



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„BH HOUDOVA“

(dále i Smlouva)

Městská část Praha 5

se sídlem:

zastoupená:

IČ:

(dále jen MČ)

náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

Mgr. Renáta Zajíčková, starostka

00063631

a

MUDr. Hana Olehlová

trvale bytem:

r. č.:

(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 proporci 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 „BH HOUDOVA“ (dále jen Projekt) v souladu a za podmínek dle objemové studie zpracované Ing. arch. Janem Malinovským, dat. 11/2020, která byla

projednána Výborem pro územní rozvoj ÚMČ Praha 5 pod č. VUR/33/5/2020 a jejíž redukovaná verze tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále i Studie).

- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že **závaznou částí** pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby. Investor se zavazuje, že výstavba dle Projektu nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. Investor se zavazuje výrazně se neodchylovat od této Studie. 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** Projekt má být realizován na pozemcích parc. č. 1479/98 a 1479/5 v k. ú. Košíře, obec Praha (dále i Pozemky). Pozemky jsou ve vlastnictví Investora. Pozemky se nachází v lokalitě historické zástavby ve stabilizovaném území, jsou svažité a dnes nezastavěné. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací.
- 2.4** Samotný Projekt předpokládá budoucí výstavbu novostavby bytového domu o 4 bytových jednotkách s malým nebytovým prostorem do 50 m² v přízemí. Navrhovaný objekt má 4 podlaží, z nichž je jedno podzemní a jedno ustupující. Projekt počítá s 5 parkovacími místy, přičemž v 1. PP bude garáž pro 2 parkovací stání, ostatní parkovací stání (3) jsou řešena na pozemku investora před objektem. Objekt je dopravně napojen vjezdem z ulice Houdova. Vstup pro pěší bude z obou přilehlých ulic, z ulice Houdova do 1. podzemního podlaží a z ulice Malá Houdova do 2. nadzemního podlaží. Celkem Projekt zahrnuje výstavbu 4 bytů. Projekt zachovává uliční i stavební čáru. Dopady Projektu na veřejnou infrastrukturu v předmětné lokalitě lze zhodnotit tak, že nemá negativní dopad.
- 2.5** Investor je výlučným vlastníkem Pozemků.
- 2.6** Investor si je vědom, že realizace Projektu klade zvýšené nároky na infrastrukturu v oblasti Prahy 5.
- 2.7** Smluvní strany mají v souvislosti s Projektem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícího se v oblasti Prahy 5, tj. mají zájem zejména na zvelebení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a/nebo veřejného prostranství.
- 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 Investora realizovat Projekt na Pozemcích dohodly na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, a to zejména za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy deklarovaného v Zásadách, a to zejm. poskytnutím nepeněžitého plnění.
- (ii) Investiční příspěvek je sjednán v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ P5 č. 24/13/2018, ze dne 17.04.2018; dále i Zásady. Zásady jsou uvedeny v příloze č. 2 této Smlouvy.
- (iii) Investor má v úmyslu podle Studie využít hrubou podlažní plochu staveb (dále jen HPP) v maximální možné kapacitě 431 m².
- (iv) Investiční příspěvek smluvní strany dle Zásad sjednávají na výši 215.500,00 Kč (Investiční příspěvek) a byl vypočten jako celkové HPP Projektu násobeno 500,00 Kč za každý m² HPP Projektu.
- (v) Investor a MČ se dohodli, že Investiční příspěvek lze poskytnout v nepeněžní podobě, a to převedením části Pozemku do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa MČ Praha 5.
- (vi) V případě, že MČ využije možnosti čerpat Investiční příspěvek formou převedení vlastnictví k části Pozemku, Investor převede do vlastnictví hlavního města Prahy, svěřená správa MČ Praha 5 východní část pozemku 1479/98 v k. ú. Košíře o velikosti 28 m² (dále jen Část Pozemku) za dohodnutou kupní cenu ve výši, která se bude rovnat tržní ceně stanovené znalcem určeným MČ na základě platných právních předpisů, nejvíce však částku 215.500,00 Kč. Investor se zavazuje doručit MČ pravomocné územní rozhodnutí týkající se projektu ve lhůtě 15 dnů ode dne nabytí právní moci. MČ je oprávněna určit, zdali zvolí nepeněžitě plnění formou odkupu Části Pozemku za dohodnutou kupní cenu nebo finanční plnění spočívající v úhradě Investičního příspěvku a informovat písemně o výsledku svého rozhodnutí Investora nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy Investor doručí MČ pravomocné územní rozhodnutí ohledně realizace Projektu. Nezvolí-li MČ nepeněžitě plnění formou odkupu Části Pozemku, nebo nevyjádří-li se MČ ve shora uvedené lhůtě, platí povinnost Investora uhradit Investiční příspěvek. Nezvolí-li MČ nepeněžitě plnění formou odkupu Části Pozemku, je investor oprávněn využít Část pozemku dle svého rozhodnutí.
- (vii) V případě, že tržní cena Části Pozemku určená znalcem bude nižší než Investiční příspěvek stanovený v bodě (iv) tohoto článku Smlouvy je Investor povinen uhradit MČ doplatek Investičního příspěvku dle bodu (ix) tohoto článku Smlouvy, a to ve výši odpovídající rozdílu částky Investičního příspěvku a tržní ceny Části Pozemku. V případě, že tržní cena Části Pozemku určená znalcem bude vyšší než Investiční příspěvek stanovený v bodě (iv) tohoto článku Smlouvy a zároveň MČ zvolí nepeněžitě plnění formou odkupu Části Pozemku, pak MČ není povinna vrátit Investorovi rozdíl, o který hodnota nepeněžitě plnění (tržní cena Části Pozemku) převyšuje výši Investičního příspěvku a Investor se takového nároku vůči MČ vyplývající z kladného rozdílu mezi tržní cenou Části Pozemku a Investičním příspěvkem výslovně vzdává;
- (viii) Investor a MČ se dohodli, že nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne schválení kupní smlouvy na Část Pozemku ze strany zastupitelstva MČ, v případě, že MČ se rozhodne v souladu a ve lhůtě stanovené v bodě (vi) této Smlouvy přijmout od Investora nepeněžitě plnění v podobě odkupu Části Pozemku, uzavřou kupní smlouvu na Část Pozemku za kupní cenu ve výši vypočtené dle bodu (vi) této Smlouvy. Investor se zavazuje, že ve lhůtě 30 dnů ode právní moci kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Projektu předloží MČ (i) Návrh kupní smlouvy na Část Pozemku, (ii) geometrický plán, kterým dojde k oddělení Části Pozemku, (iii) vyjádření Státního pozemkového úřadu, že jsou veškerá restituční řízení týkající se pozemku PK 1479 v k. ú. Košíře ukončena a zrevidována, a že neprobíhají žádná soudní řízení týkající se vydání tohoto pozemku PK 1479 v k. ú. Košíře, (iv) výpis z katastru nemovitostí prokazující, že Část Pozemku určená k převodu není zatížena žádnými právy třetích osob s výjimkou

věcného břemena inženýrských sítí a (v) kolaudační souhlas pro bytový dům v rámci Projektu s vyznačenou doložkou právní moci. Po splnění závazků Investora dle tohoto bodu, zadá MČ zpracování znaleckého posudku za účelem určení tržní ceny Části Pozemku;

