



## SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

### „BYTOVÝ DŮM NA FARKÁNĚ“

(dále i Smlouva)

#### Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5  
zastoupena: Mgr. Jaroslavem Pašmikem, MBA, starostou  
IČ: 00063631  
(dále jen MČ)

a

#### A - TRIO Bydlení, s. r. o.

se sídlem: Pláničkova 443/5, 162 00 Praha 6  
zastoupena: Ing. Svatoplukem Tomešem, jednatelem  
IČ: 26420708  
OR: vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn.  
C 80861

(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, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedenou smlouvu tak, jak je níže uvedeno:**

### 1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1** Vzhledem k tomu, že obě Smluvní strany si 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, 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.

- 1.4 Smluvní strany prohlašují, že v této věci uzavřely Memorandum vedené pod číslem 6/0/OUR/22, přičemž uzavření této Smlouvy vychází z uzavřeného Memoranda.

## 2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Tato Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce smluvních stran v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby „Bytový dům na Farkáně“; dále i Záměr. Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, tj. ve studii vypracované Architekti Headhand, s. r. o., IČ 28919807, Ing. arch. Miroslav Šajtar, dat 03/2023 (dále i Studie k ÚR).
- 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 ÚP SÚ HMP). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních/technických předpisů či ÚP SÚ HMP stejně tak dělení vnitřních ploch na jednotky či stání při zachování HPP, není porušením závazků Investora.
- 2.3 Záměr má být realizován mezi ulicemi Na Farkáně a U Slévárny na pozemcích parc. č. 116/1 a p.č. 119, k.ú. Radlice, obec Praha; (dále i Pozemky). Pozemky se nachází na území se svažitým terénem směrem k jihu s podstatným výškovým rozdílem území až 13 m. Pozemky jsou neurovnané s hromadami zeminy a značnými násypy. Pozemky se nacházejí v památkově chráněném území, a to v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. V dané lokalitě došlo k vydání změny ÚP SÚ HMP č. Z 3475, která provádí pro dané území změnu prostorového uspořádání tak, že nově jsou Pozemky umístěny v ploše čistě obytné s kódem míry využití území E /OB-E/, čímž dochází k navýšení kódu využití území ze stávajícího B /OB-B/.
- 2.4 Samotný Záměr předpokládá budoucí výstavbu bytového domu na Pozemcích, a to s následující charakteristikou uvedenou v tomto odstavci. Záměr přirozeně navazuje na okolní zástavbu, jak stávající, tak i plánovanou. Navrhovaný bytový dům je s pěti nadzemními podlažními, když poslední páté podlaží je ustupující. Celkem Záměr zahrnuje výstavbu 22 bytů. Bytový dům má jedno podzemní podlaží zapuštěné v terénu, kde jsou umístěny parkovací stání a technické zázemí objektu. Záměr počítá s 33 parkovacími místy, když ve 30 případech se jedná o vázaná parkovací stání v bytovém domě a ve 3 případech o návštěvnická parkovací stání na Pozemcích. Záměr co do rozvržení hmot sleduje morfologii terénu, do kterého je bytový dům částečně zapuštěn. Hlavní vstup je situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. obytného podlaží. Vjezd k bytovému domu je situován z jihu z ulice Na Výsoce I.
- 2.5 Pozemky jsou ve vlastnictví Investora.
- 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 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, 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 se dle této smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvky, které budou vypočteny následovně:
  - (a) za navýšení možnosti výstavby hrubé podlažní plochy (HPP) na Pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP jde o částku ve výši 1.000,00 Kč za každý m<sup>2</sup> navýšení HPP oproti stávajícímu stavu dle ÚP SÚ HMP (dále i **Příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP**). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP bude vypočten jako celkové navýšení HPP Studie násobeno 1.000,00 Kč za každý m<sup>2</sup> HPP Studie, přičemž maximální možné navýšení kapacity HPP po změně ÚP SÚ HMP při kódu využití území E oproti stávajícímu kódu využití B činí 1 447 m<sup>2</sup> HPP [současná hodnota HPP činí 543 m<sup>2</sup> (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch B ve výši 0,3), navrhovaná hodnota HPP činí 1 990 m<sup>2</sup> (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch E ve výši 1,1), rozdíl v HPP tedy činí 1 447 m<sup>2</sup>] Jde tedy o částku 1.447.000,00 Kč. Tato částka je dále navýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem za období 02/2022 až 6/2023 ve výši 218.497,00 Kč. Příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP činí celkem 1.665.497,00 Kč.
  - (b) za samotnou realizaci Záměru jde o částku ve výši 500,00 Kč za každý m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy Záměru (dále i **Příspěvek pro případ realizace Záměru**). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Příspěvek pro případ realizace Záměru bude vypočten jako celkové HPP Záměru násobeno 500,00 Kč za každý m<sup>2</sup> HPP Záměru, přičemž Investor má v úmyslu podle Záměru využít HPP 1 990 m<sup>2</sup> HPP = (plocha 1 809 m<sup>2</sup> x podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch E ve výši 1,1). Jde tedy o částku 995.000,00 Kč. Tato částka je dále navýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem za období 02/2022 až 6/2023 ve výši 150.245,00 Kč. Příspěvek pro případ realizace Studie činí celkem 1.145.245,00 Kč.
  - (c) Součet částek a) plus b) činí celkovou výši Investičního příspěvku **2.810.742,00 Kč**.
- (iii) Investiční příspěvek byl 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.
- (iv) Investor poskytne investiční příspěvek peněžitým plněním.
- (v) Investor uhradí Příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP ve výši 1.665.497,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDACTED], VS (1301523), ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr

nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení, nejpozději však do 3 let od nabytí právní moci změny ÚP SÚ HMP;

