

## DOHODA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI

### **Městská část Praha-Zbraslav**

se sídlem Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav

IČO: 00241857

zastoupená Mgr. Kateřinou Pavlíkovou, starostkou

(dále jen „Městská část“)

a

### **SD Zbraslav s.r.o**

IČO: 08196061, DIČ: CZ 08196061

se sídlem Praha 10 - Vršovice, Ukrajinská 1488/10, PSČ 10100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C/314579

kontaktní e-mail: [REDACTED]

zastoupená Ing. Milošem Frýbertem, jednatelem

(dále jen jako „Investor“ na straně druhé)

(Investor a Městská část společně dále jen „Smluvní strany“)

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na základě usnesení Rady MČ Praha-Zbraslav č. R 38 435 22 ze dne 21.12.2022 níže uvedenou dohodu o vzájemné spolupráci (dále jen „Dohoda“):*

### **Preambule**

1. Investor je vlastníkem pozemků v k.ú. Zbraslav, obec Praha, jež jsou vymezeny v čl. I odst. 1 této Dohody, a má zájem na těchto pozemcích realizovat developerskou výstavbu s názvem „**Obytný soubor Zbraslav**“, který obsahuje maximálně 36 bytových jednotek včetně příslušného počtu parkovacích stání, náměstíčka, parteru, a další občanské vybavenosti (dále jen „Záměr“). Detailní specifikace a umístění Záměru jsou uvedeny ve studii zpracované Ing. arch. Petrem Neumanem (dále jen „Studie“), která tvoří přílohu č. 1 této Dohody.
2. Městská část Praha-Zbraslav je útvarem místní samosprávy pečujícím o potřeby svých občanů a všestranný rozvoj svého území, na kterém se shora uvedené pozemky Investora nacházejí. Městská část postupuje při naplňování této Dohody 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. Tato Dohoda vymezuje základní principy a okruhy spolupráce a participace Smluvních stran při realizaci Záměru Investora a byla vytvořena na základě požadavku Městské části vyplývajícího z usnesení Rady Městské části Praha-Zbraslav, č. R38 435 22 ze dne 21.12.2022, které požaduje před vydáním povolení stavby Obytný soubor Zbraslav uzavřít smlouvu o spolupráci.
4. Smluvní strany mají zájem spolupracovat při nastavení parametrů Záměru z hlediska jeho začlenění do veřejného prostoru a z pohledu rozvoje území nacházejícího se v oblasti

Městské části Praha-Zbraslav při ulici U Loděnice, tj. mají zájem zejména na vylepšení dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejného prostranství.

## **Článek I. Základní teze spolupráce**

1. Investor je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to
  - a) pozemku parc. č. 2038/1 o výměře 1 407 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda,
  - b) pozemku parc. č. 2038/2 o výměře 4 952 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda,
  - c) pozemku parc. č. 2038/3 o výměře 164 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha,vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsáno na LV č. 5377 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také „Pozemky“).
1. Investor má zájem na těchto Pozemcích realizovat developerskou výstavbu Záměru „Obytný soubor Zbraslav“. Detailní specifikace a umístění Záměru jsou uvedeny ve Studii. Pozemky jsou částečně oploceny a jsou pokryty nálety. V rámci Záměru bude vybudována veřejná komunikace navazující na ulici U Loděnice a Spojářů. Dále bude vybudováno náměstíčko mezi objekty A a B o výměře cca 310 m<sup>2</sup> a plocha veřejné zeleně s drobnou architekturou mezi objekty B a C o výměře cca 650 m<sup>2</sup>. Stávající komunikace U Loděnice bude rozšířena o nový chodník navazující na autobusovou zastávku a proběhne její rekonstrukce. Na pozemku investora taktéž vzniknou parkovací stání specifikovaná dále touto dohodou. Pozemky budou po realizaci Záměru rozděleny geometrickým plánem na pozemky soukromé sloužící Záměru a pozemky a pro veřejné využití, které budou bezúplatně převedeny do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městská část Praha-Zbraslav, za podmínek stanovených touto Dohodou. Grafické vymezení tohoto rozdělení tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této Dohody.
2. Záměr předpokládá budoucí výstavbu 3 bytových domů o celkovém počtu 36 jednotek, podzemními garážemi pod objektem A a B. Záměr vychází z místních poměrů, členění území a odpovídá stávající uliční zástavbě. Záměr je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. Záměr vytváří na nově budovaných komunikacích možnosti parkování pro veřejnost. Bytové domy Zbraslav budou mít hlavní vstup pro pěší z ulice U Loděnice.
3. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat veřejné prostranství. Smluvní strany deklarují, že dopady Záměru na veřejnou infrastrukturu v předmětné lokalitě lze hodnotit tak, že nemají negativní dopad.
4. Jako součást Záměru Investor provede rekonstrukci komunikace v ulici U Loděnice na pozemku parc. č. 2032, v k.ú. Zbraslav, která je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městská část Praha-Zbraslav, včetně vybudování chodníku pro pěší s návazností na zastávku BUS MHD a cca 7 parkovacích stání pro osobní vozidla. Detailní specifikace rekonstrukce komunikace a počet parkovacích stání bude předmětem smlouvy o spolupráci dle čl. II. odst. 5) této smlouvy.
5. Usnesením Zastupitelstva MČ Praha-Zbraslav č. Z 22 164 22 ze dne 12.9.2022 byla schválena směna části pozemku parc. č. 2034/1, v k.ú. Zbraslav, ve vlastnictví třetí osoby