- (ix) Investor bere na vědomí, že podmínkou uzavření kupní smlouvy na Část Pozemku je předchozí souhlas zastupitelstva MČ, přičemž MČ předloží návrh kupní smlouvy k Části Pozemku ke schválení zastupitelstvu až po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Projektu a po splnění závazku Investora předložit MČ dokumenty uvedené v bodu (viii) tohoto článku Smlouvy. Neudělí-li zastupitelstvo souhlas s uzavřením kupní smlouvy k Části Pozemku, je Investor povinen uhradit Investiční příspěvek v penězích.
 - (x) Doplatek Investičního příspěvku, tj. rozdíl mezi Investičním příspěvkem a tržní hodnotou Části Pozemku, nebo Investiční příspěvek se Investor zavazuje uhradit MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ č.: [REDACTED]. Investor se zavazuje uhradit doplatek Investičního příspěvku, nebo Investiční příspěvek dle předchozí věty MČ ve lhůtě splatnosti nejpozději 90 dní ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu pro bytový dům v rámci Projektu. Investiční příspěvek nebo jeho doplatek (vyjma nepeněžitelného plnění investičního příspěvku) bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
 - (xi) V případě prodlení Investora s úhradou Investičního příspěvku nebo jeho doplatku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (x) tohoto článku Smlouvy a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě Investičního příspěvku, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,25% denně z neuhrazeného Investičního příspěvku za každý den takového prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi. 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 Investor nepřevzme; pokud si ji Investor převezme, platí za den doručení den, kdy byla zásilka s výzvou převzata Investorem.
 - (xii) V případě, že se Investor v rámci projednávání Projektu výrazně neodchýlí od Studie dle článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, zavazuje se MČ, že proti Projektu a v souvislosti se správními řízeními souvisejícími s Projektem 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 Projektu.
 - (xiii) MČ bude poskytovat Investorovi stran Projektu součinnost.
 - (xiv) MČ však není jakkoli povinna plnit závazky podle bodu (xii) až (xiii) 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 Projektu námitky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány. V případě, že MČ učiní oprávněně námitky, připomínky či jiná podání podle předchozích dvou vět tohoto odstavce, zavazuje se Investor i v takovém případě plnit své závazky z této Smlouvy.
- (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 § 5 odst. 2) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně nejpozději však ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že uveřejnění 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 Projektu a Spolupráce.
- 4.4** Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Projekt 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 doplněna nebo pozměněna 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 Projekt. 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 byla 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: 18)
- (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)

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 Rady městské části Praha 5 č. RMČ/1/11/2022 ze dne 10.01.2022.

V Praze 14.2.2022



za Investora
MUDr. Hana Olehlová

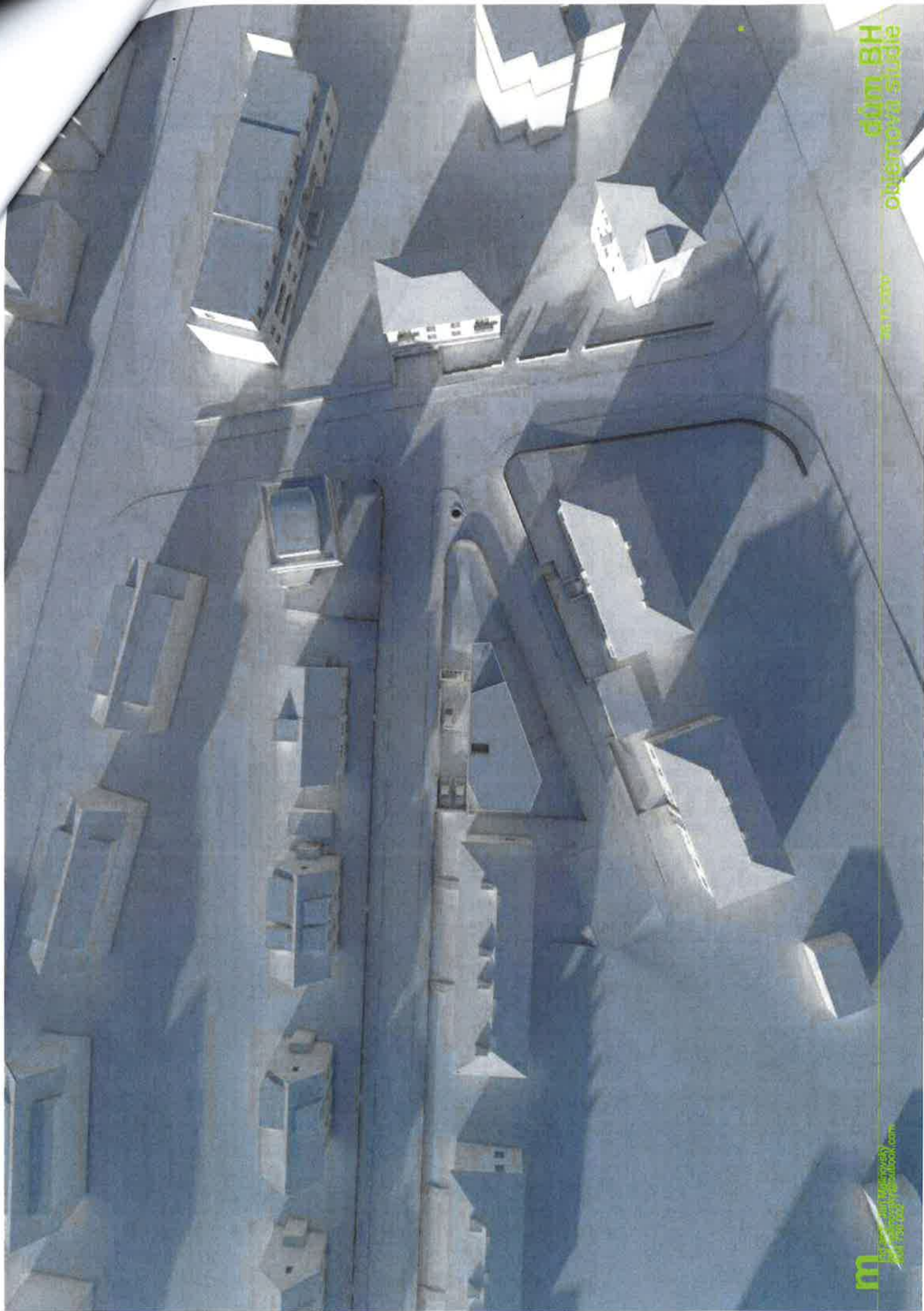
V Praze 22-02-2022

v.z. JUDr. Tomáš Homola
místostarosta

za MČ
Mgr. Renáta Zajíčková,
starostka MČ Praha 5



PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE



Hmotová a objemová studie řeší umístění, tvar bytového objektu na nároží ulic Houdova a Malá Houdova na pozemcích v majetku investora.