- (vi) Investor uhradí Příspěvek pro případ realizace Záměru ve výši 1.145.245,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDAKCE] VS (1301523), ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu na stavbu dle Záměru, nejpozději však do 3 let ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení;
- (vii) Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro úhradu Investičního příspěvku nebo jeho části se staví v případě, že ve lhůtě do 90 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení dojde ohledně územního rozhodnutí pro Záměr nebo ohledně rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení k následujícím procesním úkonům:
  - a) podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu k příslušnému krajskému soudu, nebo
  - b) podání mimořádného opravného prostředku ve správním řízení, nebo
  - c) zahájení přezkumného řízení;

v těchto případech se lhůta splatnosti Investičního příspěvku nebo jeho části staví a doběhne poté, kdy bude o předmětném procesním úkonu pravomocně rozhodnuto.

- (viii) Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu rozvoje veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ. Investor se zavazuje bezodkladně informovat MČ o nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Záměr nebo rozhodnutí o povolení stavby dle Záměru vydaného ve společném územním a stavebním řízení. Investor je současně povinen doložit MČ kopii předmětných rozhodnutí. Investor se zavazuje bezodkladně informovat MČ o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu dle Záměru. Investor je současně povinen doložit MČ kopii kolaudačního souhlasu na stavbu dle Záměru.
- (ix) V případě prodlení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě splatnosti 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 0,05 % 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;
- (x) MČ se zavazuje podporovat Záměr Investora, zejm. ve snaze naplnit veřejné zájmy občanů Prahy 5 tak, jak jsou popisovány v této Smlouvě a v Zásadách a v této souvislosti se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci jeho Záměru. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že MČ není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna jakkoli zasahovat do výkonu státní správy;

(dále i společně Spolupráce).

**3.2** MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit deklarované závazky podle odst. 3.1. bod (x) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo se Záměr ukáže býti v rozporu s právními předpisy.

#### 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 Investorovi prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si Investor zásilku nepřevzme; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata Investorem.

## **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 MČ 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: 20)
  - (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/30/872/2023 ze dne 21.08.2023.

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.

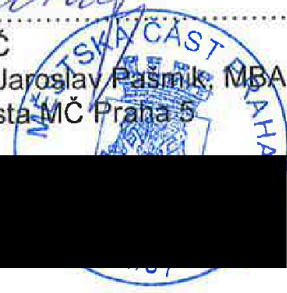
V Praze .....  
*30.8.2023*

01 -09- 2023

V Praze .....

  
.....  
za Investora  
Ing. Svátopluk Tomeš,  
jednatel A – TRIO Bydlení, s. r. o.

  
.....  
za MČ  
Mgr. Jaroslav Pašník, MBA,  
starosta MČ Praha 5



**PŘÍLOHA Č. 1**  
**STUDIE**

# BYTOVÝ DŮM NA FARKÁNĚ

stupeň PD  
studie

zadavatel  
A-TRIO Bydlení, s.r.o.

datum  
březen 2023

výkres  
titulní list

měřítko  
---

**HLEAVO**  
architekti



	<b>obsah dokumentace</b>	
<b>textová část</b>	identifikační údaje průvodní zpráva	
<b>výkresová část</b>	širší vztahy situace	1:2000 1:250
	půdorys 2pp půdorys 1pp půdorys typické np půdorys 5np řez A-A pohled severní pohled východní pohled jižní pohled západní	1:100 1:100 1:100 1:100 1:200 1:200 1:200 1:200 1:200

**identifikační údaje stavby a investora**

**název akce** Bytový dům Na Farkáně

**místo akce** p.č. 116/1 a 119  
k.ú. Radlice [728641]

**stupeň dokumentace** studie

**zadavatel projektu** A-TRIO Bydlení, s.r.o.  
Pláničkova 443/5  
162 00 Praha 6  
IČ: 264 20 708

kontaktní osoba:  
Ing. Svatopluk Tomeš

Ing. Martin Fisl

**autor návrhu** Architekti Headhand s.r.o.  
U Obecního dvora 799/7  
110 00, Praha 1  
IČ: 289 19 807

kontaktní osoba:  
Ing. arch. Miroslav Šajtar

### 1. místo stavby

Praha 5 - Radlice

Řešený pozemek se nachází mezi ulicemi Na Farkáně IV a U Slévárny.

Dotčenými pozemky jsou parc. č. 116/1 a 119 k.ú. Radlice.

### 2. předmět dokumentace

Jedná se o architektonickou studii novostavby bytového domu.

### 3. údaje o území

*a) rozsah řešeného území; zastavěné / nezastavěné území*

Záměr se nachází v zastavěném území hlavního města Prahy.

*b) dosavadní využití a zastavěnost území*

V současné době je řešené území volně nezastavěné, způsobu využití dle katastru nemovitostí – ostatní plocha a zahrada.

*c) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů*

Pozemek pro výstavbu se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči.

*d) údaje o odtokových poměrech*

Terén řešeného území je svažité směrem k jihu. Výškový rozdíl území dosahuje až 13 m. Převážně v severozápadní části pozemku jsou značné násypy, terén je neurovnaný s hromadami zeminy. Dešťové vody se vsakují na pozemku.

