



## SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

### „BYTOVÝ DŮM HOLUBOVA“

(dále i Smlouva)

#### Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5  
zastoupená: Mgr. Renáta Zajíčková, starostka  
IČ: 00063631  
(dále jen MČ)

a

#### PSN, s. r. o.

se sídlem: Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3,  
zastoupená: Maximilianem Adamem Skalou, jednatelem  
IČ: 17048869  
vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 1671  
(dále jen Investor)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány 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 chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, za které MČ považuje a pro účely této Smlouvy definuje jako zájem občanů Prahy 5 na rozvoji Veřejné infrastruktury, jak je tato specifikovaná v Zásadách pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ Prahy 5 č. ZMČ20/9/2021, ze dne 23.11.2021; dále i Zásady, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodly se Smluvní strany prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném Záměru Investora.
- 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 „BYTOVÝ DŮM HOLUBOVA“ (dále i Záměr). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii zpracované OFSTONE, s. r. o., dat. 06/2022 (dále jen jako 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, jak je uvedeno v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen ÚPn). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora. Investor se dále v rámci Záměru zavazuje, že na severní straně objektu směrem k Radlické ulici budou navržena pouze malá okna odpovídající menšímu budoucímu odstupu (blíže viz studie zástavby podél Radlické ulice).
- 2.3** Záměr bude realizován na pozemcích parc. č. 1359, 1360 a 4918/3 v k. ú. Smíchov, obec Praha 5 (dále jen Pozemky). Pozemky se nachází na hraně katastrálních území Smíchova a Radlic. Pozemky se nachází v památkově chráněném pásmu. Zástavba protilehlé strany ulice je realizována řadou izolovaných vilodomů se zahradami, osazené ve výškové hladině 1. NP, přičemž do ulice se propisující jako souvislá linie opěrné kamenné zdi. Přímou proti předkládanému záměru je realizovaný pětipodlažní bytový objekt. Záměr je umístěn v ploše rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné bez kódu míry využití území) a v ploše SV- D (všeobecně smíšené s kódem míry využití území D). Z hlediska využití je Záměr v souladu s platným ÚPn, jelikož hlavní funkce Záměru je bydlení, která je doplněna komerční plochou v přízemí. Záměr využívá nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp, který pro kód míry využití území D činí 1,1. Kapacita Záměru je rovněž v souladu s ÚPn.
- 2.4** Samotný Záměr předpokládá výstavbu novostavby bytového domu. Záměr tvoří čtyřpodlažní bytový objekt v nárožní pozici, opatřený pátým, ustupujícím podlažím, v nároží parteru opatřeným komerční nebytovou funkcí. Záměr má celkem 6 podlaží, z toho 5 nadzemních. S ohledem na okolní zástavbu Záměr respektuje stávající výškové hladiny a doplňuje stávající urbánní strukturu, doplňuje území o občanskou vybavenost včetně realizace drobné plochy veřejného prostranství v souvislosti s parkovacím stáním. Záměr počítá s výstavbou 24 bytových jednotek, jedné komerční jednotky a 18 rezidentských stání umístěných v PP, dále jedno veřejně přístupné stání je realizované na povrchu. Navržený počet stání odpovídá požadavkům na dopravu v klidu dle PSP. Záměr je situován do východní části Radlic, kde průběh ulic Holubova a Pechlátova na jedné společné půdorysné ose prochází dvakrát lomenou trasou. V jedné z těchto nárožních pozic, která se mj. přibližuje i k hlavní dopravní ose údolí, ul. Radlické, jsou situovány Pozemky, ukončující zároveň i souvislou linii stávající řadové zástavby v prostoru před parkovou úpravou zprostředkující pěší propojení Radlické a Pechlátovy. Vjezd do podzemních garáží je z komunikace Pechlátova. Pěší vstup pro rezidenty je situován z ulice Holubova.
- 2.5** Investor je vlastníkem Pozemků.
- 2.6** Investor si je vědom, že realizace Záměru klade zvýšené nároky na infrastrukturu v oblasti Prahy 5.