KN

Uvažovaný záměr investora je situován na pozemcích 1479/98 a 1479/5 k.ú. Košiče (dále Pozemky pro záměr investora). Parcela 1479/98 (ostatní plocha) má výměru 257 m² a 1479/5 (zahradka) má výměru 736 m².

Pro samotný rozsah navrhované zástavby je možné použít pouze část o výměře 542 m² (dále Pozemek zástavby) a zbytek nechat jako volný, zelený pozemek zahrady. Další výpočty jsou prováděny pouze pro tuto část – pozemek zástavby. (Pro celkovou plochu budou výsledky vždy výpočtově výhodnější). (viz území KN)

Celková plocha pozemků (1479/98 a 1479/5) pro zamýšlený záměr investora je 993 m². Plocha Pozemku zástavby pro další výpočty je 542 m².

UP

Pozemky jsou dle Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy (dále jen ÚP) situovány ve funkční ploše OB - čistě obytné bez kódu míry využití území. (viz území UP).

Záměrem investora je vystavět bytový dům o 4 bytových jednotkách s malým nebytovým prostorem do 50 m² v přízemí, což je v souladu z funkčním vymezením plochy OB v UP.

KPP POZEMKU

Po konzultaci s Odborem územního rozvoje MČ Praha 5 (dále jen OÚR) byl stanoven rozsah posuzovaného okolního území (objekty č.p. 117, 125, 134, 141, 148, 176, 879, 880, 968, 969, 1323, 2397, 2398, 2399) z hlediska souladu s charakterem území.

V posuzovaném území se kód míry využití plochy (dále jen KPP) vyskytuje rovnoměrně C, D, E. Charakteristický (průměrný) KPP vychází 0,7, což odpovídá KPP D. Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaném území městské části Praha 5 (dále jen PRAVIDLA) připouštějí záměr s kódem o stupeň vyšším, pokud je prokázán nespornými kvalitami architektonického návrhu. Tzn. přípustně je možný KPP E. (viz pozemek KPP)

Navržený objekt má 162 m² HPP v 1NP, 137 m² HPP v 2NP (+25 m² lodžie) a 132 m² v UP (+ 30 m² terasa). Celková HPP je 431 m², pro kterou vychází koeficient podlažní plochy 0,79. Který odpovídá KPP D (Pro celkovou plochu Pozemků pro záměr investora vychází koeficient 0,43 – KPP B).

číslo popisné (objektů)	parcelní číslo (příslušných pozemků)	plocha (příslušných) pozemků	celková HPP (objektu)	koeficient podlažních ploch	KPP
117	1479/25, 1479/12	398	183	0,46	C
125	1479/26, 1479/13, 1479/113	365	183	0,50	C
134	1479/27, 1479/14	344	241	0,70	D
141	1479/28, 1479/15	298	177	0,59	D
148	1479/40, 1479/50, 1479/138	556	320	0,58	D
176	1479/41, 1479/51, 1479/139	494	318	0,64	D
879	1479/48, 1479/144, 1479/128, 1479/130	618	636	1,03	E
880	1479/49, 1479/146, 1479/145, 1479/131	722	638	0,88	E
968, 969	1479/56, 1479/57, 1479/143	723	640	0,88	E

1323	1479/192, 1479/16	385	322	0,84	E
2397	2475, 2476	639	358	0,56	D
2398	2478/1, 2478/2, 2478/5	732	770	1,05	E
2399	2477, 2478/4	704	328	0,47	C
průměrný KPP				0,7	D

(viz pozemek KPP)

Charakteristické KPP pro pozemky záměru jsou D (přípustně E).

Kód míry využití plochy návrhu (i na navrhované zmenšené části Pozemku zástavby) vychází 0,79, což odpovídá KPP D a splňuje charakteristický KPP.

ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU

Zastavěná plocha pozemku se v posuzovaném území pohybuje od 16,9 % do 44,2 %. V průměru to činí 27 %. PRAVIDLA připouštějí možný nárůst o 30 %.

Pozemek záměru má rozlohu 543 m² a navržený objekt má zastavěnou plochu 171 m², což je 31,5 % zastavěnost. (Pro celkovou plochu Pozemků pro záměr investora je to 17,2%)

číslo popisné (objektů)	parcelní číslo (příslušných pozemků)	plocha (příslušných) pozemků	zastavěná plocha pozemku	zastavěnost pozemku
117	1479/25, 1479/12	398	67	17%
125	1479/26, 1479/13, 1479/113	365	68	19%
134	1479/27, 1479/14	344	87	25%
141	1479/28, 1479/15	298	65	22%
148	1479/40, 1479/50, 1479/138	556	118	21%
176	1479/41, 1479/51, 1479/139	494	117	24%
879	1479/48, 1479/144, 1479/128, 1479/130	618	243	39%
880	1479/49, 1479/146, 1479/145, 1479/131	722	244	34%
968, 969	1479/56, 1479/57, 1479/143	723	320	44%
1323	1479/192, 1479/16	385	138	36%
2397	2475, 2476	639	134	21%
2398	2478/1, 2478/2, 2478/5	732	188	26%
2399	2477, 2478/4	704	164	23%
průměrná ZASTAVĚNOST				27%

(viz pozemek ZASTAVĚNOST)

Charakteristická ZASTAVĚNOST pro pozemky záměru je 27 % (přípustně 57 %).

Zastavěnost pozemku návrhu (i na navrhovaném zmenšené části Pozemku zástavby) vychází 32 %, což splňuje přípustný nárůst charakteristické zastavěnosti.