*e) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování*

Navrhovaný záměr se nachází na pozemku, který je dle ÚPnSÚ hlavního města Prahy součástí území určeného k funkcím OB – čistě obytné, pro které platí:

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozídkové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Objekt bude nově sloužit pro bydlení, což je v souladu s funkcí určenou ÚPnSÚ.

Doplňkovou funkcí je zde parkování ve formě garážových stání a venkovních stání na pozemku pro uspokojení funkce bydlení.

Kód míry využití plochy – E

Pro dotčenou funkční plochu OB platí kód míry využití plochy E. Funkční plocha je celá ve vlastnictví stavebníka, její rozloha je 1 809 m<sup>2</sup>. Při koeficientu podlažních ploch 1,1 je možné ve vymezeném území realizovat 1 990 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch budov.

Navrhovaný záměr představuje 1 990 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, což splňuje požadavek 1 990 ≤ 1 990 m<sup>2</sup>.

*f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území*

Projekt byl vypracován v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) a závazných ustanovení norem.

*g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů*

Dojdu k tomu v průběhu projednávání.

*h) seznam výjimek a úlevových řešení*

Nevyskytují se.

*i) seznam souvisejících a podmiňujících investic*

Nevyskytují se.

*j) seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby*

předmět stavby:

parc. č. 116/1 – ostatní plocha, památkově chráněné území, 816 m<sup>2</sup>

vlastnické právo – A-TRIO Bydlení s.r.o., Pláničkova 443/5, Veleslavín, 162 00 Praha 6

parc. č. 119 – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, 993 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – A-TRIO Bydlení s.r.o., Pláničkova 443/5, Veleslavín, 162 00 Praha 6

sousední pozemky:

parc. č. 116/7 – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, 1450 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – Next development s.r.o., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1

parc. č. 116/8 – zahrada, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, 318 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – Next development s.r.o., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1

parc. č. 117 – orná půda, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond, 652 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – Next development s.r.o., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1

parc. č. 120 – ostatní plocha, památkově chráněné území, 1154 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5

parc. č. 527/1 – ostatní plocha, památkově chráněné území, 656 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – HL, město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

parc. č. 533/1 – ostatní plocha, památkově chráněné území, 1142 m<sup>2</sup>  
vlastnické právo – HL, město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

#### 4. údaje o stavbě

##### a) nová stavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se novou stavbu. Předmětem záměru je bytový dům s 5 obytnými podlažními a 2 podzemními podlažními pro parkování a technické zázemí domu se sklepy.

##### b) účel užívání stavby

Objekt bude sloužit pro bydlení. Celkem se předpokládá umístění 22 bytů.

Návrh představuje bytový dům schodišťového typu. V typickém podlaží se nachází 5 bytů. Poslední, páté nadzemní podlaží je ze západní, jižní a východní strany ustoupené a nachází se zde dva byty. Hlavní vstup je situován z ulice Na Farkáně IV do úrovně 3. nadzemního podlaží.

První podzemní podlaží návrhu bude sloužit pro parkování. V garáži bude umístěno celkem 30 parkovacích stání pro rezidenty. Z toho bude 8 klasických parkovacích stání, 2 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu se společnou manipulační plochou a 20 stání v zakladačích. Ve druhém podzemním podlaží se nachází technické zázemí objektu a sklepy. V jižní části pozemku budou umístěny 3 venkovní parkovací stání v blízkosti vjezdu. Vjezd na pozemek je situován z jihu z ulice Na Vysoké I.

##### c) trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o trvalou stavbu.

##### d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů

Pozemek pro výstavbu se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči.

##### e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

K bytům bude zajištěn bezbariérový přístup dle vyhlášky MMR č. 368/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

##### f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů

Doplníme v průběhu dalšího projednání.

##### g) seznam výjimek a úlevových řešení

Nevyskytují se.

##### h) navrhované kapacity stavby

zastavěná plocha	454 m <sup>2</sup>
navrhovaná hrubá	
podlažní plocha (HPP)	1 990 m <sup>2</sup>
počet byt. jednotek	22

Výpočet parkovacích stání dle PSP

Požadavky dle účelu užívání:

Bydlení (pro max. kapacity HPP)

1990: 85 (HPP m<sup>2</sup>/ 1 stání) = 23,41 = 23 stání

90 % stání vázaná = 21 stání

10 % stání návštěvnická = 2 stání

zóna 3, přepočet stání

vázaná stání bydlení = min. 90 %

21 x 0,9 = 18,9

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 19 vázaných stání.

návštěvnická stání bydlení = 30 -75 %

2 x 0,3 = 0,6

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 1 návštěvnické stání.

Pro funkci bydlení je dle PSP požadováno celkem min. 20 stání, z toho 19 vázaných a 1 návštěvnické.

Celkový navrhovaný počet stání je 33 (30 v garážích + 3 na pozemku). Je dodržena podmínka nejvýše 2 stání na jednotku.

V Praze v březnu 2023

autorský tým Architekti Headhand

stupeň PD  
studie

zadavatel  
A-TRIO Bydlení, s.r.o.