- 2.7 Smluvní strany mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím 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 na Pozemcích dohody na dále uvedených bodech spolupráce:

- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a to výlučně za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
  - (ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 1 754,5 m<sup>2</sup> (dále i HPP).
  - (iii) Investor se dle této Smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:
    - i. **Investiční příspěvek za Záměr po zohlednění nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání KPPp x 700**, který činí při nárůstu HPP 1 385 m<sup>2</sup> x 700 Kč z 1 m<sup>2</sup> nárůstu HPP částku 969.500,00 Kč.
    - ii. **Investiční příspěvek za využití KPPp spočívající v nárůstu HPP na rámec platného ÚPn x 1600**, který činí při nárůstu HPP nad rámec ÚPn 119,8 m<sup>2</sup> x 1600 Kč z 1 m<sup>2</sup> nárůstu HPP nad rámec ÚPn částku 191.680,00 Kč;  
(investiční příspěvek dle bodu i. a investiční příspěvek dle bodu ii. dohromady dále jen **Investiční příspěvek**). **Investiční příspěvek celkem činí částku 1.161.180,00 Kč.**
  - (iv) Investor uhradí Investiční příspěvek, tj. 1.161.180,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDAKCE], přičemž se Investor zavazuje uhradit Investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci správního rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu. Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
  - (v) V případě prodlení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iii) 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 0,1 % 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.
  - (vi) MČ se zavazuje nepodat odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením na umístění a povolení objektů v rámci Záměru.
- (dále i společně Spolupráce).

3.2 MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit, byť ani částečně, závazky podle odst. 3.1 bodu (vi) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle čl. 2 odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo se Záměr ukáže být v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor poruší závazky z této Smlouvy. V takovém případě berou obě Smluvní strany výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit

ve vztahu k Záměru námítky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

#### 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 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy poslední Smluvní stranou, které provede MČ. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění 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 deklarují vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3** Smluvní strany si budou navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce, a to výlučně ve snaze o co největší naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
- 4.4** Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky. Investor dále bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr 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.
- 4.5** Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Smluvním stranám na opačné Smluvní straně prostřednictvím datové schránky, nebo osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu písemně oznámenou v souladu s tímto odstavcem. Pro účely doručování zásilky prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si druhá Smluvní strana zásilku nepřivezme; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata.

#### 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 Záměr.

Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z ní 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: 3)

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/48/1362/2022 ze dne 07.11.2022.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze ..... 2 . 11 - 2022



.....  
za Investora  
Maximilian Adam Skala,  
jednatel PSN, s. r. o.

