



**MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI
„HODKOVIČKY NAD ŘEKOU“**

uzavřené mezi

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4, IČ: 00063584, zastoupena Patrikem Opou, MBA, neuvolněným členem Rady městské části Praha 4, zplnomocněným na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 4R-98/2022 ze dne 23. 2. 2022

(dále jen „**Městská část**“)

a

Vivus Hodkovičky s.r.o., se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4, IČ: 60276673, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 167384, zastoupena Ing. Jiří Pelnářem, jednatelem

(dále jen „**Vivus**“)

(Městská část a Vivus dále jen „**Účastníci**“)

a

za účasti vedlejších účastníků:

VERANO REAL k.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 046 63 276, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 77298, zastoupena Ing. Michalem Kociánem

(dále jen „**Verano**“)

FINEP CZ a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČ: 265 03 387, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7481, zastoupena Ing. Tomášem Zaňkem, předsedou představenstva a Ing. Štěpánem Havlasem, místopředsedou představenstva

(dále jen „**Finep**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vivus prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí k dnešnímu dni zapsaných v katastru nemovitostí na LV 2125 pro katastrální území Hodkovičky, obec Praha:
 - a) parc. č. 91/1 o výměře 14.452 m²,
 - b) parc. č. 91/3 o výměře 9.181 m²,
 - c) parc. č. 91/4 o výměře 11.776 m²,
 - d) parc. č. 92/2 o výměře 10.118 m², a
 - e) parc. č. 101/10 o výměře 4.711 m².(dále jen „**Pozemky**“ nebo „**Území**“).

2. Společnost Verano je stále vlastníkem některých pozemků v lokalitě.
3. Vivus má zájem na Území realizovat projekt Hodkovičky Nad řekou (dále jen „**Projekt**“), který je tvořen rezidenční výstavbou, včetně maloobchodních ploch, spolu se souvisejícími objekty, parkem a infrastrukturou, jak je orientačně vymezeno na plánu, který tvoří Přílohu č. 1. Projekt je připravován ve dvou etapách (I. etapa a II. etapa), jak je vymezeno na plánu, který tvoří Přílohu č. 1.
4. Ohledně I. etapy Projektu bylo stavebním úřadem Úřadu městské části Praha 4 vydáno územní rozhodnutí č.j. P4/132529/18/OST/FATU, spis.zn. P4/128210/16/OST/FATU ze dne 31.10.2018 (dále jen „**Územní rozhodnutí I. etapy**“), které však bylo Magistrátem hl. m. Prahy, jako odvolacím orgánem, zrušeno rozhodnutím č. j.: 236 00 4842 MHMP 1829962/2020, sp. zn.: S-MHMP 466360/2019/STR ze dne 13. 1. 2021.
5. Mezi Vivus a některými z odvolatelů proti Územnímu rozhodnutí I. etapy se uskutečnilo dne 16. 9. 2021 jednání na půdě Městské části. Zápis z jednání tvoří Přílohu č. 2.
6. Městská část prohlašuje, že je v jejím zájmu v lokalitě Hodkoviček zvýšit stávající kapacitu předškolních vzdělávacích zařízení. Prioritou Městské části je zřízení funkční provozovatelné mateřské školy ve smyslu vyhlášky Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání, pro odpovídající počet dětí tak, aby tato mateřská škola byla efektivně provozovatelná MČ Praha 4, v zájmovém území (dále jen „**Mateřská škola**“). Městská část také prohlašuje, že je v jejím zájmu, aby byla provedena rovněž revitalizace Zátíšského potoka a přilehlé části rozlivného území.
7. Vivus prohlašuje, že má zájem realizovat Projekt v souladu se zájmy občanů Městské části.
8. Účastníci si jsou vědomi, že ohledně Pozemků a pozemků Verano byla dne 5. 12. 2016 uzavřena „Smlouva o rozvoji území Hodkovičky Nad řekou v Městské části Praha 4“, mezi Městskou částí, Verano a Finep (dále jen „**smlouva**“). S ohledem na zmenšení rozsahu pozemků proti původnímu rozsahu dle smlouvy, aktualizaci a zpřesnění záměrů Městské části a Vivus, toto memorandum původní smlouvu nahrazuje.

II.