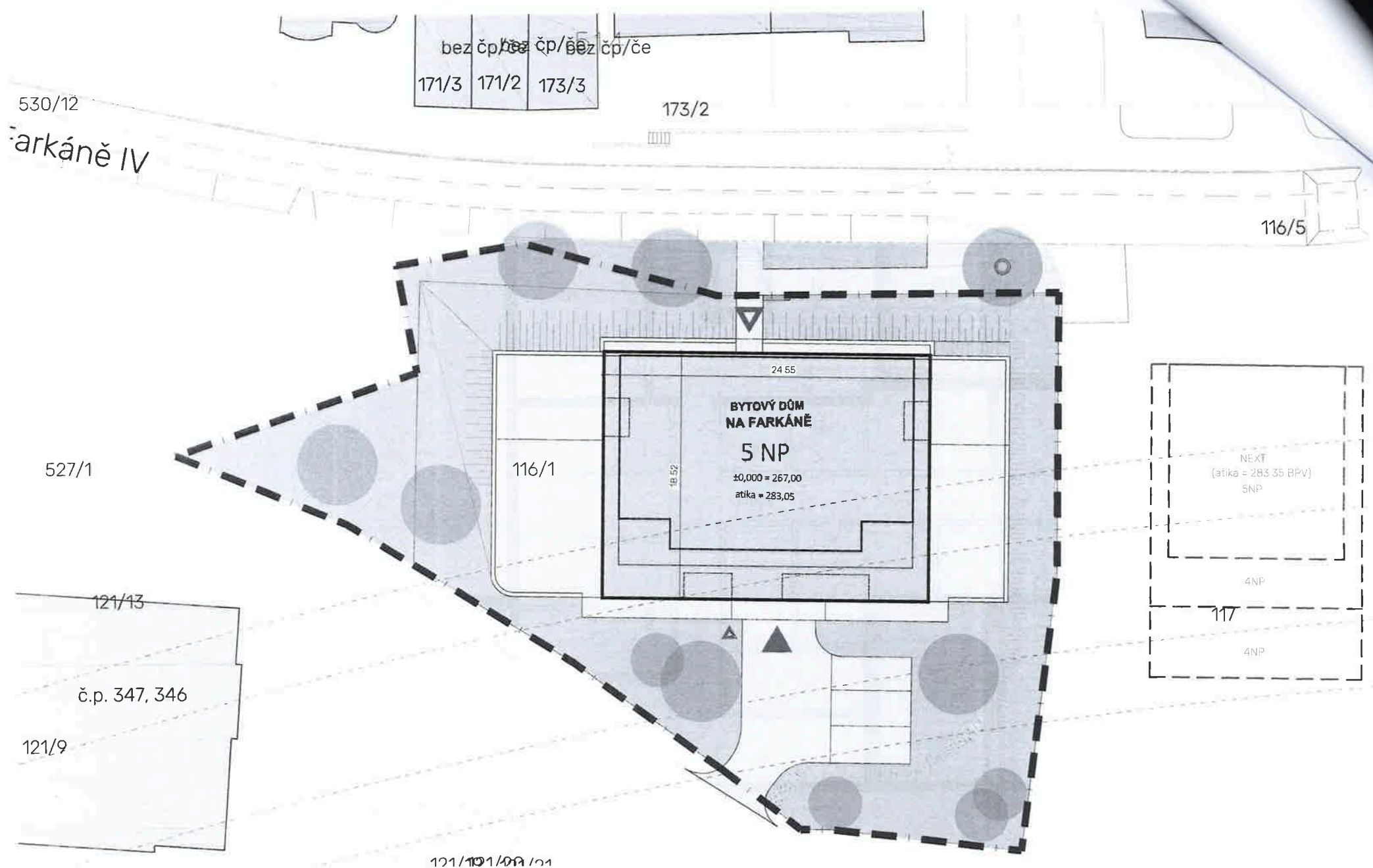
datum  
březen 2023

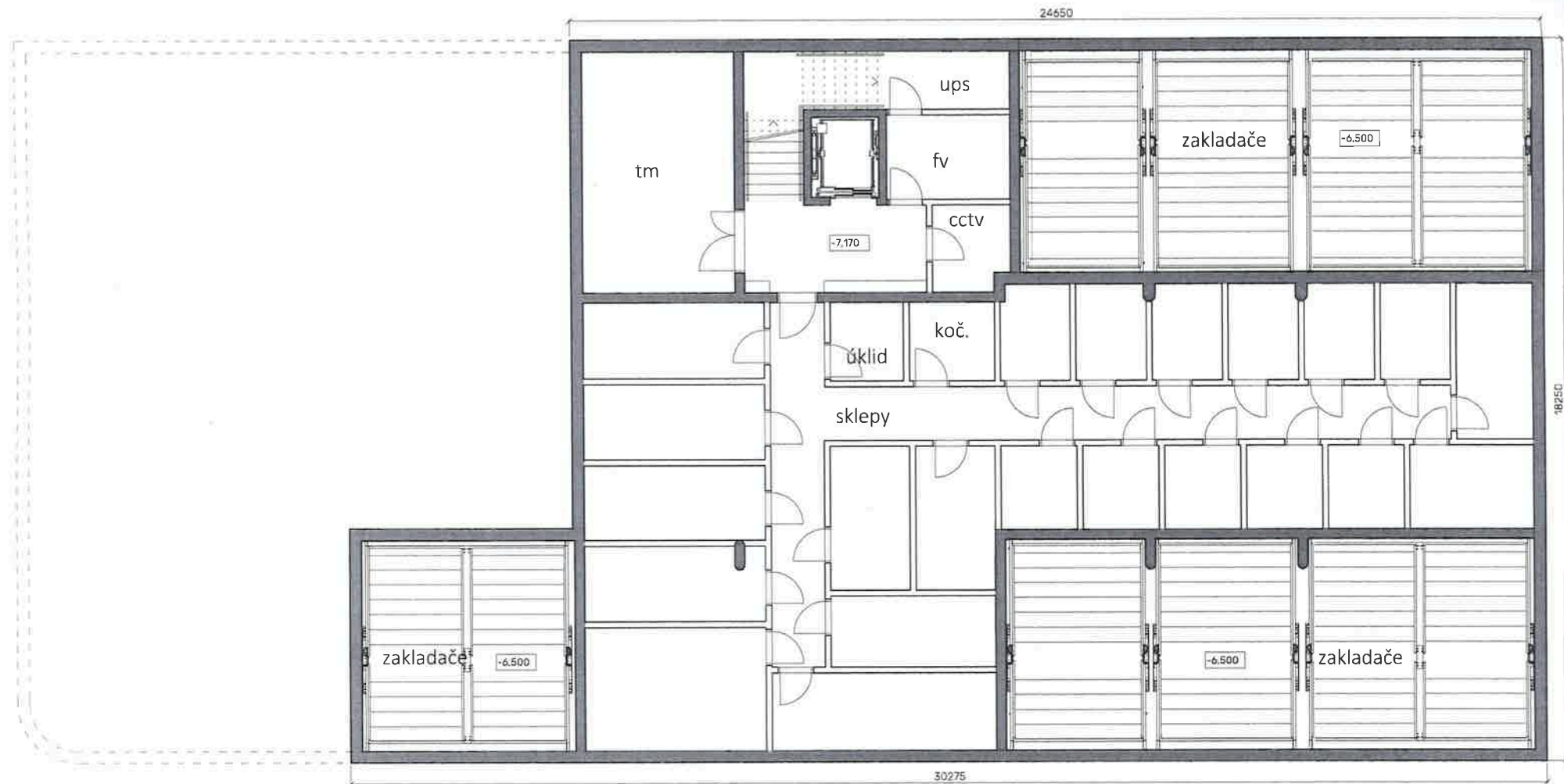
vykres  
průvodní zpráva

měřítko  