V Praze ..... 07 - 11 - 2022



.....  
za MČ  
Mgr. Renáta Zajicková,  
starostka MČ Praha 5

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**STUDIE**

# HOLUBO

STUDIE STAVBY

20.06.2022



ofstone

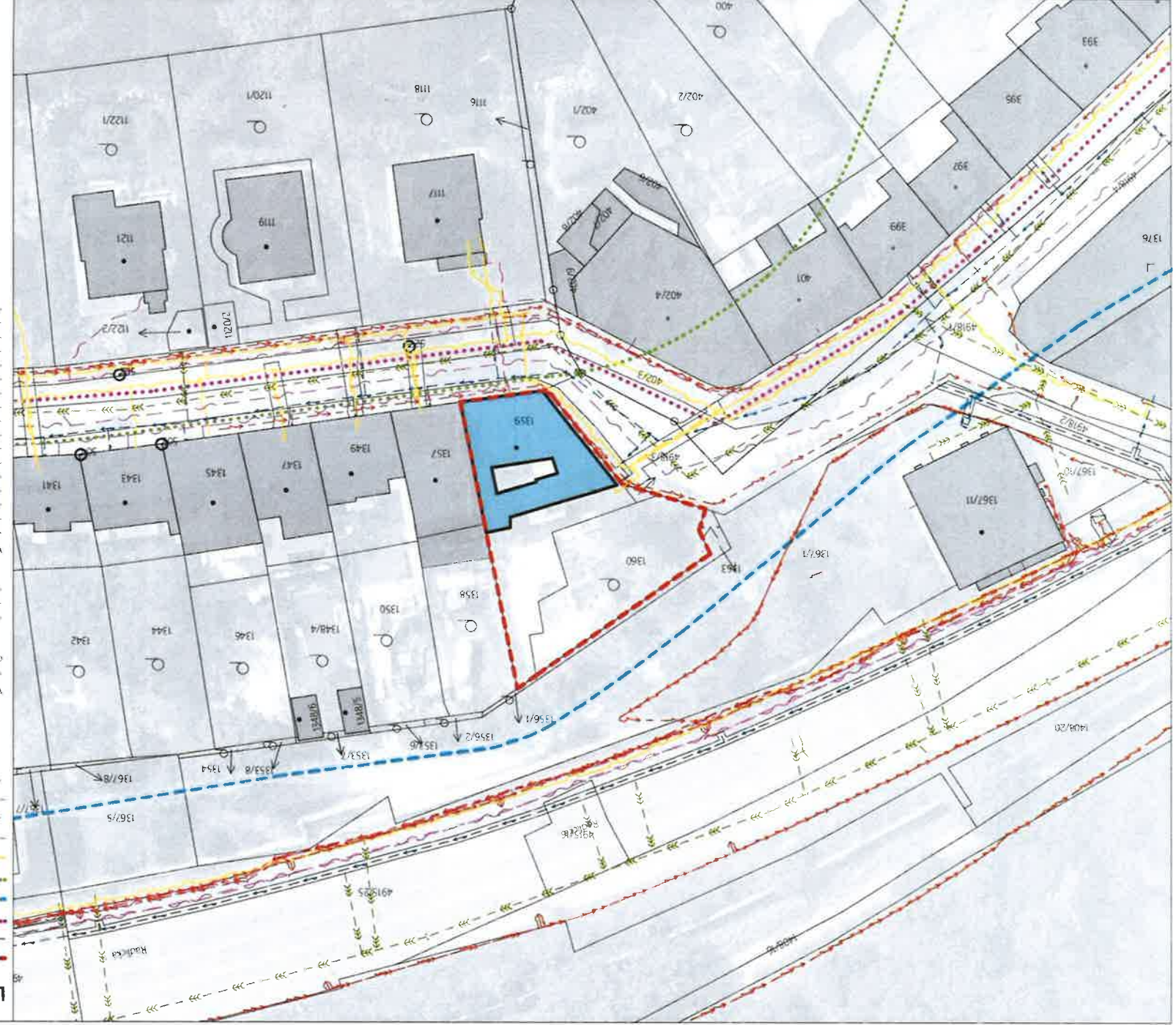
PSN

autori: Ing. arch. Karel Trachtla

Ing. arch. Jan Duchon

Ing. arch. Valeriya Tepaeva

Ing. arch. Adela Grusova



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- katastr - hranice parcel
- hlavní komunikace III. třídy
- Zábudňový vodor. tok
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- S1T plynovod
- Kanalizace
- Vodovod
- Sítňoproud
- Slaboproud

V rámci řešeného území se vyskytují:  
 - Ochranné pásmo lesní se výskvným omezením stavby do výšky VVP  
 - Lesní Václava Havla, 722 m<sup>2</sup>  
 - Lesní Prana-Dobý, 722 m<sup>2</sup>  
 - Ochranné pásmo se zákazem lesových zátěží, 7219 m<sup>2</sup>  
 - Třídy ochrany ZPF (kategorie dle VÚMOPJ, 290 m<sup>2</sup>)

V rámci řešeného území se nevyskytují:  
 - ÚSES  
 - Natura 2000  
 - Památkové stromy  
 - Vyznamené krajinné prvky  
 - Národní kulturní památky  
 - Zaplavovaná území  
 - Archeologická naleziště  
 - Chráněná ložisková území  
 - Lesy die KN  
 - Ochranné pásmo lesů die KN (Sbory)  
 - Národní kulturní památky vč. ochranného pásma  
 - Kulturní památky  
 - Památkové rezervace  
 - Památkové zóny  
 - Stavěbní závazky  
 - Území se zákazem výskvných stavb