PODLAŽNOST

Většina objektů v posuzovaném území využívá sklonu terénu a má dvě nadzemní podlaží (2NP) od vyšší úrovně pozemku a jedno podzemní podlaží (1PP) otevřené plně či částečně na nižší úroveň terénu pozemku. Většina objektů má šiknou střechu sedlovou či valbovou s využitým podkrovím (POD) či jen jako půdu (PUD). Akcentované a výraznější objekty pak mají místo šikmé střechy různě ustupující podlaží (1UP). PRAVIDLA připouštějí navýšení o jedno podlaží. (viz pozemek *PODLAŽNOST*)

Charakteristická *PODLAŽNOST* pro pozemky záměru je 1PP (z nižší úrovně terénu) + 2NP (z vyšší úrovně pozemku) + PUD, nebo POD, nebo UP.

Navržený objekt má 1PP (přístupné z ulice Houdova), 2NP (z ulice Malá Houdova) a 1UP stejně jako okolní zástavba.

ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY

Ze severu, pro ulici Houdova je jasně definovaná uliční i stavební čára. Uliční čáry vymezují pruh šířky cca 9,6 m (silnice a oboustranný chodník). Řada objektů B, které navazují na pozemky záměru, definuje ve vzdálenosti cca 5 m² od uliční čáry jasnou stavební čáru. Jižní ulice Malá Houdova má jasně definovanou stavební čáru pouze u protějších severních objektů A. Pro pozemky záměru neexistuje a lze ji jen nově definovat ve vzdálenosti cca 4 m² od uliční čáry, což odpovídá přibližně zastavitelné 3m vzdálenosti od hranice pozemku. (viz pozemek *ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA*)

Navržený objekt respektuje stávající stavební čáru ze severu a i nově navrženou stavební čáru z jihu.

CHARAKTER ÚZEMÍ

Pozemky pro záměr investora se nachází ve vilové čtvrti Malvazinek na Praze 5 s jasně definovaným a stabilizovaným územím. Nejbližší okolí tvoří několik urbanistických linií typických dvojdomků a bytových domů či dvojdomů, které se v různých směrech sbíhají k trojúhelníkovému bloku soliterních atypických objektů. Okolní zástavba je typická střídáním typizovaných objektů a atypických soliterů ve stejných poloorganických urbanistických liniích. (viz pozemek *OKOLÍ*)

Návrh dotváří a dokončuje tuto stávající urbanistickou lineární zástavbu doplněním koncového objektu - nárožního akcentu.

LIMITY OBJEKTU

Zastavitelná plocha na pozemku je definována několika limitními hranicemi. Ze severu je to stavební čára sousedních stávajících objektů v ulici Houdova. Ze západu je to 3m odstup od hranice pozemku, (tj cca 6m od vedlejšího objektu), do kterého částečně zasahuje v UP limitní odstupový úhel pro sousední objekt (viz objekt *ODSTUPOVÝ ÚHEL*). Z jihu hranice navržené uliční čáry ulice Malá Houdova, která je cca shodná z 3m odstupem od delší části hranice pozemku. V menší části je to sníženo na 1m, protože zde návrh počítá s úpravou komunikace Malá Houdova a rozšíření odstupového zeleného pruhu nad 4m (viz *DOPRAVA*). Z východu plochu vymezuje průsečík jižní a severních limitů, do kterého v podzemní části zasahuje vedení a ochranné pásmo teplovodu. (viz objekt *LIMITY*)

Objekt je zasazen v terénu podobně jako sousední domy, tzn. s mírně zapuštěným 1PP v úrovni ulice Houdova a úroveň 1NP navazuje na horní ulici Malá Houdova. Římsa 2NP (před uskočeným podlažím) navazuje na výšku římsy sedlové střechy sousedního objektu B. Výška UP nepřekračuje výšku římsy v ulici Malá Houdova u objektů A. (viz *schématický ŘEZ*)

Celková takto vymezená zastavitelná plocha je 181m²

TVAR OBJEKTU

Tvar objektu je vymezen trojúhelníkem zastavitelné plochy, který je zkrácen na lichoběžník. Seseknutím ostré špičky do křižovatky na délku 23m, což odpovídá délce sousedního objektu A v ulici Malá Houdova. Na jihu je celý nadzemní objem navrženého objektu zmenšen na výslednici šířky vedlejšího objektu a odstupového úhlu. Ustupující podlaží je ustoupeno o cca 6-8m od nároží. Délka v ulici Houdova odpovídá délce protějších objektů C (dvojdomků) a na jihu navazuje na hranici objektu A. (viz objekt *NÁVRH*)

Navržený tvar objemu zástavby vychází z objemu okolní zástavby a vytváří subtilní dvoupodlažní nároží, ukončující linii sousedních domů v ulici Houdova. Ustupujícím podlažím odsazeným od nároží ke stávajícím objektům volně a přirozeně akcentuje své nárožní ukončující postavení. (viz *MODEL*)

PARTER

Vstup do objektu je navržen z ulice Houdova v úrovni 1PP, kde je i vjezd na pozemek a do garáže objektu. Je to jediná vydlážděná plocha na řešeném pozemku. Zbytek pozemku je zatravněn a osazen zelení. Svah se přirozeně zvedá směrem k jihu a navazuje na úroveň ulice Malá Houdova v 1NP, kde je zúžená ulice odcloněna od objektu pruhem zeleně. (viz objekt *PARTER*)

DOPRAVA

Pro navržený objem vychází výpočtem 5 vázaných stání, které budou řešeny na pozemku investora. Budou přístupné, stejně jako vstup do objektu, chodníkovým přejezdem ze spodní ulice Houdova. V jižní - horní části návrh uvažuje lokálně upravit ulici Malá Houdova lokálním zrušení několika šikmých stání a vybudování kolmého stání dál na pozemku záměru investora 1479/5, tak aby zde byl posílen zelený pás oddělující komunikaci a navržený objekt. (viz objekt *PARTER*)

Výpočtových 5 vázaných stání i přesun stávajících stání bude řešeno na pozemku investora.

ZELEN

Návrh se snaží zachovat co nejvíce stávající vzrostlé zeleně. Rozsah navržené zástavby je podmíněn vykácením jen 2 vzrostlých stromů a návrh počítá s novou výsadbou hlavně kolem ulice Malá Houdova. Krom zpevněné plochy u vjezdu a vstupu do objektu je celý pozemek uvažován zatravněn.

Návrh počítá s co největším zachováním a doplněním zelených ploch a vzrostlé zeleně.

FUNKCE

Objekt je čtyřpatrový (1PP,2NP,1UP) monofunkční bytový dům o předpokládaných 4 bytových jednotkách. Pouze v přízemí je kromě vstupu, garáže a technického zázemí domu, počítáno s menším (50m²) nebytovým prostorem sloužícím pro tento dům. V 1NP se nachází dva menší byty a v 2NP a UP pak po jednom větším bytě na patro. (viz objekt *1PP/1NP/2NP/UP*)

Po prezentaci záměru byla studie na požadavek Komise doplněna o podrobnější architektonické řešení ustupujícího patra ve variantách a dořešení parteru východního cípu pozemku č. 1479/98 jako veřejného prostoru.