---

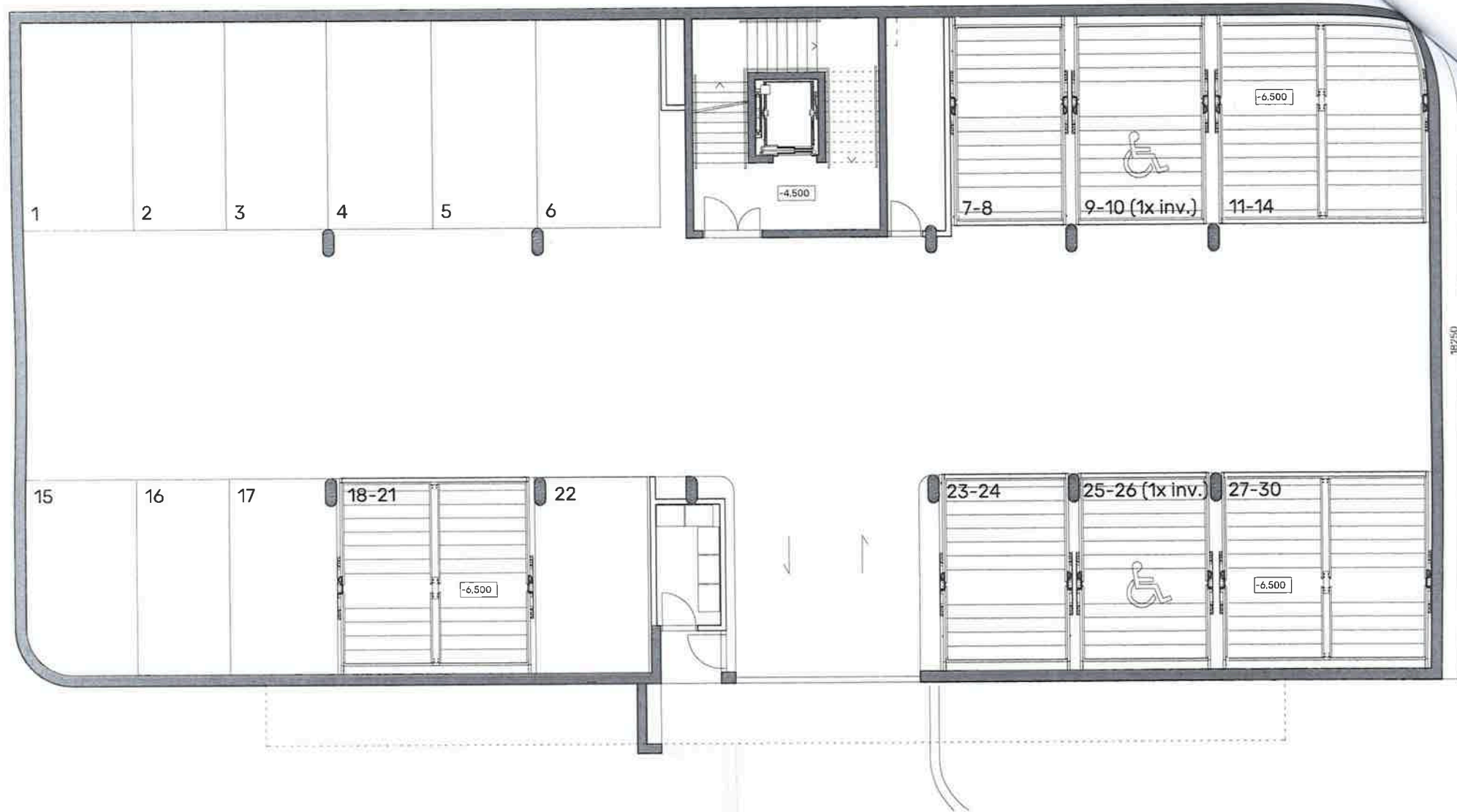
HEADHAND  
architekti











stupeň PD  
studie

zadavatel  
A-TRIO Bydlení, s.r.o.