Prohlášení Vivus

1. Vivus se zavazuje v rámci realizace II. etapy Projektu vybudovat a zkolaudovat Mateřskou školu. Mateřská škola bude umístěna v parteru domu F2 v jihovýchodním rohu II. etapy. Mateřská škola bude zkolaudována v rámci kolaudace domu F2. Mateřská škola bude v souladu s bodem I. odst. 6. V Mateřské škole bude příprava pro vlastní gastroprovoz. Projekt Mateřské školy bude poskytnut Radě MČ Praha 4 k odsouhlasení. Po dokončení Mateřské školy bude nebytový prostor tvořící Mateřskou školu vymezen jako nebytová jednotka (dále jen „**Nebytová jednotka**“). K Nebytové jednotce bude náležet rovněž plocha učená pro zahradu o výměře odpovídající zákonným požadavkům v návaznosti na dohodnutou kapacitu Mateřské školy v souladu s bodem I. odst. 6 (dále jen „**Pozemek**“) s tím, že Pozemek bude buď samostatným pozemkem nesouvisejícím s domem F2 nebo součástí domu F2 s právem výlučného užívání vlastníkem Nebytové jednotky. Vivus se zavazuje převést Nebytovou jednotku (a Pozemek, pokud bude součástí domu F2) na Městskou část, resp. Hlavní město Praha, do svěřené správy Městské části, a to do 6 měsíců od kolaudace Nebytového prostoru tvořícího Mateřskou

- školu. Pozemek určený pro zahradu bude převeden s oplocením, vyčištěný od stavební suti a připravený k další kultivaci.
2. Vivus se zavazuje zajistit řešení stavební úpravy bývalého výjezdu do ulice V Mokřinách na svém pozemku tak, že tento výjezd již nebude fakticky ani právně možné používat jako vjezd či výjezd osobních či nákladních vozidel a to již ani v průběhu samotné výstavby bytových domů Projektu a bude splňovat pouze parametry chodníku pro pěší. To znamená, že dotčený výjezd bude zúžen do parametrů chodníku pro pěší a zbývající část profilu bude trvale osázena stromy a zatravněna. Vivus se zavazuje, že pouze za předpokladu schválení zřízení cyklostezky v bývalém výjezdu do ulice V Mokřinách, bude tento výjezd splňovat pouze parametry cyklostezky (250 cm). Šířka bývalého výjezdu bude zúžena do parametrů cyklostezky a zbývající část profilu bude osázena stromy a zatravněna. Střed cyklostezky bude opatřen technickou zábranou proti vjezdu osobních motorových vozidel. Výjezd bude označen dopravní značkou označující stezku pro cyklisty a zákazem vjezdu pro motorová vozidla.
 3. Návrh v podobě projektové dokumentace Vivus předloží Městské části a spolkům Bydlení v Hodkovičkách a Přátelské Lysině před podáním žádosti o vydání stanovisek dotčených orgánů státní správy.
 4. Vivus se zavazuje, že ve stavebním řízení bytových domů bude navrhovat a prosazovat jen výjezd vozidel stavby pouze do ulice Modřanská, tj. nebude navrhovat a prosazovat výjezd do ulice V Mokřinách.
 5. Vivus se zavazuje hlučné a prašné stavební práce provádět pouze v pracovních dnech v době od 7:00 do 16:00 hodin.
 6. Vivus se zavazuje provést revitalizaci Zátíšského potoka a přilehlé části rozlivného území, přičemž práva a povinnosti Vivus v souvislosti s tím budou upraveny ve smlouvě, kterou uzavře Vivus s Hlavním městem Praha.
 7. Vivus se zavazuje provést napojení na Modřanskou ulici v souladu s již podepsanou dokumentací TSK; případné změny musí být projednány s Městskou částí.
 8. Vivus se zavazuje, že žádný objekt zařazený do II. etapy nepřekročí výšku 4 nadzemních podlaží + 1 ustupující.
 9. Vivus se zavazuje, že v územním řízení I. etapy provede změnu dokumentace tak, aby byly respektovány závěry z jednání z 16. 9. 2021, jehož zápis tvoří Přílohu č. 2, zejména upraví výšky objektů I. etapy.
 10. Vivus nenavrhuje žádné změny územního plánu v Území.
 11. Vivus se zavazuje vybudovat v Projektu plochy pro služby v rozsahu celkem minimálně 1000 m² s tím, že I. etapě to bude cca 300 m² a ve druhé etapě cca 700 m² (Mateřská škola, plochy v parteru domu AB podél ulice Modřanská).
 12. V případě zájmu Městské části je Vivus připraven předložit Městské části 3D model Projektu.
 13. Hodnota Mateřské školy (Nebytové jednotky, včetně Pozemku), je v současné době odhadována ve výši cca 44 mil. Kč. Realizace revitalizačních opatření si dle současných odhadů vyžádá náklad cca 8,5 mil (nezahrnuta cena pozemků). Předběžně je možné také uvést, že založení biokoridoru v severo-j jižní ose v rámci druhé etapy představuje odhadovaný náklad cca 3 mil.

III.