VARIANTY

Dvojpodlažní podélná hmota trojúhelníkového půdorysného tvaru je variantně doplněna možným řešením ustupujícího patra.

Použití sedlové střechy (jako na sousedních objektech) na úzkém trojúhelníku/pětiúhlém půdorysu je tvarově kvalitně nemožné a je skoro nevyužitelné. Přidání vikýřů sice zvýší využitelnou plochu, ale ještě zesložití, již tak členitý tvar střechy a nevytváří potřebný nárožní akcent. Odskočení ustupujícího patra po celé délce o 2m od stavební čáry a jeho vizuálně/architektonické odlišení od zbytku objektu přináší ještě větší zúžení velmi úzké hmoty a nehezke excentrické řešení nárožím objektu. Na rozdíl odskočení ustupujícího patra jen ve směru k náměstí vytváří vysokou hmotu k sousednímu objektu a nepomáhá ani oddělení výraznou římsou. Jako řešení vychází podlaží ustupující jak do náměstí tak k vedlejšímu objektu s plochou v úrovni fasády v rozsahu okolních vikýřů. Toto řešení bez užití římsy vytváří potřebný nárožní akcent objektu s navazujícím vztahem k okolním stávajícím objektům. (viz *objekt varianty*)

HMOTA

Výsledná hmota objektu vychází ze zastavitelné plochy pozemku (viz výše) a vytahuje ji ve dvou nadzemních podlažích a jednom ustupujícím. Sklon terénu a rozdíl horní a dolní ulice využívá k přidání podzemnímu podlaží (jak je to u sousedních domů). Trojúhelníkový objem je z východu ořezán v špičce z důvodu ponechání stávající vzrostlé zeleně na dálku stejnou jako okolní objekty. V jihozápadní části je nadzemní hmota seříznuta rovinou umožňující kvalitní a normové oslunění vedlejšího objektu. Horní ustupující podlaží je odsunuto od stavební čáry o 2m. Zpět na rovinu fasády je vysunuta plocha UP v rozsahu vikýřů okolních objektů. Následně je zvětšena terasa/uskočení směrem do náměstí. (viz *objekt*)

OBJEKT

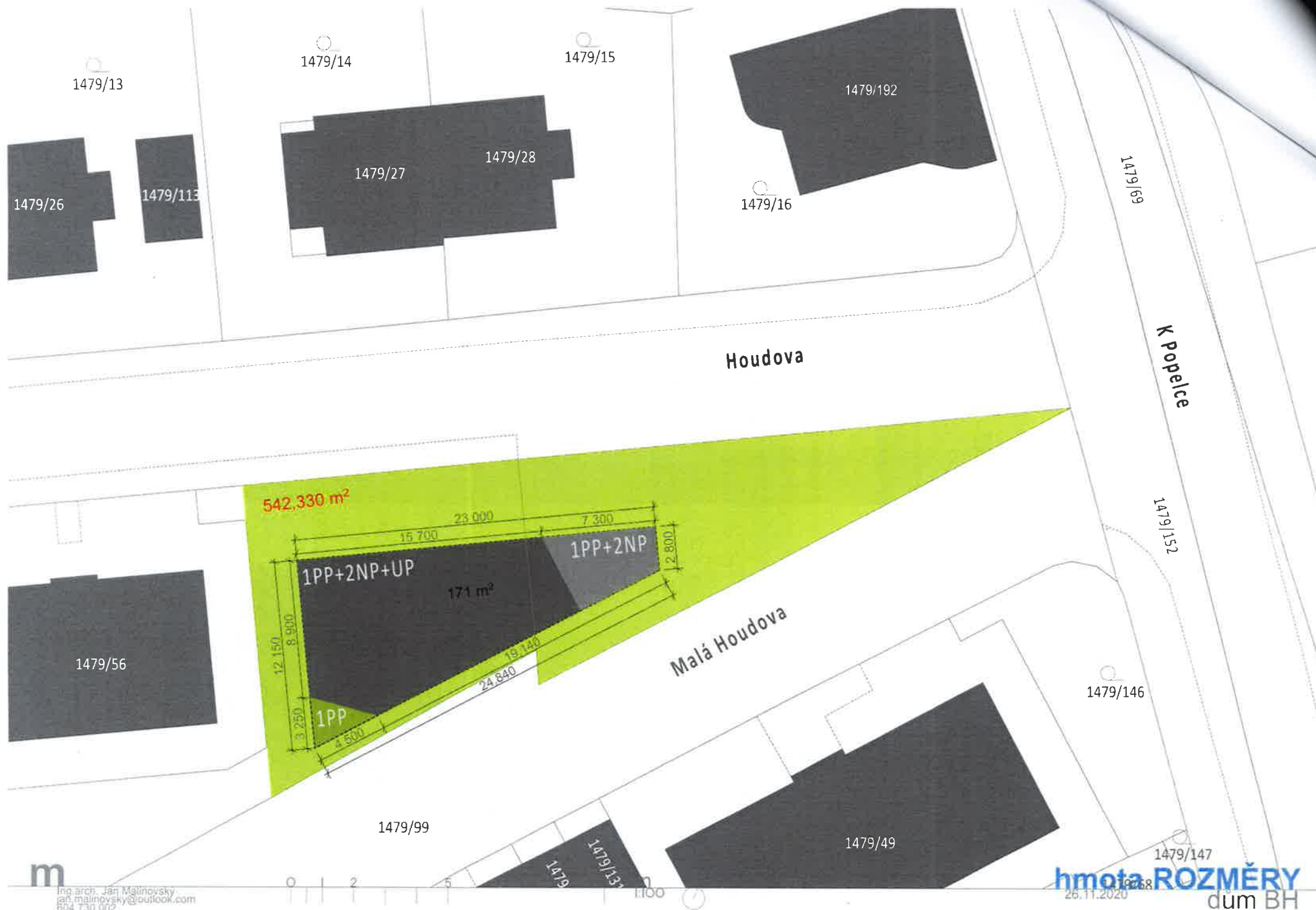
Tyto „řezné roviny“ jsou řešeny celopatrovým prosklením lehkého obvodového pláště a přináší dostatek světla do objektu, či obsahují otevřené lodžie. Zbytek fasády tvoří klasické zdi s čtvercovými otvory oken v kompozici vycházející z různorodé a proměnlivé dispozice jednotlivých pater. Sokl domu je z betonových tvárnic a plynule přechází v opěrné zdi a podezdívku plotu. (viz *MODEL, ZÁKRES*)