za část pozemku parc. č. 2032, v k.ú. Zbraslav, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa MČ. V návaznosti na uvedenou směnu se smluvní strany dále dohodly, že investor zhotoví na své náklady plot (v kvalitě stávajícího plotu), který bude vybudován na nově oddělených pozemcích ve vlastnictví p. Paška (viz. příloha č. 2). Investor se zavazuje vybudovat plot současně s výstavbou projektu, nejpozději však do 31.12.2026.

6. Záměr byl projednán a odsouhlasen Radou Městské části Rady Městské části Praha-Zbraslav, č. R 38 435 22 ze dne 21.12.2022 a Stavební komisí Rady Městské části na zasedání č. 2/2022.

## **Článek II. Oblasti spolupráce**

1. Smluvní strany se dohodly, že jejich spolupráce při schvalování a realizaci Záměru bude zahrnovat zejména následující oblasti:
  - a) součinnost při projednání Záměru a vzájemné odsouhlasení jeho podoby při přípravě projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení;
  - b) nastavení podstatných náležitostí Záměru, které nebude možno bez výslovného písemného souhlasu obou Smluvních stran změnit;
  - c) vymezení veřejného prostoru v rámci Záměru;
  - d) vyřešení budoucích majetkoprávních vztahů k pozemkům, stavbám, komunikacím a dalším věcem určeným v rámci Záměru pro veřejné využití, které se Investor zavazuje bezúplatně převést do vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa Městská část Praha-Zbraslav;
  - e) závazek Investora darovat Městské části finanční příspěvek jako kompenzaci za zvýšenou zátěž, kterou Záměr klade na území Městské části Praha-Zbraslav z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby (dále jen „Finanční příspěvek“);
  - f) rekonstrukce ulice U Loděnice na pozemku parc. č. 2032, v k.ú. Zbraslav, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městská část Praha-Zbraslav;
  - g) součinnost při směně části pozemku parc. č. 2034/1, v k.ú. Zbraslav, ve vlastnictví třetí osoby za část pozemku parc. č. 2032, v k.ú. Zbraslav, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa MČ.
2. Investor se podpisem této Smlouvy zavazuje respektovat Studii s tím, že se zavazuje výrazně se od této Studie neodchylovat. Smluvní strany se dohodly, že závaznou částí Záměru a Studie jsou zejména:
  - a) předpokládaný rozsah hrubé podlažní plochy staveb o výměře 2 700 m<sup>2</sup>;
  - b) podlažnost staveb;
  - c) funkční využití jednotlivých podlaží stavby;
  - d) kapacita podzemní garáže v rozsahu definovaném Studií;
  - e) kapacita veřejných parkovacích míst v rozsahu definovaném Studií;
  - f) prostupy území;
  - g) veřejný prostor „náměstíčka“ s architektonickými prvky.
3. Finanční příspěvek bude vypočten jako násobek výměry nově vzniklých hrubých podlažních ploch stavby a částky 1.500,- Kč za metr čtvereční plochy. Hrubá podlažní plocha je definována v § 2 písm. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha (pražské stavební

předpisy). Pro účely této Dohody se tato definice zužuje na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání a do výpočtu hrubých podlažních ploch účelu užívání v souladu s přílohou č. 2 k nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Konečná výše Finančního příspěvku bude vypočtena dle výměry nově vzniklých hrubých podlažních ploch uvedených v pravomocném územním rozhodnutí nebo rozhodnutích k Projektu.

4. Smluvní strany se dohodly, že do Finančního příspěvku bude po vzájemné dohodě možno započíst případnou hodnotu nepeněžitých plnění poskytnutých Investorem Městské části Praha-Zbraslav, tzn. zejména
  - a) **hodnotu stavby:** rozšíření komunikace „U Loděnice“ v rozsahu komunikace na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha-Zbraslav, a její komplexní rekonstrukce na parametry dle DUR včetně doplnění chodníků a zajištění tak pěšího propojení se zastávkou BUS, včetně vybudování cca 7 parkovacích stání;
  - b) **hodnotu části pozemku** parc. č. 2038/1, k.ú. Zbraslav, obec Praha, určenou na základě cenové mapy, na níž bude vybudována stavba komunikace a 7 parkovacích stání dle čl. II odst. 4 písm. a) této Dohody, v případě, že by mezi smluvními stranami došlo k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k této části pozemku;
5. Smluvní strany mají zájem uzavřít mezi sebou po vypracování dokumentace pro územní rozhodnutí a zpracování připomínek dotčených orgánů státní správy smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bude nastavení pravidel další spolupráce při schvalování Záměru stavebním úřadem a při jeho realizaci.

