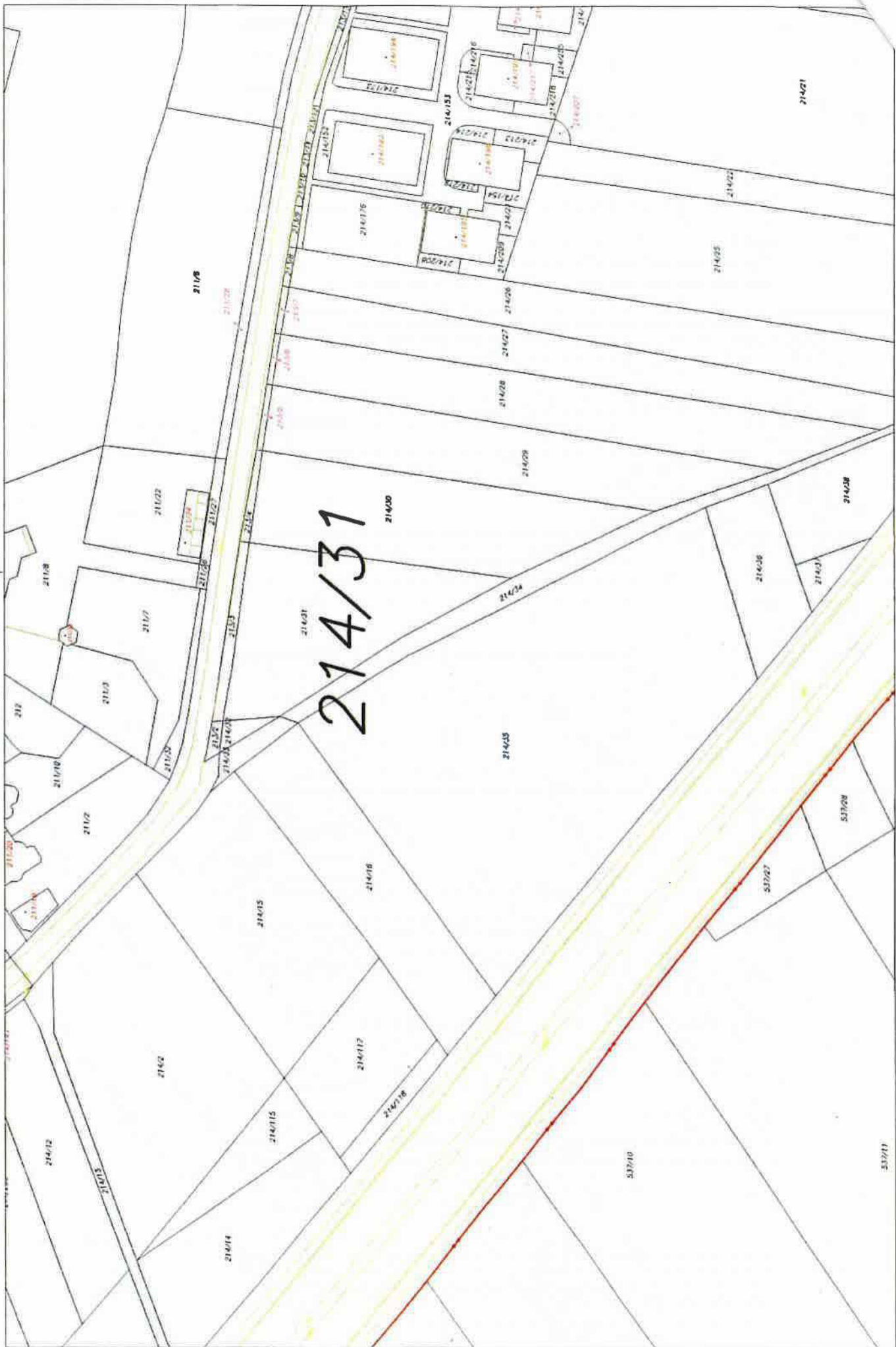


1:1500

Nově navržený stav



Katastrální mapa



1:1500

Mapa

214/31

1:5000





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	214/31
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Újezd u Průhonice [773999]
Číslo LV:	1214
Výměra [m ²]:	2930
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	omá půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Posílá
NAVETINA a.s., Radlická 505/58, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22614	2930

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-58809/2019](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.09.2019 11:00:00.