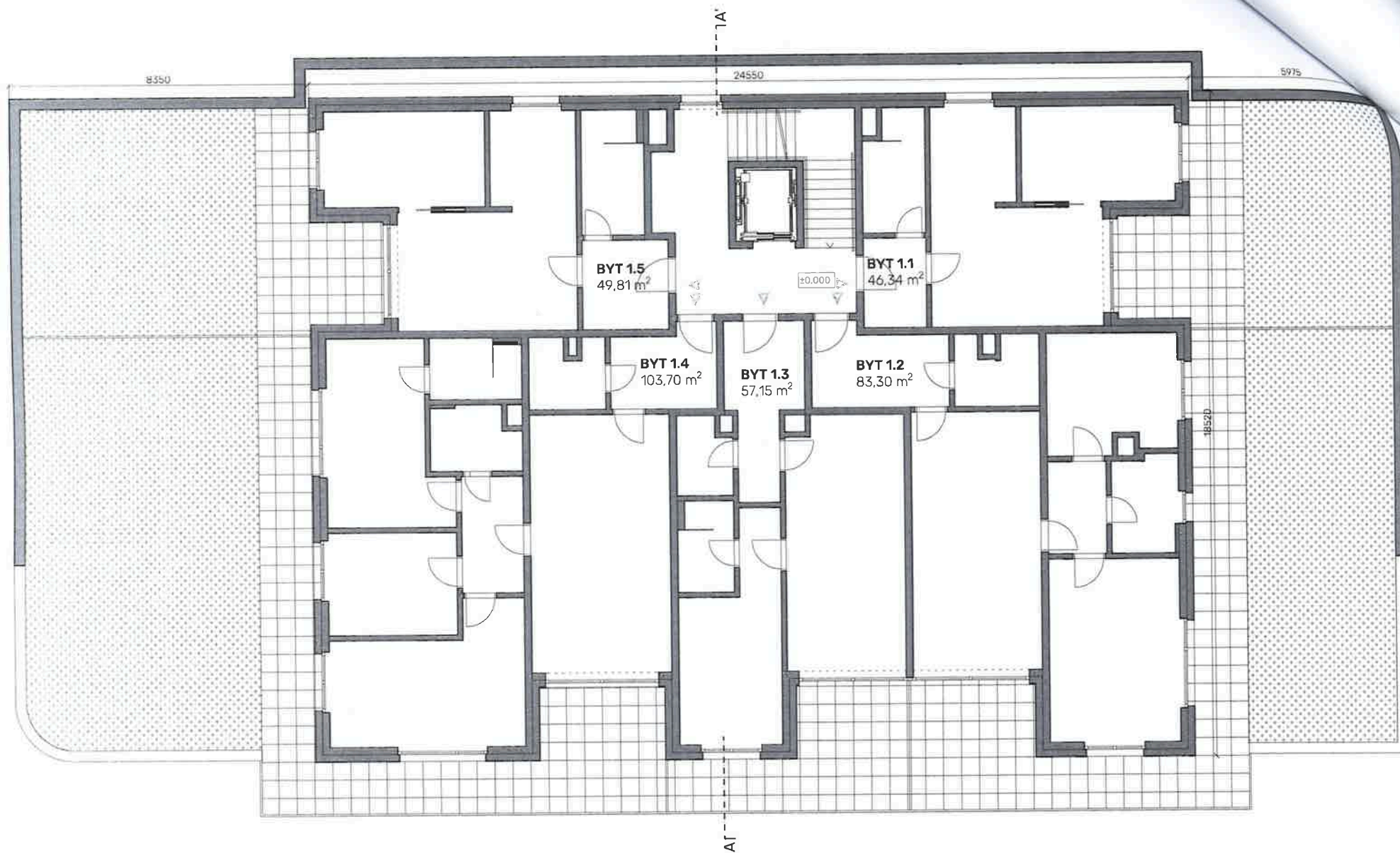
datum  
březen 2023

