



MC 22-SD - 02400014/2022

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

uzavřená podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen „smlouva“)

### **P5D s. r. o.**

se sídlem: Karolíny Světlé 325/31, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupená: Karlem Slavíkem, jednatelem

IČ: 09421904

číslo účtu: 2235329002/5500

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

(dále jen „investor“)

a

### **Městská část Praha 22**

se sídlem Nové náměstí 1250/10, 104 00 Praha 114 - Uhříněves

zastoupena Tomášem Kaněrou, starostou

IČ: 00240915

DIČ: CZ00240915

Číslo účtu: 31229-2000754389/0800

(dále jen „příjemce“)

(Investor a Příjemce společně dále jen „smluvní strany“)

### **Preambule**

Tato smlouva o spolupráci vznikla na základě dokumentu „Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22“, projednaným Zastupitelstvem městské části Praha 22 číslo usnesení 7. z jednání ze dne 26. 6. 2019, který stanovuje základní rámec spolupráce mezi městskou částí a investorem na rozvoji městské části Praha 22 z důvodů navyšování nároků na veřejnou vybavenost a na služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch obytné a administrativní funkce na území městské části.

### **Článek I.**

#### **Předmět Smlouvy**

1. Záměrem investora je realizace projektu „Viladům Bečovská o 3. NP s 16 bytovými jednotkami, ateliérem a ordinací“ (dále jen „záměr“). Záměr je doložen průvodní zprávou a celkovým situačním výkresem z projektové dokumentace pro společné povolení, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 1.
2. Investor se zavazuje poskytnout příjemci za účelem rozvoje městské části, blíže specifikovaného v „Pravidlech pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22“, finanční příspěvek či jinou formu daru ve výši odpovídající násobku výměry nově vzniklých

hrubých podlažních ploch (dále jen „HPP“) záměru a částky 1.000,-Kč za metr čtvereční plochy.

3. Příjemce bere na vědomí, že realizací výstavby záměru má dle projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vzniknout **celkem 1 453 m<sup>2</sup>** HPP vypočtených dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha.
4. V souladu s výší finančního příspěvku uvedeného v předchozím odstavci a záměrem investora činí finanční příspěvek investora **celkovou výší 1 453 000 Kč** (slovy: jeden milion čtyři sta padesát tři tisíc korun českých).
5. Výše finančního příspěvku dle odstavců 3 a 4 tohoto článku je stanovena na základě předběžného odhadu HPP dle záměru. Konečná výše příspěvku bude vypočtena dle výměry nově vzniklých HPP uvedených v pravomocném společném povolení.
6. Příjemce se zavazuje předmětné plnění použít ve smyslu ustanovení § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, pouze k účelu specifikovanému v čl. I. odst. 2.
7. Příjemce bere na vědomí následující informace od investora, týkající se výše uvedeného záměru:
  - a) Název stavby: Viladům Bečovská
  - b) Předpokládané termíny: listopad 2022 – prosinec 2024
  - c) Zahájení výstavby (demolicí stávajících objektů): 11/2022
  - d) Dokončení výstavby (kolaudace): 12/2024
  - e) Pozemky dotčené záměrem: parc. č. 1642/1, parc. č. 1642/3, parc. č. 1642/4, parc. č. 1642/5, parc. č. 1642/6, parc. č. 1642/7, parc. č. 1642/12, parc. č. 1642/15, parc. č. 1642/16, parc. č. 1642/17, parc. č. 1642/18, parc. č. 1642/19, parc. č. 1942/20, k. ú. Uhříněves

## **Článek II. Závazky investora**

1. V případě finančního daru se investor zavazuje předmětný příspěvek stanovený dle čl. I. odst. 3 a 4 poskytnout příjemci jednorázově, a to do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pravomocné společné povolení o umístění a povolení celé nebo části stavby záměru. Finanční příspěvek bude uhrazen bezhotovostním převodem na účet příjemce č. ú.: 31229-2000754389/0800, variabilní symbol: číslo smlouvy.
2. V případě úmyslu investora převést svá práva a povinnosti k záměru na jiný subjekt, je investor povinen městskou část o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat a převede záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na nového investora (nového majitele pozemků případně majitele záměru), příjemce k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

3. V případě nesplnění povinností dle čl. II. je investor povinen zaplatit příjemci na účet příjemce smluvní pokutu odpovídající výši plnění dle čl. I. odst. 4 a to do třiceti dnů od obdržení písemné výzvy k uhrazení smluvní pokuty od příjemce.