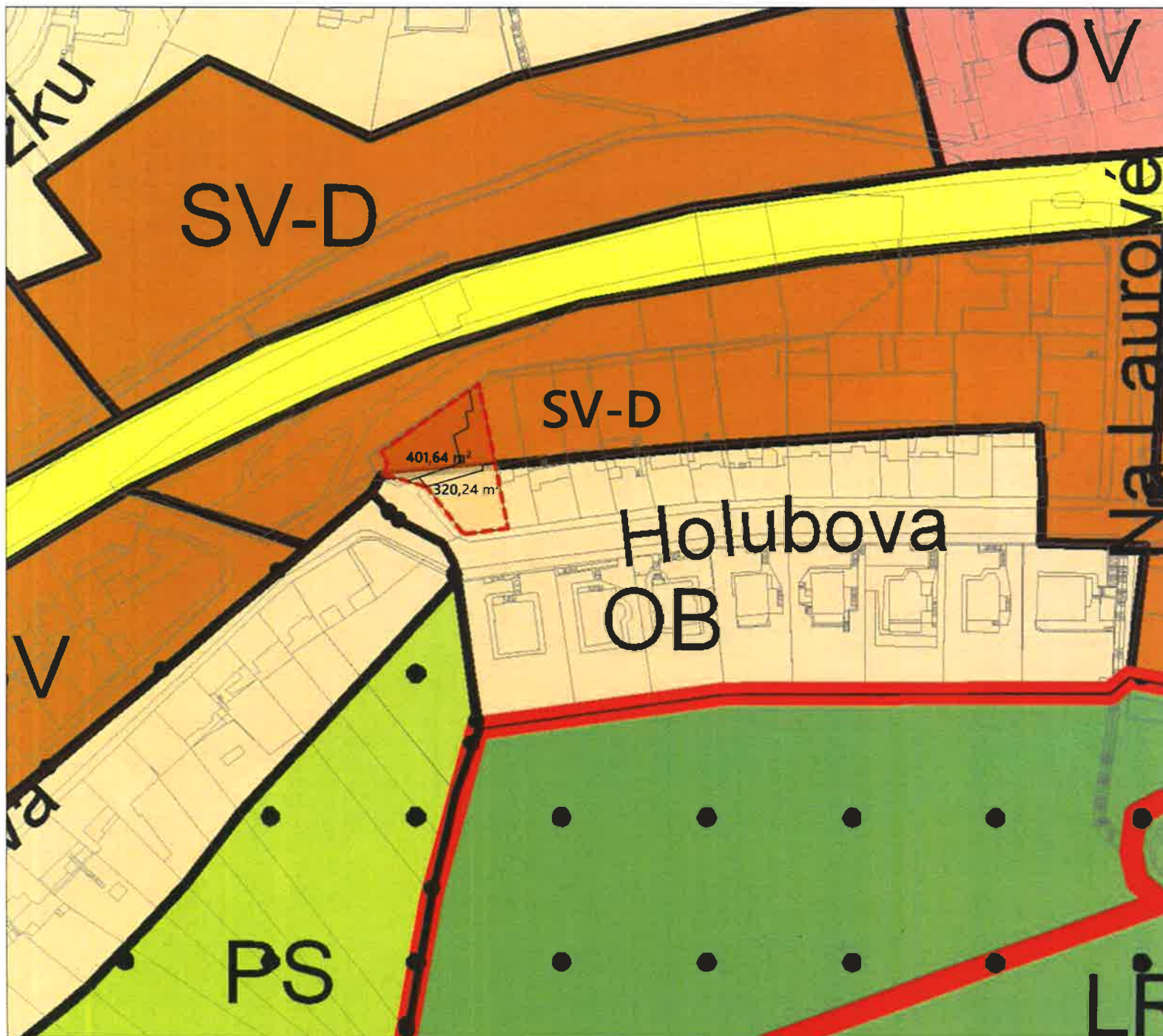




LEGENDA:

- OB - Čistě obytné území
- SV - Všeobecně smíšené
- Hranice řešeného území
- Hranice funkčních ploch
- Katastrální hranice

Funkční plocha	Výměra dle ÚP [m <sup>2</sup> ]
OB	320,24
SV-D	401,64
Celkem:	721,88





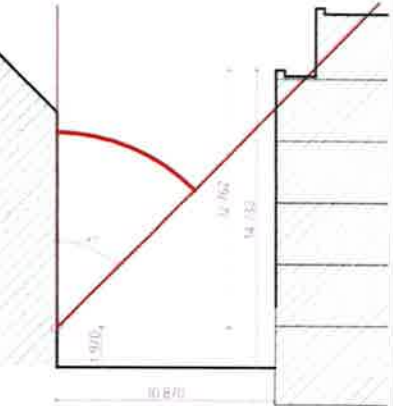
### LEGENDA

- řešené území
- silnice III. třídy
- místní komunikace III. třídy
- řešený objekt
- bytové domy
- rodinné domy
- objekty k bydlení
- obchody a služby
- garáže, sklady
- trafostanice
- silnice
- katastr - hranice parcel
- 6** podlažnost budovy
- tramvajová zastávka
- autobusová zastávka

# LEGENDA

- hranice řešeného p...
- katastr - hranice parce
- hranice ÚP
- 1286 parcelní číslo
- navržená budova
- nezpevněná plocha - zeleň
- zpevněná plocha - chodník
- zpevněná plocha - komunikace
- stromy a keře
- vstupy a vjezd

VŠECHNY ODSTUPY od okolních budov, dle PSP § 28, VYHOVUJÍ.