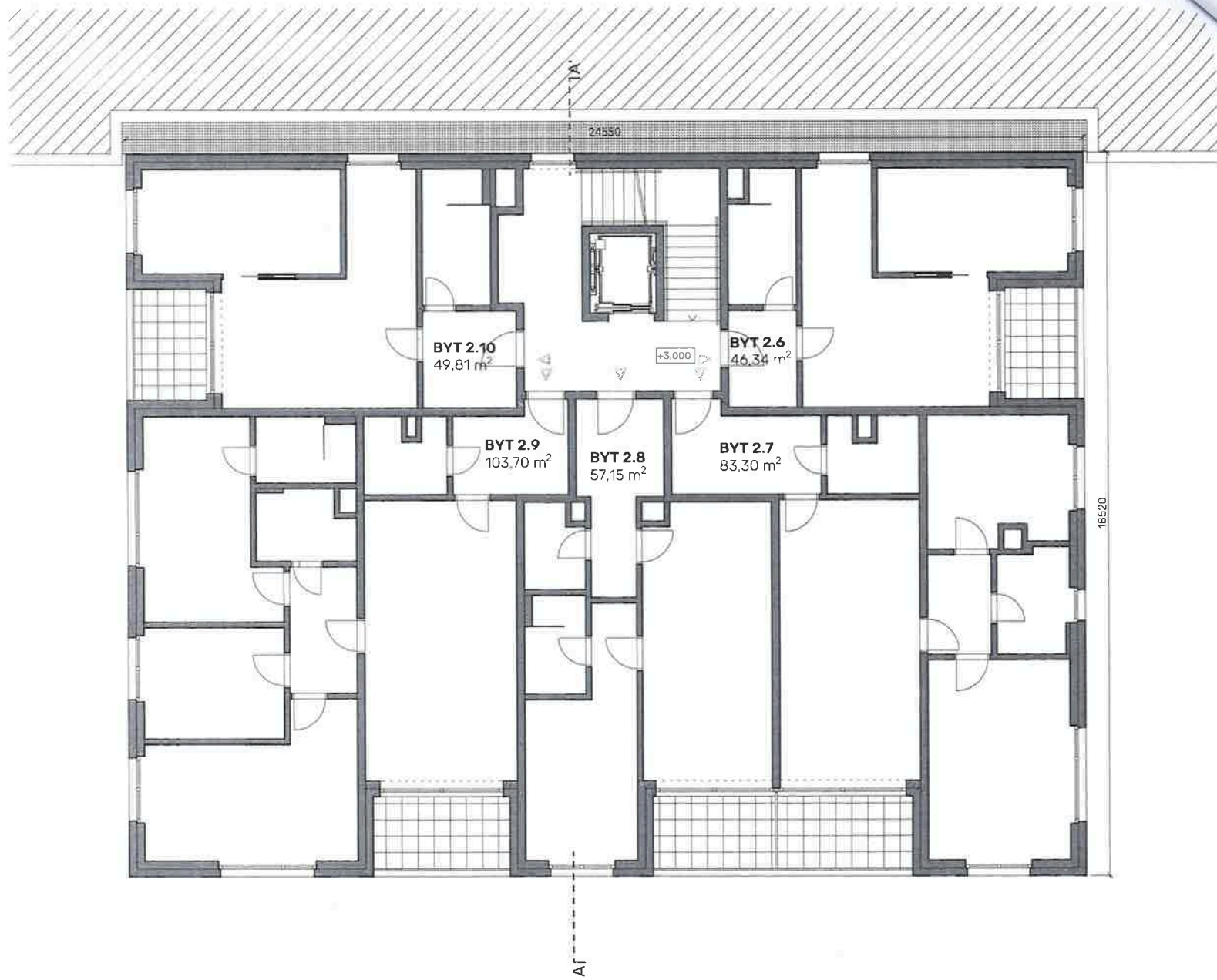
výkres  
půdorys 1pp

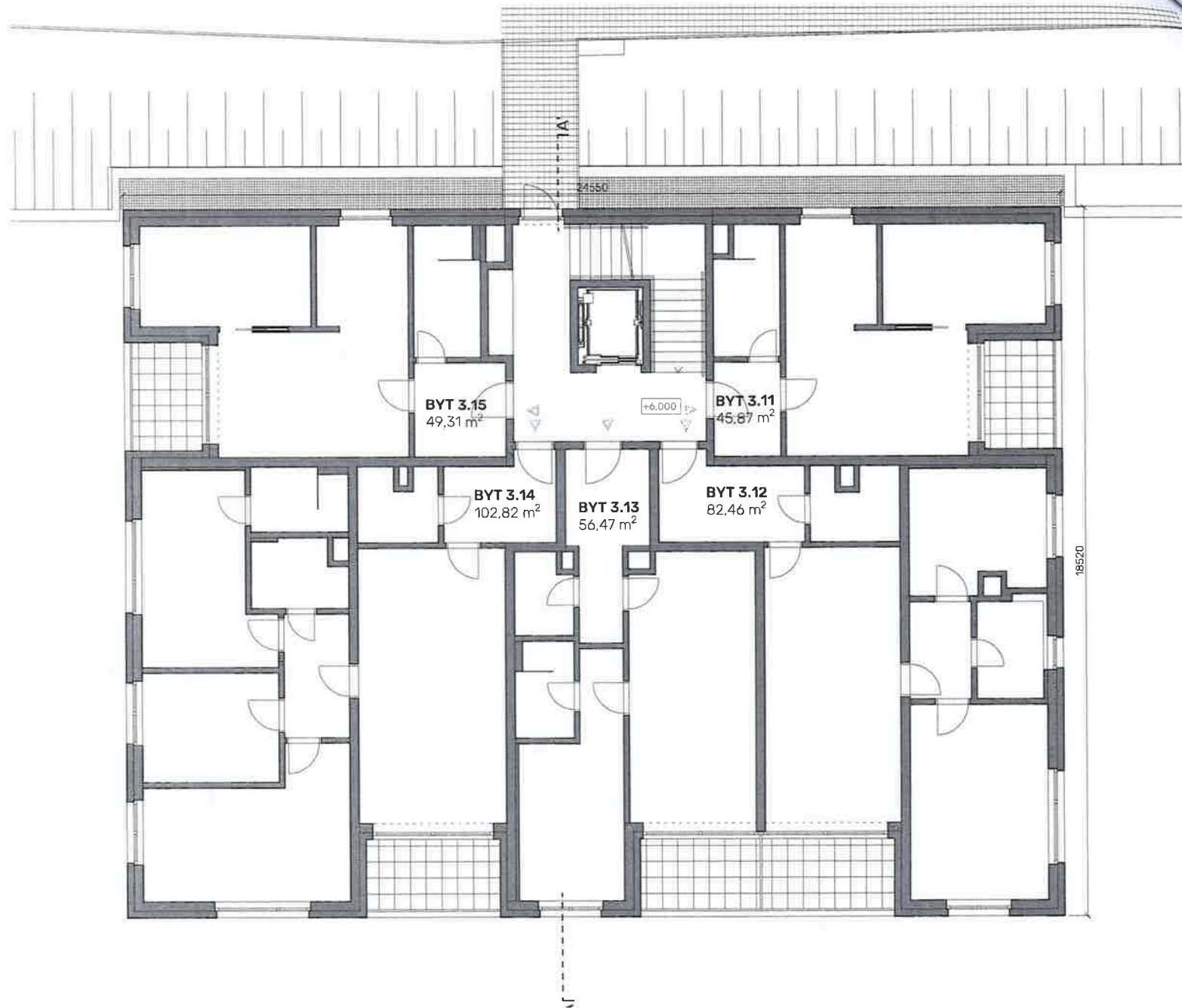