### Článek III. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o spolupráci je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 22 č. usnesení **UR—304-18/22 z jednání ze dne 15. 6. 2022.**
2. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy. Práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv zajistí městská část Praha 22 do 30-ti dnů od podpisu smlouvy.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží příjemce a investor. Jakékoliv změny nebo dodatky této Smlouvy vyžadují pro svou platnost výlučně písemnou formu.

V Praze, dne 22.6. 2022



P5D s. r. o.  
Karel Slavík, jednatel

V Praze, dne 22 -06- 2022



Městská část Praha 22  
Tomáš Kaněra, starosta

#### Přílohy:

1. Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22
2. Situační výkres záměru



# PRAVIDLA PRO FINANČNÍ KOMPENZACE INVESTORA VŮČI MČ PRAHA 22

## I. Úvod

Praha 22 je charakteristická svým rychlým rozvojem v posledních 15 letech. Svou polohou na okraji města a zároveň specifickým uspořádáním se na hranici mezi městskou částí hlavního města, maloměstem a vesnicí má svoje typické výhody, ale i nedostatky.

Během posledních deseti let se dle dokumentu IPR „*Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze*“ počet obyvatel městská část Praha 22 zdvojnásobil, aniž by došlo k potřebné optimalizaci infrastruktury v oblasti občanské vybavenosti. Dle výše uvedeného dokumentu bude i nadále v Praze 22 docházet k vysoce nadprůměrnému populačnímu růstu, který bude charakteristický svou mladší věkovou strukturou. S touto věkovou strukturou souvisí i specifické požadavky, které mají noví obyvatelé na veřejnou vybavenost.

Vzhledem k tomu, že je městská část Praha 22 zařazována do území atraktivním pro další imigraci (novou výstavbu), budou i nadále růst požadavky na veřejnou vybavenost, a to především v oblasti školství. To potvrzuje i část výše uvedeného dokumentu, která je této oblasti věnována. Vyhodnocení z roku 2014 konstatuje obzvlášť nedostatečnou vybavenost jak u mateřského, tak i základního školství.

Současné kapacity napříč všemi oblastmi v městské části Praha 22 se nejsou schopny přizpůsobit rychlému rozvoji v daném území. Stojí za tím o důvody nejen procesní, ale především finanční.

Navyšování ploch pro bydlení, administrativu a výrobu vyvolává nezbytné náklady městské části v oblastech školství, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb a vytváří tlak zejména na budování nových objektů, které svou funkcí pokryjí tyto nároky. Zvyšuje se také zátěž na veřejná prostranství či zeleň a tím i nároky na jejich péči a úklid.

Z uvedených důvodů městská část Praha 22 vytvořila dokument „**Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22**“, aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování Prahy 22 jako celku. Vytvoření takových podmínek je žádoucí i pro investory, jelikož neustále dochází ke zvyšování atraktivity celého území právě díky dostatečné občanské vybavenosti.

Sekundárním cílem tohoto dokumentu je nastavení jasných, neměnných a transparentních pravidel mezi obcí a všemi investory s motivem jasně vydefinovat kompenzace vůči městské části Praha 22. Tato pravidla budou zároveň garancí názorové jednoty vedení MČ právě v oblasti kompenzací.

## II. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v těchto zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 2 odst. 2 c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
3. Občanskou vybaveností se dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
4. Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, zeleň, a. j.
5. Stanovení ploch pro občanskou a veřejnou vybavenost je dáno platnými regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy (příloha č. 1), a to zejména plochami VV - veřejné vybavení a dále pak ostatními plochami, které umožňují realizaci projektů definovaných v odst. 3 a 4. Veřejná vybavenost může být definována také výčtem staveb dle přílohy č. 2 OOP 55/2018 Veřejně prospěšné stavby.
6. Finančním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou zátěží daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.
7. Nefinančním příspěvkem se ve smyslu těchto pravidel rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Nefinančním příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro městskou část Praha 22 zajistí investor na své náklady s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.
8. Smlouvou o spolupráci se rozumí vzorová smlouva o spolupráci, uzavřená dle § 1 746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, jež je nedílnou součástí tohoto dokumentu.
9. Hrubou podlažní plochou se dle §2 odst. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Pro účely tohoto dokumentu je definice hrubé podlažní

plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen HPP) dle §32 odst. (3) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha, která v příloze č. 2 říká, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

10. Splatností finančního příspěvku se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby. V odůvodněných případech může městská část Praha 22 s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.