## PARKOVÁNÍ

HPP CELKEM:	1754,5		
HPP BYTY:	1662,1		
POČET BYTŮ CELKEM:	24		
C.1 HPP OSTATNÍ ÚČEL UŽÍVÁNÍ:	92,4	ÚČEL UŽÍVÁNÍ:	2a Obchody jednotlivé v parteru

ZÓNA:	PŘEPOČET		PŘEPOČET vazaná stani bydlení min. %
	navštěvnícka stani bydlení, ostatních účelů užívání min. %	vazaná a navštěvnícka stani bydlení max. %	
04	50%	90%	90%

### VÝPOČET:

BYTY - Výpočet dle HPP:	Max. 2 stani / byt:	VYBRANÁ HODNOTA	VAZANÉ	NAVŠTĚVNICKÉ
19,55	48,00	19,55	17,60	1,96

KOMERCE - Výpočet dle HPP:		VÝSLEDNÁ HODNOTA	VAZANÉ	NAVŠTĚVNICKÉ
C.1		1,32	0,13	1,19

### PŘEPOČET DLE ZÓNY

	VAZANÁ MIN	VAZANÁ MAX	NAVŠTĚVNICKÁ MIN	NAVŠTĚVNICKÁ MAX
BYDLENÍ	15,8	neomezeno	1,0	1,8
KOMERCE	0,1	0,1	0,6	1,1
CELKEM ZAOKROUHELENO	16,0	0,0	2,0	3,0

MINIMÁLNÉ CELKEM:	18
MAXIMÁLNÉ CELKEM:	neomezeno

## BILANCE NAVRŽENÉHO OBJEKTU

### BYTOVÝ DŮM

HPP nadzemní [m2]	1754,5
HPP podzemní [m2]	372,7
zastavěná plocha [m2]	377,9
podlažnost	4+1
počet parkovacích stani	19

### TABULKA HPP

	OB	SV-E (KPP)	CELKEM
PODZEMNÍ PODLAŽÍ			
HPP	159,4	213,3	372,7
NADZEMNÍ PODLAŽÍ			
1NP	277,5	100,4	377,9
2NP	281,1	100,4	381,5
3NP	281,1	100,4	381,5
4NP	276,3	100,4	376,7
5NP	198,3	38,6	236,9
celkem	1314,3	440,2	1754,5

celkem	1473,7	653,5	2127,2
--------	--------	-------	--------

### KATEGORIE A POČTY BYTŮ

	1kk	2kk	3kk	4kk	celkem
1NP	1	2	1	0	4
2NP	2	2	2	0	6
3NP	2	2	2	0	6
4NP	2	2	2	0	6
5NP		0	1	1	2
celkem	7	8	8	1	24