Prohlášení městské části

1. Městská část prohlašuje, že území, jehož se záměr Vivus dotýká, se nachází ve správním obvodu Městské části Praha 4, jak je definován obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.
2. Městská část prohlašuje, že je seznámena se záměrem Vivus realizovat v dotčeném území developerský Projekt Hodkovičky Nad řekou včetně technické a dopravní infrastruktury.
3. Městská část se zavazuje k součinnosti při převzetí svěřené správy pozemků a sítí s příslušnými správními orgány (HMP, TSK, PVS).
4. Městská část deklaruje zájem na převzetí Nebytové jednotky zahrnující Mateřskou školu (včetně Pozemků) do vlastnictví Hlavního města Prahy a své svěřené správy ve lhůtě 6 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či jiného správního aktu umožňujícího užívání Mateřské školy.
5. Městská část deklaruje, že nepožaduje, aby Projekt (obě etapy) byly posouzeny procesem EIA, a to z důvodu, že Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy sdělil své závazné stanovisko MHMP 1638275/2016/EIA/3440P/Žá ze dne 21. 09.2016 ve znění usnesení MHMP 2223304/2016/OCV-V-505/Bor/U-99 ze dne 14. 12. 2016 a vyjádření č. j. MHMP 1497921/2018 ze dne 20. 09. 2018, dle kterých proces EIA pro Projekt (obě fáze) nepodléhá zjišťovacímu řízení ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.
6. Městská část poskytne Vivusu součinnost při uzavření smlouvy dle článku II. odst. 6 a plnění práv a povinností z ní a k plnění čl. II. odst. 1.

IV.

Provoz Mateřské školy

1. Městská část se zavazuje, že bude provozovat předškolní zařízení (školku) v Mateřské škole po dobu 20 let od vydání správního souhlasu či jiného povolení umožňujícího užívání Mateřské školy jako předškolního zařízení.
2. Doporučujícím kritériem pro Městskou část pro umístění dětí do Mateřské školy v rámci spádové oblasti Městská část Praha 4 bude vzdálenost bydliště, zbývající kapacitu doplní o další děti dle potřeby, pokud to nebude v rozporu s platnými právními předpisy.
3. V případě, že kapacita uvedeného předškolního zařízení nebude dlouhodobě naplněna, může jej Městská část v rozsahu, v jakém kapacita nebyla naplněna, užívat jako jinou občanskou vybavenost.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Toto memorandum nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Účastníky, Verano a Finep.
2. Uzavření tohoto memoranda bylo řádně schváleno Radou Městské části dne 23. 2. 2022; příslušné usnesení tvoří Přílohu č. 3.

3. Toto memorandum pozbývá platnosti v případě, že nedojde k realizaci stavby Projektu Hodkovičky Nad řekou I. etapa.
4. Toto memorandum však nezajišťuje vydávání příslušných správních rozhodnutí a ani se nijak nedotýká práv a povinností Městské části a příslušných úřadů v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Účastníci, Verano a Finep se dohodli, že podpisem tohoto memoranda se v plném rozsahu zrušuje „Smlouva o rozvoji území Hodkovičky Nad řekou v Městské části Praha 4“ ze dne 5. 12. 2016. Městská část a Verano potvrzují, že vůči sobě z takto zrušené smlouvy nemají žádné závazky a pohledávky a konstatují, že zrušením uvedené smlouvy zanikl i ručitelský závazek společnosti Finep. Účastníci výslovně potvrzují, že společně Verano a Finep z tohoto memoranda nevznikají žádné povinnosti či závazky.
6. Toto memorandum bylo sepsáno v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží dvě (2) vyhotovení a Vivus, Verano a Finep po jednom (1) vyhotovení.
7. Nedílnou součástí tohoto Memoranda jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Plánek Projektu
Příloha č. 2 – Zápis z jednání z 16. 9. 2021
Příloha č. 3 – Usnesení Rady Městské části č 4R-98/2022 ze dne 23. 2. 2022
8. Účastníci, Verano a Finep po přečtení tohoto memoranda prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že bylo sepsáno na základě pravdivých údajů.

V Praze dne 30. 2. 22

Za Městskou část Praha 4:

[Redacted signature block]

neuvolněný člen Rady městské části Praha 4

[Redacted signature block]
V Praze dne 1. 3. 22

k.s.:

Ing. Michal Kocián
Za komplementáře

Tato pořízená členové Zastupitelstva městské části Praha 4 potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb.

V Praze dne 1. 3. 22

Za Vivus Hodkovičky s.r.o.:

[Redacted signature block]

Ing. Jiří Pelnář
jednatel

V Praze dne 1. 3. 22

Za FINEP CZ a.s.

[Redacted signature block]

Ing. Štěpán Havlas
místopředseda představenstva

[Redacted signature block]

My, níže podepsaní účastníci jednání na Městské části uskutečněného dne 16. 9. 2021 souhlasíme se shora uvedeným zněním memoranda:

Jméno, příjmení

bydliště

podpis