### Článek III.

#### Společná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany vyjadřují svou vůli vzájemně spolupracovat v oblastech vymezených touto Dohodou a formami zde uvedenými. Smluvní strany si budou navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem naplnění této Dohody, a to výlučně ve snaze o co největší naplnění veřejného zájmu občanů Městské části a ve snaze realizace Záměru Investora.
2. Tato Dohoda nezakládá právo žádné smluvní strany na finanční či hmotné plnění od druhé smluvní strany.
3. Smluvní strany si ujednaly, že ode dne uzavření této Dohody nelze převést vlastnické právo k Pozemkům, některému z nich ani jeho části na třetí osobu, nebo zřídit právo stavby ve prospěch třetí osoby bez současného převodu veškerých práv a povinností z této Dohody na takovou třetí osobu, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně písemně jinak.
4. Smluvní strany nejsou oprávněny bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany postoupit svá práva či povinnosti z této Dohody na třetí osobu ani postoupit tuto Dohodu na třetí osobu.
5. Dojde-li k postoupení práv nebo povinností z této Dohody Investorem na třetí osobu, ručí Investor v takovém případě za splnění povinností z této Dohody.

6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Dohody, včetně všech grafických příloh, a konstatují, že ve Smlouvě nejsou informace, které nemohou být zveřejněny podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv anebo poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
7. Investor bere výslovně na vědomí, že Městská část může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky. Investor dále bere výslovně na vědomí, že Městská část může podporovat Záměr Investora pouze za předpokladu, že se v podstatném rozsahu neodchýlí od Studie.
8. V případě, že kterékoli ustanovení této Dohody je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Dohody 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 Dohody, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
9. Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž jeden obdrží Městská část a jeden stejnopis Investor. Jakékoliv změny nebo dodatky této Dohody lze provádět pouze písemnou formou, výlučně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými zástupci obou stran, jinak jsou neplatné.
10. Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Dohody 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.
11. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Příloha volná:**

- 1) *Architektonická studie zpracovaná Ing. arch. Petrem Neumanem – OBYTNÝ SOUBOR ZBRASLAV / HMOTOVÁ STUDIE /*

**Příloha:**

- 2) *Grafické vymezení rozdělení pozemků na soukromé a k veřejnému využití (vč. nepeněžitého plnění Investora-kontribuce)*
- 3) *Situace stavby*

V Praze, dne

Ing. Miloš Frýbert  
jednatel

V Praze, dne

za Městskou část Praha-Zbraslav  
Mgr. Kateřina Pavlíková, starostka

- POZEMEK BUDOUCÍCH MAJITELŮ SVJ
- POZEMEK V BUDOUCÍM MAJETKU MČ PRAHA, ZBRASLAV
- POZEMEK V MAJETKU MČ PRAHA, ZBRASLAV
- KONTRIBUCE
- POZEMEK INVESTORA – KONTRIBUCE











LEGENDA:

-  KATASTRÁLNÍ MAPA – HRANICE POZEMKŮ
-  HRANICE POZEMKŮ STAVEBNÍKA
-  HLAVNÍ VSTUP DO OBJEKTU
-  VJEZD DO PARKINGU
-  STÁVAJÍCÍ OBJEKT – DLE ZAMĚŘENÍ ČI KATASTRÁLNÍ HRANICE
-  NOVÝ OBJEKT
-  NOVÝ OBJEKT – PODZEMNÍ ČÁST ZATRAVNĚNÁ, SADOVÉ ÚPRAVY
-  KOMUNIKACE POJEZDOVÁ – NOVÁ (BETONOVÁ/KAMENNÁ DLAŽBA)
-  KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ – NOVÁ (VODĚPROPUSTNÁ BET./KAMENNÁ DLAŽBA)
-  KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ – NOVÁ (MLATOVÝ POVRCH)

LEGENDA ZELENĚ:

-  STÁVAJÍCÍ STROM JEHLIČNATÝ, LISTNATÝ
-  ZELENĚ NAVRHOVANÁ – STROM LISTNATÝ
-  ZELENĚ NAVRHOVANÁ – KEŘE LISTNATÉ STŘEDNĚ VELKÉ JEDNOTLIVĚ
-  ZELENĚ NAVRHOVANÁ – TRÁVNÍK (VEŘEJNÁ ČÁST/ČÁST PŘEDZAHRADEK BYTŮ)
-  ZELENĚ NAVRHOVANÁ – ZÁHONY POKRYVNÝCH A MENŠÍCH LISTNATÝCH KEŘŮ (VEŘEJNÁ ČÁST/ČÁST PŘEDZAHRADEK BYTŮ)
-  ZELENĚ NAVRHOVANÁ – POPRAVA ZELENĚ NA GABION/TRELÁŽ/OPLOCENÍ
-  ODSTRAŇOVANÉ STAV. OPLOCENÍ – DRATĚNÉ PLETIVO