### III. Zásady

Rada městské části Praha 22 svým usnesením č. 5 ze dne 30. 1. 2019 (dále jen Usnesení), odsouhlasila tato **Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči městské části Praha 22** z důvodu navyšování nároků na vybavenost a na služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch obytné a administrativní funkce na území městské části Praha 22.

1. Investor, jehož záměrem je nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba, či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb na území městské části Praha 22, při které dochází ke vzniku 500 a více m<sup>2</sup> nových HPP určených pro obytnou či administrativní funkci, je žádán o finanční příspěvek. V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.
2. Výše finančního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP (metrů čtverečních hrubé podlahové plochy), ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky **1 000 Kč**. V odůvodněných případech se může městská část Praha 22 s investorem dohodnout na jiné (nefinanční) formě plnění odpovídající výše stanovenému finančnímu rozsahu sloužící k účelu ve smyslu uvedeném v těchto pravidlech.
3. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, kterou spolu městská část Praha 22 a investor uzavřou.
4. Částka finančního příspěvku bude placena na účet městské části Praha 22, Číslo účtu: 31229 – 2000754389/0800
5. Městská část prohlašuje a zavazuje se, že tyto finanční prostředky budou použity pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto zásadách. Městská část je zároveň povinna informovat investora, jaké projekty budou z finanční kompenzace hrazeny či posíleny.

### IV. Postup projednání finanční spoluúčasti s městskou částí

1. Vstoupí-li investor do jednání s městskou částí před podáním žádosti o územní rozhodnutí, bude městskou částí informován o procesu finanční spoluúčasti investora na rozvoji občanské vybavenosti a veřejných služeb na území městské části Praha 22 a bude mu

- doporučeno sjednání schůzky s městskou částí pro upřesnění podrobností smlouvy o spolupráci.
2. V rámci předběžného stanoviska městské části Praha 22 k záměru investora bude investor informován o dokumentu Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 a bude požádán, aby se na městskou část obrátil za účelem uzavření smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska městské části bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor smlouvy o spolupráci a dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22. Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není dokumentem Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 nijak ovlivněn.
  3. Jakmile městská část Praha 22 obdrží oznámení o zahájení územního řízení dle § 87 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v rámci již zahájeného územního řízení odešle městská část investorovi žádost o finanční příspěvek vycházející z Pravidel pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 22, dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 a vzor smlouvy o spolupráci. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a městskou částí za účelem dojednání podrobností ve smlouvě.

#### V. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů městské části Praha 22, na které hodlá prostředky finanční spoluúčasti použít.
2. Přílohou tohoto dokumentu je vzor Smlouvy o spolupráci. Dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 včetně Smlouvy o spolupráci budou umístěny na webových stránkách městské části Praha 22 na adrese: [www.praha22.cz](http://www.praha22.cz), v sekci bydlení a výstavba.
3. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho projednání Zastupitelstvem městské části Praha 22 usnesením č. 7 ze dne 26. 6. 2019 a jeho zveřejněním na elektronické Úřední desce.
4. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva městské části Praha 22.
5. Rozhodnutí o poskytnutí příspěvku nemá žádný vliv na vyjádření městské části jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) k projektu, jehož se územní řízení týká.