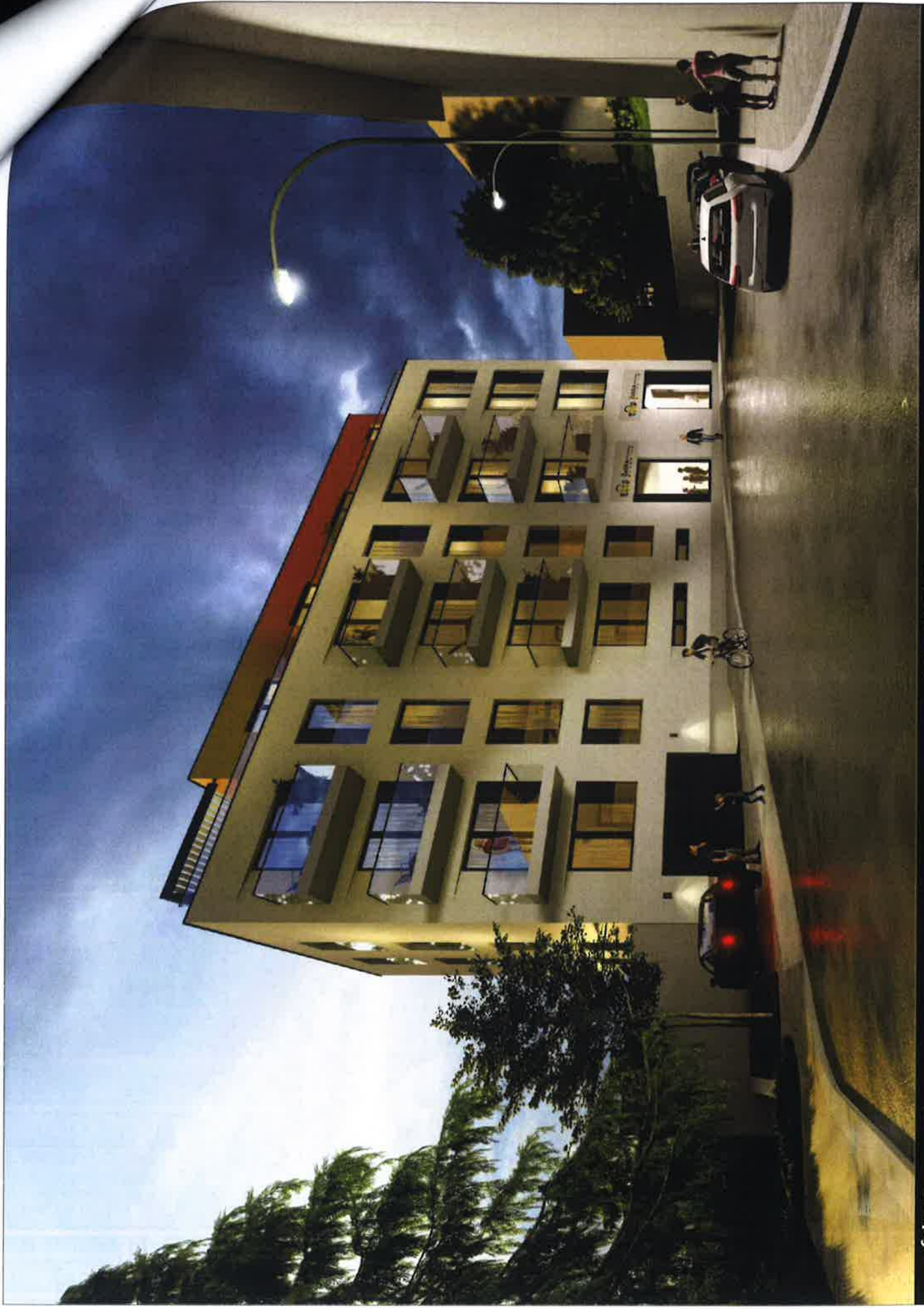
cel. %	29%	33%	33%	4%	100%
--------	-----	-----	-----	----	------