VEŘEJNÝ PARTER

Východní cíp pozemku parc.č. 1479/98 (k.ú. Košíře) o rozloze cca 28 m2 je uvažován k vyčlenění z majetku investora a je řešen jako veřejný prostor. Tento prostor vymezuje podezdívka drát. plotu z beton.zdiva vystavěného do oblouku jako je tomu podobně u sousedním objektů. Křivka kopíruje korunu stávajícího vzrostlého stromu (břízy). Parter tvoří chodník z drobné štípané chodníkové mozaiky s žul. Obrubníky. V centru je zapuštěný kruhový beton. květník s dřevěným krytím, využívající sklon terénu k možnosti posezení pod nově vysazený strom. (viz *parter DETAIL*)







m

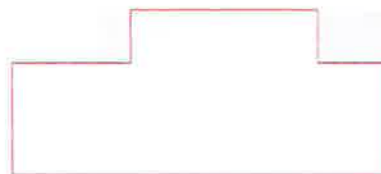
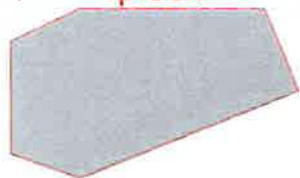
Ing. arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
804 730 002

0 2 5 1:100

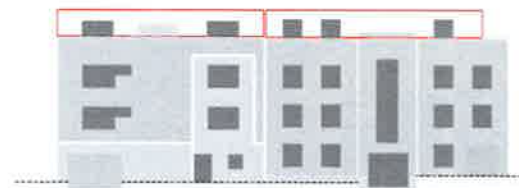
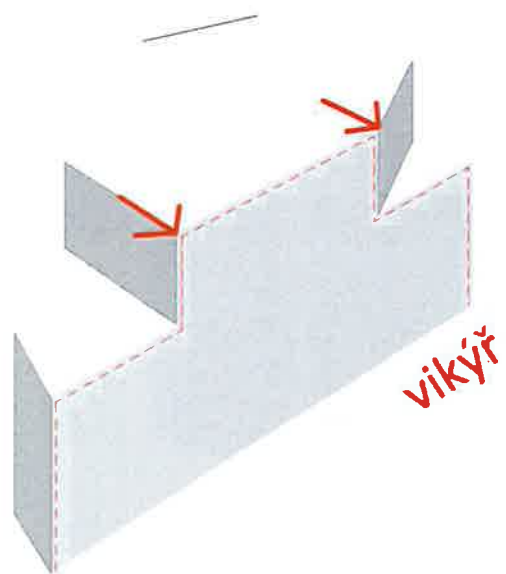
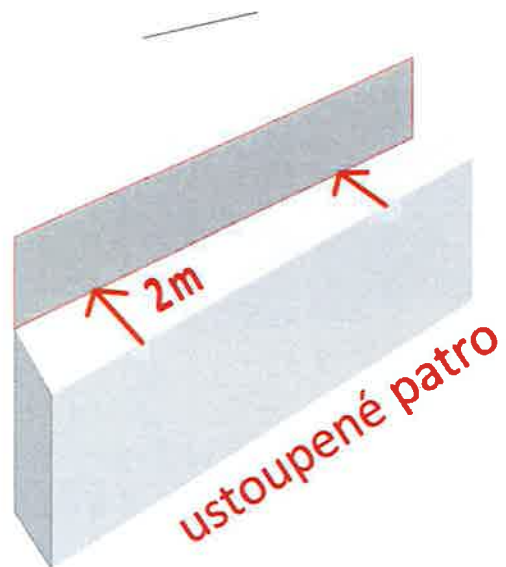
26.11.2020 hmota ROZMĚRY
dům BH