Příloha: Vzorek Smlouvy o spolupráci

Vojtěch Zelenka  
starosta MČ Praha 22





1642/2

1642/3

1642/16

1642/14

1642/17

1642/5

1642/18

1642/6

1642/19

1642/7

1642/20

1642/15

1641/4

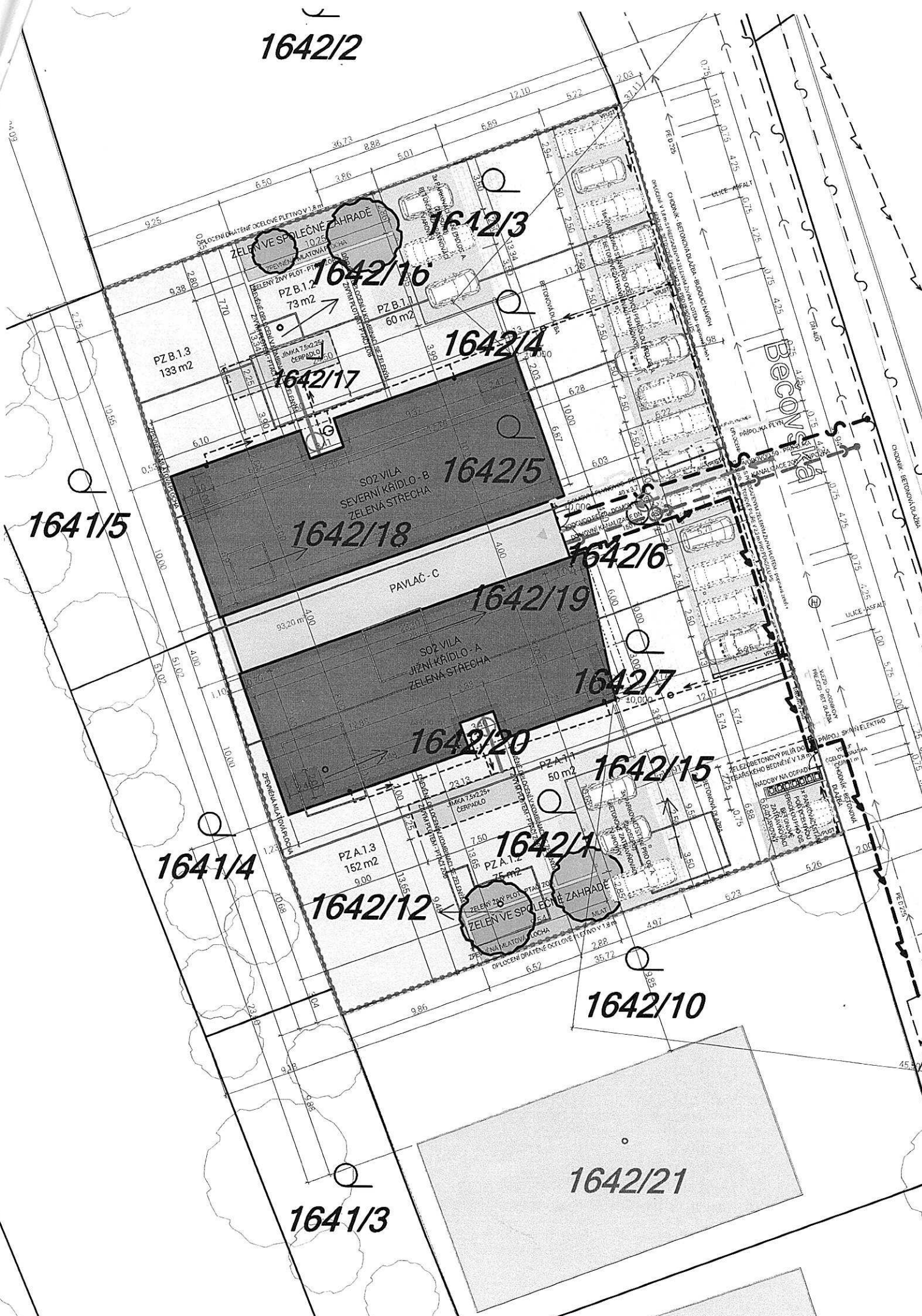
1642/12

1642/1

1642/10

1641/3

1642/21



LEGENDA

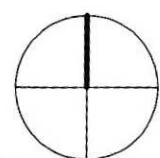
- ..... ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKU
- STAVEBNÍ OBJEKTY
- STÁVAJÍCÍ SOUSEDNÍ OBJEKTY
- KAMENNÁ / BETONNOVÁ DLAŽBA
- ZATRAVŇOVACÍ TVAROVKY
- TRÁVNÍK / DŘEVĚNÁ TERASA
- PLOT
- VODOVOD
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- ELEKTRO
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE
- PLYN
- SĎELOVACÍ KABEL
- ⬇ VSTUP/VJEZD NA POZEMEK
- STROM STÁVAJÍCÍ - ŠEĎĚ
- STROM NAVRHOVANÝ - TUČNĚ
- ⊕ LAMPA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- ⊕ POŽÁRNÍ HYDRANT