### LEGENDA

- hranice řešeného území
- okolní budovy
- sklípky, sklady
- technické místnosti

# LEGENDA

- hranice řešeného území
- exist. budovy
- byt 1 + KK
- byt 2 + KK
- byt 3 + KK



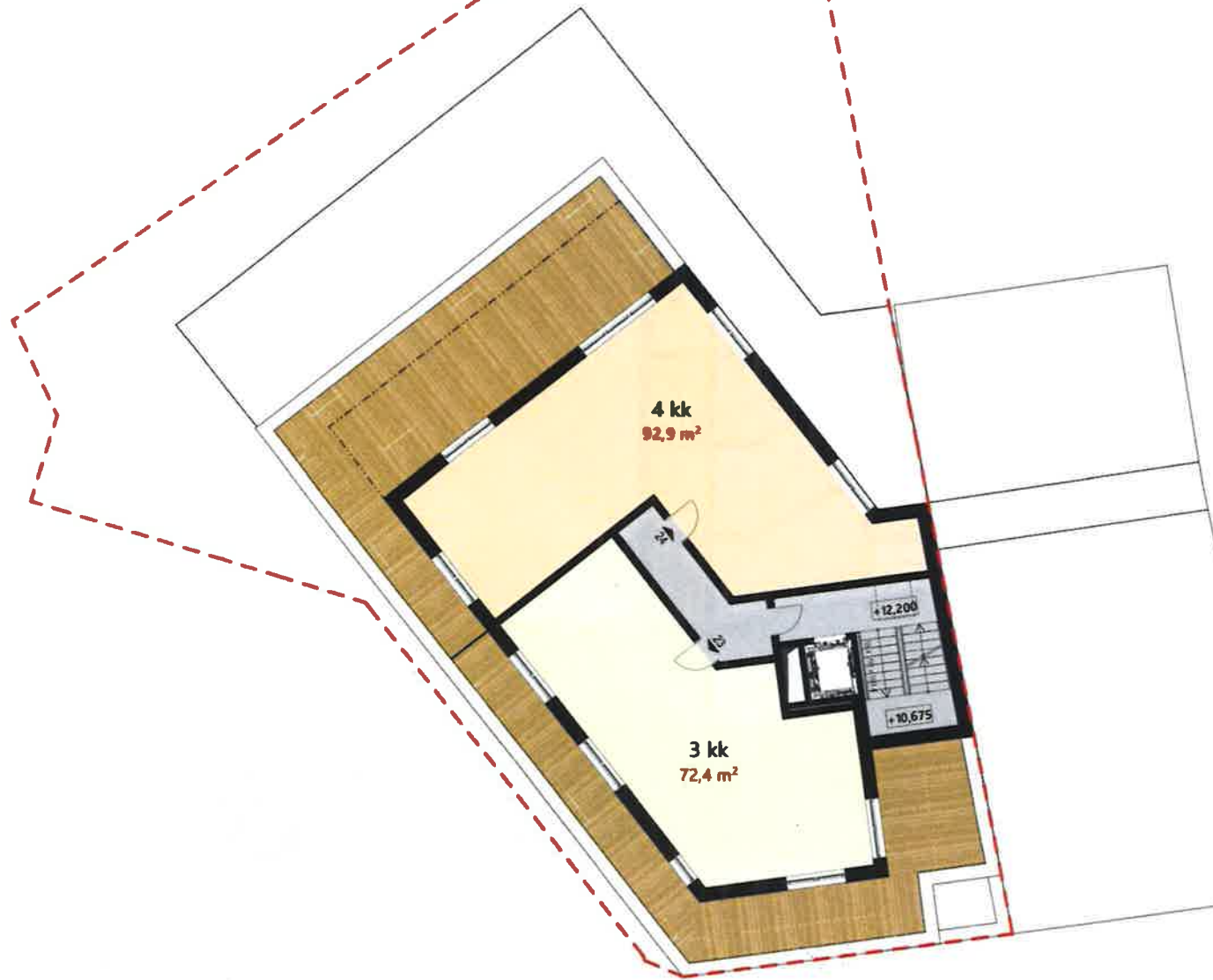
# LEGENDA

- hranice řešeného území
- okolní budovy
- byt 1 + KK
- byt 2 + KK
- byt 3 + KK



# LEGENDA

-  hranice řešeného objektu
-  okolní budovy
-  byt 1 + KK
-  byt 2 + KK
-  byt 3 + KK
-  technické místnosti
-  komerce