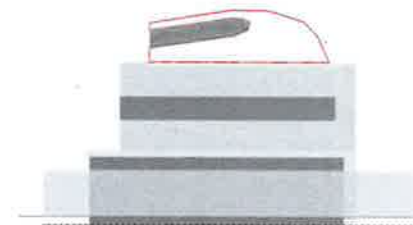
užitná plocha 135 m²



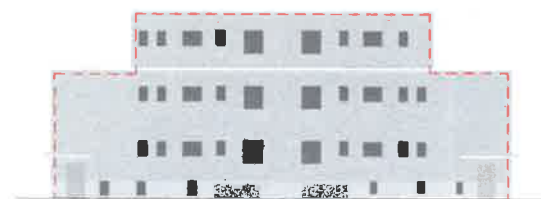
objekt varianty E



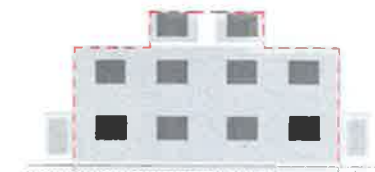
u Salomounky 5



houdova 2

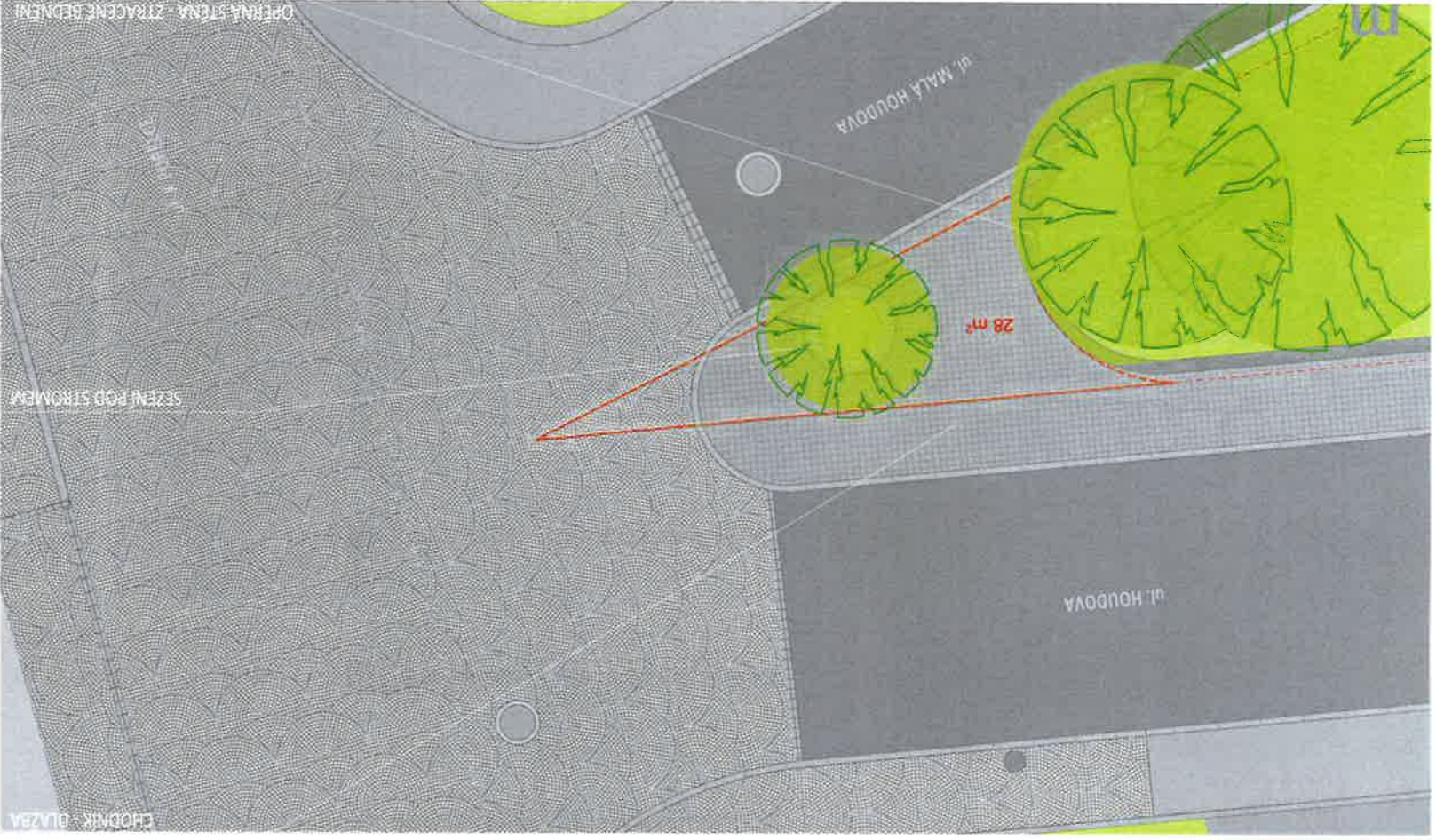
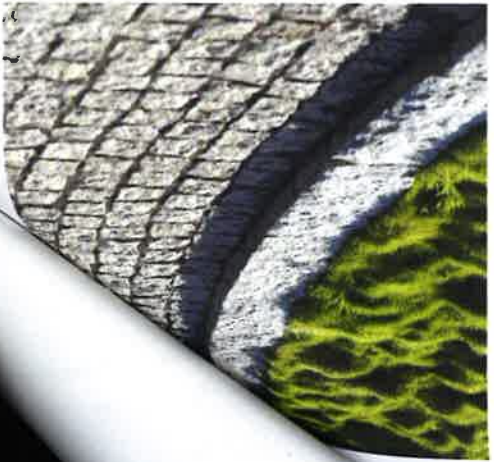


u Salomounky 9



houdova 8





partier DETAIL
dum BH

305 m n.m.

301 m n.m.
výška římsy

+12,750

302 m n.m.

+9,300

298 m n.m.
výška římsy

+6,150

299,5 m n.m.

295,5 m n.m.
výška římsy

+3,000

+0,000

292 m n.m.

289 m n.m.