- STAVEBNÍ OBJEKTY
- SO1 .... ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ
  - SO2 .... VILA - NOVOSTAVBA BD (18 BJ)
  - SO3 .... ZPEVNĚNÉ PLOCHY (23 PS)
  - SO4 .... KANALIZACE DEŠŤOVÁ
  - SO5 .... KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
  - SO6 .... PLYN
  - SO7 .... VODOVOD
  - SO8 .... ELEKTRO
  - SO9 .... OPLOCENÍ
- POZEMKY LV 182
- |          |                            |         |
|----------|----------------------------|---------|
| 1642/1   | ZAHRADA                    | 353 m2  |
| 1642/3   | ZAHRADA                    | 286 m2  |
| 1642/4   | ZAHRADA                    | 258 m2  |
| 1642/5   | ZAHRADA                    | 286 m2  |
| 1642/6   | ZAHRADA                    | 276 m2  |
| 1642/7   | ZAHRADA                    | 270 m2  |
| 1642/12; | součástí pozemku je stavba | 23 m2   |
| 1642/15  | OSTATNÍ PL.                | 21 m2   |
| 1642/16  | ZASTAVĚNÁ PL. A N4         | m2      |
| 1642/17  | ZASTAVĚNÁ PL. A N40        | m2      |
| 1642/18  | OSTATNÍ PL.                | 7 m2    |
| 1642/19  | OSTATNÍ PL.                | 15 m2   |
| 1642/20; | součástí pozemku je stavba | 22m2    |
| CELKEM   |                            | 1861 m2 |

DLE ÚP VŠE PLOCHA SV-D  
 KPP 0,8 (MAX HPP 1488 m2) 1861\*0,8  
 nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch  
 1453/1861=0,78 0,78<0,8 1453 m2 = SPLŇUJE

KPPp 1,1 (MAX HPPp 2047 m2)  
 nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch  
 1453 m2 = SPLŇUJE

KZ 0,5 (MIN PZ 931 m2) 1861\*0,5  
 minimální koeficient zeleně při průměrné podlažnosti 3  
 Rostlý terén: předzahrádky+travník 543 m2  
 3x strom s velkou korunou 123 m2 + 1x strom se střední korunou 21 m2 = 144 m2 >max25% z RT = 144 m2  
 Ostatní zeleň: zelené střechy 20% z 387,4 m2 = 57,5 m2  
 Popínavá zeleň 600% z 36,5 m2 = 219 m2



Pozemek bude napojen na dopravní a technickou infrastrukturu z ulice Bečovská. Pozemek bude připojen na síť elektro a plyn (skříň na hranici pozemku). Přípojky kanalizace a vodovodu budou zhotoveny a ukončeny šachtou na pozemku investora. Dopravní napojení zajistí nový vjezd - chodníkový přejezd.

ÚT viz dopravní řešení

+0,000 = 282,100 m n. m.  
 KRESLENO A KÓTOVÁNO V mm (m)  
 VÝŠKOVÉ KÓTY V METRECH

Historie revizí

Revize	Datum	Obsah

VILADŮM BEČOVSKÁ

NOVOSTAVBA BD  
 BEČOVSKÁ  
 UHŘÍNĚVES  
 Česká republika  
 104 00

LV 182

**archiproject**  
 architektonické & projekční studio

Hlavní architekt  
**Ing. arch. Pavel HODAN**

Hlavní projektant  
**Ing. František KALECKÝ**

Statická část  
**Ing. Vladimír KOVÁČ**

PBŘ  
**Ing. Jakub NOVOTNÝ**

Investor  
**P5D s.r.o. Jednatel Karel Slavík**  
 Karolíny Světlé 325/31  
 110 00 Praha 1

Stupeň PD  
**Dokumentace pro vydání společného povolení**

Část PD  
 Situace

Jméno výkresu  
**Koordinační situační výkres**

Měřítko výkresu Datum  
**1:300, 1:250 11.04.2022**

Paré Číslo výkresu

**C.3**