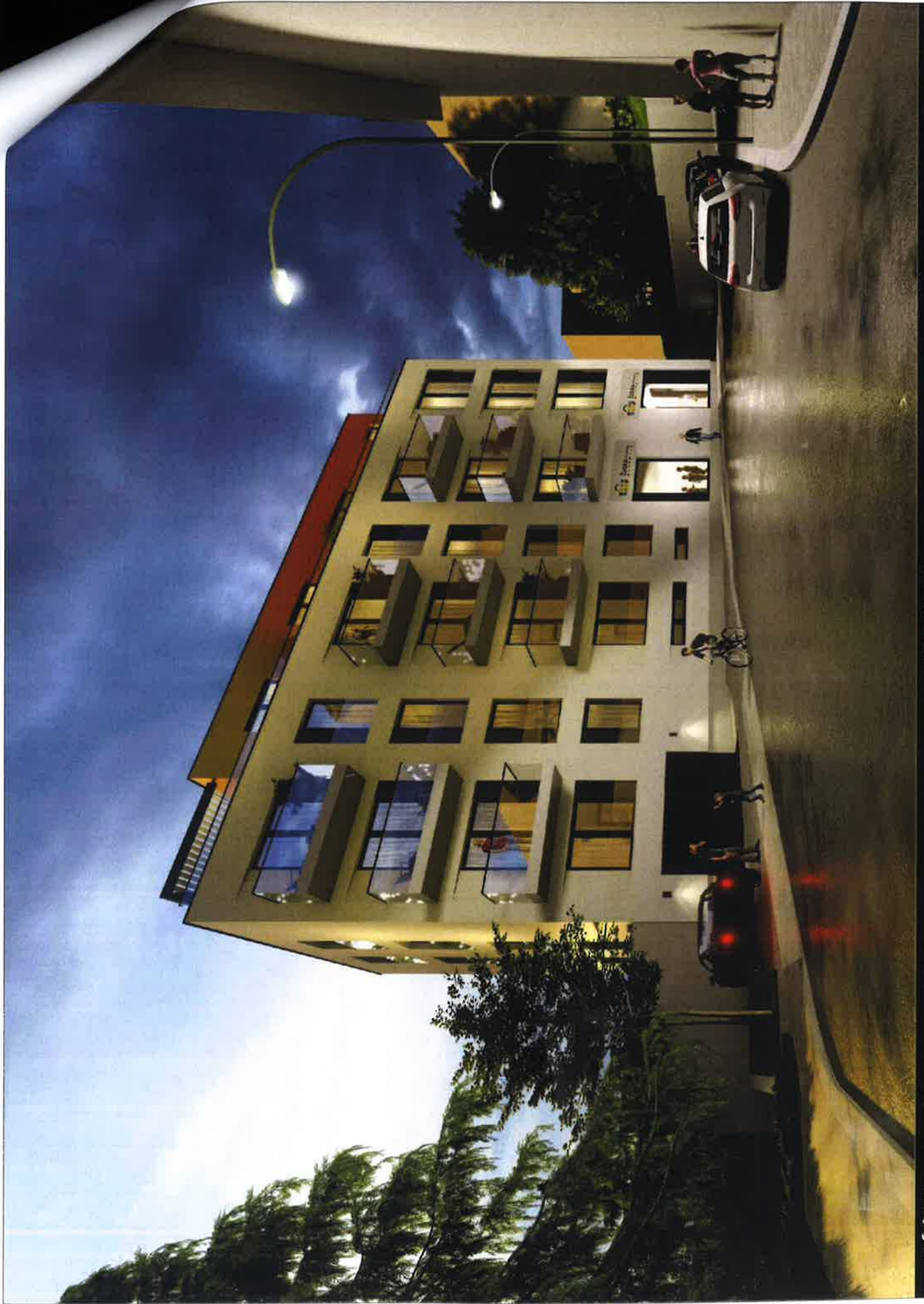
LEGENDA

- byty
- garáže
- komunikační prostory



LEGENDA

- byty
- garáže
- komunikační prostory
- komerce





**PŘÍLOHA Č. 2**  
**ZÁSADY**

# Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5

## Preambule

Městská část Praha 5 (dále jen 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. ZMČ/20/9/2021 ze dne 23.11.2021 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 Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem 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 (dále jen „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 (dále jen 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 (nebo zkráceně ÚPn)** je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
  - g) **Hrubá podlažní plocha Záměru (nebo zkráceně 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 a revitalizací staveb či areálu případně navýšení HPP. U Záměru na změnu ÚPn bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚPn u nezastavěného území Záměru, případně oproti skutečnému stavu u zastavěného řešeného území Záměru.
- 3) 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.
- 4) Memorandum bude obsahovat předběžné vyčíslení investičního příspěvku.
- 5) Memorandum se zpravidla uzavírá v případě, kdy dochází ke změně ÚPn. Memorandum schvaluje Rada Městské části Praha 5 (dále jen 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 (dále jen 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) 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,
  - c) v případě Smlouvy o investičním příspěvku na občanskou vybavenost údaj o tom, že investiční příspěvek je hrazen do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury a že o jeho konkrétním užití rozhoduje ZMČ,

- d) v případě Smlouvy o spolupráci i formu případné spolupráce na realizaci potřebné Veřejné infrastruktury,
  - e) v případě, že je investiční příspěvek Žadatele dle Smlouvy poskytován ve formě nepeněžitého plnění, bude Smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání nepeněžitého plnění.
- 3) Smlouva se uzavírá zpravidla před zahájením územního řízení. 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 1 400 Kč/m<sup>2</sup> 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:
- a) ve výši odpovídající 700 Kč/m<sup>2</sup> HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat,
  - b) ve výši 1 400 Kč/m<sup>2</sup> HPP v případě čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále jen KPPp), a to za každý m<sup>2</sup> HPP nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání KPPp.
- U rekonstrukcí a revitalizací staveb či areálů 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. 1 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 dle odst. 1 tohoto článku Zásad poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚPn. Investiční příspěvek pro případ Záměru dle odst. 2 tohoto článku Zásad poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co nabude právní moci správní rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy 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 ZMČ Fondu rozvoje veřejné infrastruktury 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. ZMČ/20/9/2021 ze dne 23.11.2021.