m

Ing. arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
604 730 002

0 2 5 10 m

schématický ŘEZ
26.11.2020
dům BH

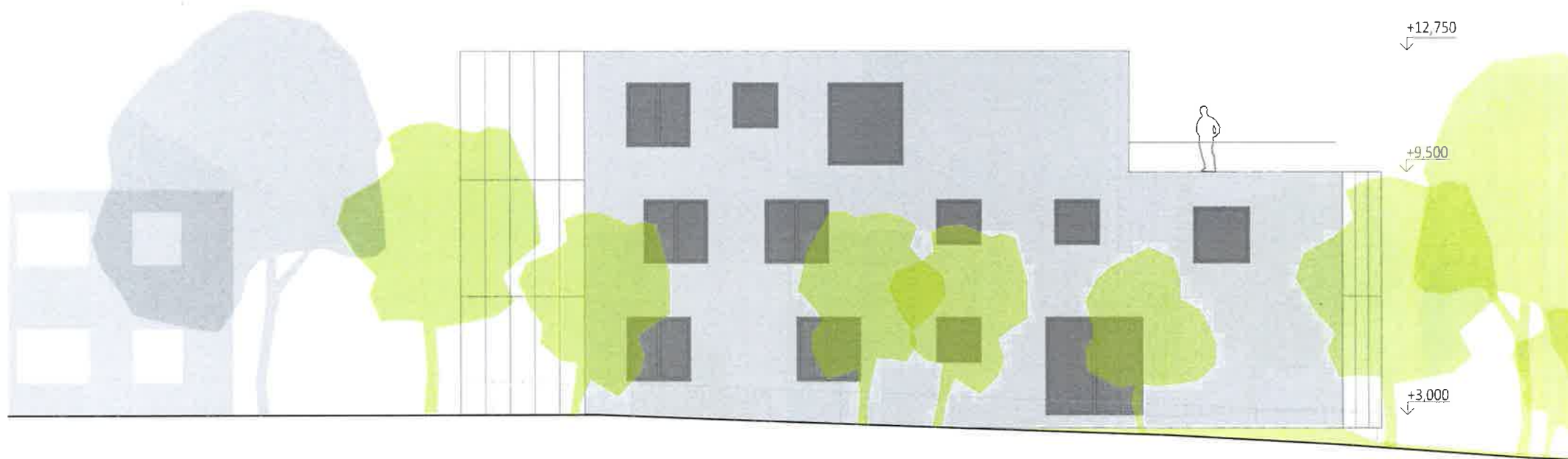


m

Ing. arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
604 730 002

0 2 5 10 m 100

objekt **FASÁDY**
dům BH
26.11.2020

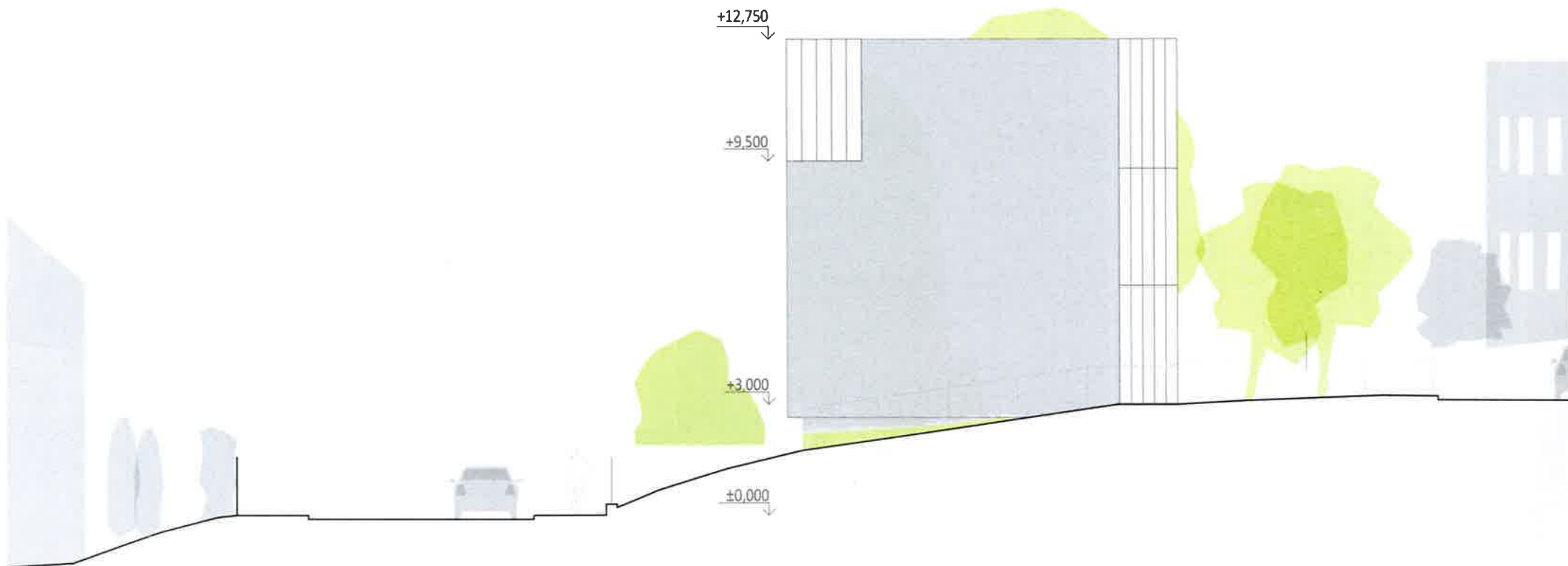


m

ing.arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
604 730 002



objekt **FASÁDY**
dům BH
26.11.2020



m

Ing. arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
604 730 002

0 1 2 5 10 m

objekt FASÁDY
26.11.2020
dům BH



m

Ing. arch. Jan Malinovsky
jan.malinovsky@outlook.com
604 730 002

0 2 5 10 100

objekt FASÁDY
dum BH
26.11.2023



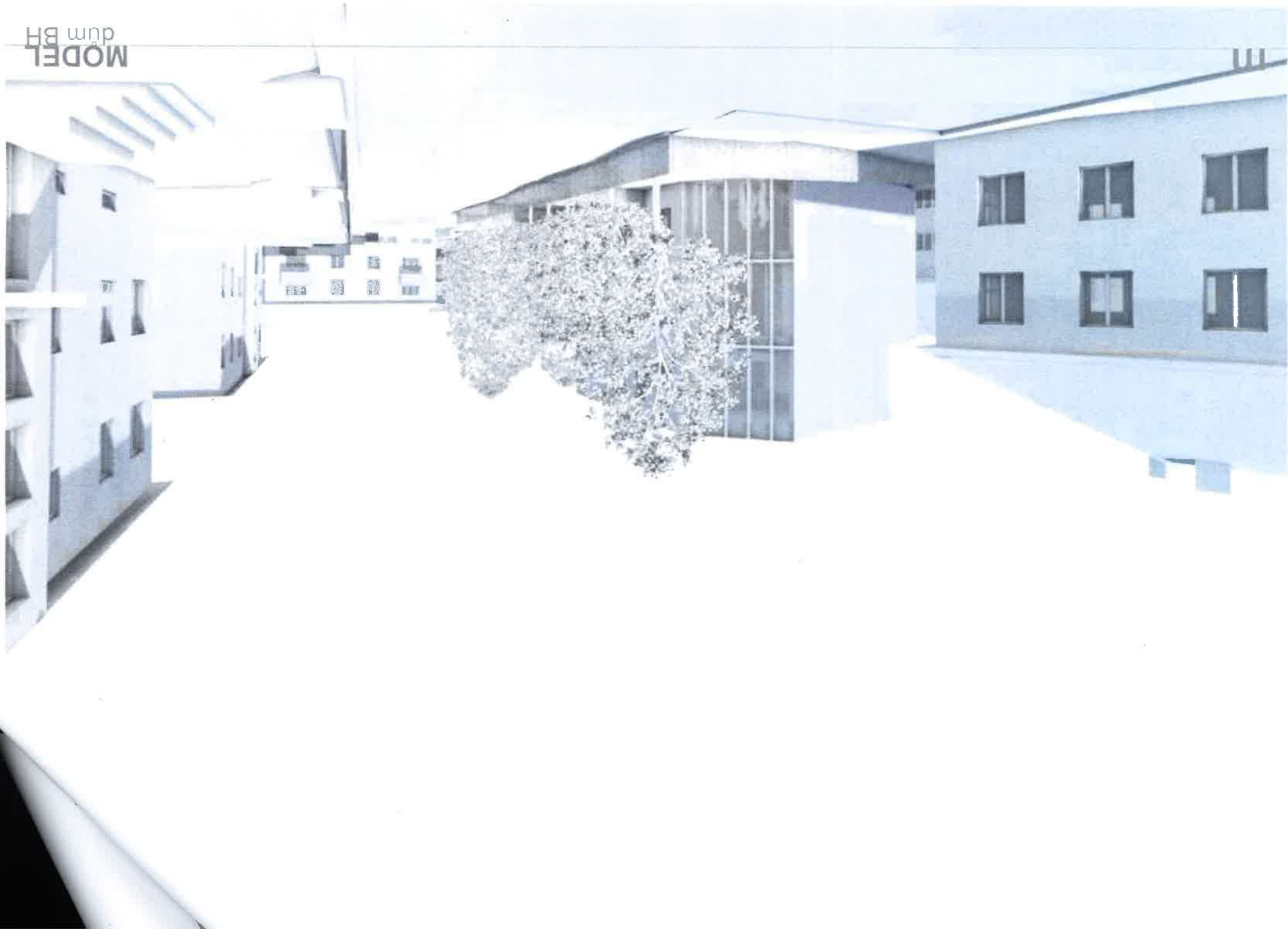
m

MODEL
dum BH



m

MODEL
dum BH



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 Žadateli při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadateli 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 peněžitého 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.