měřítko  
1:100

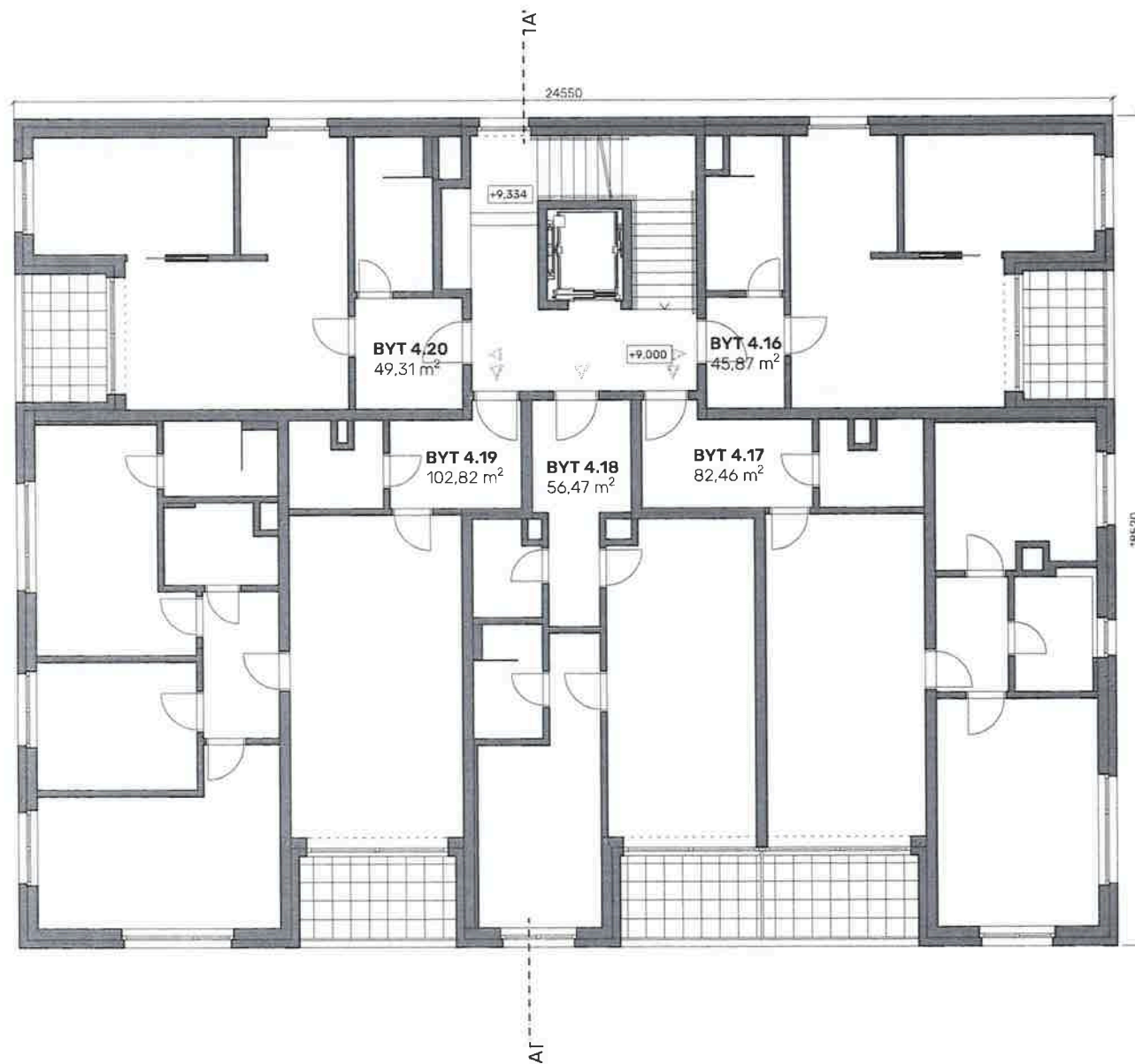


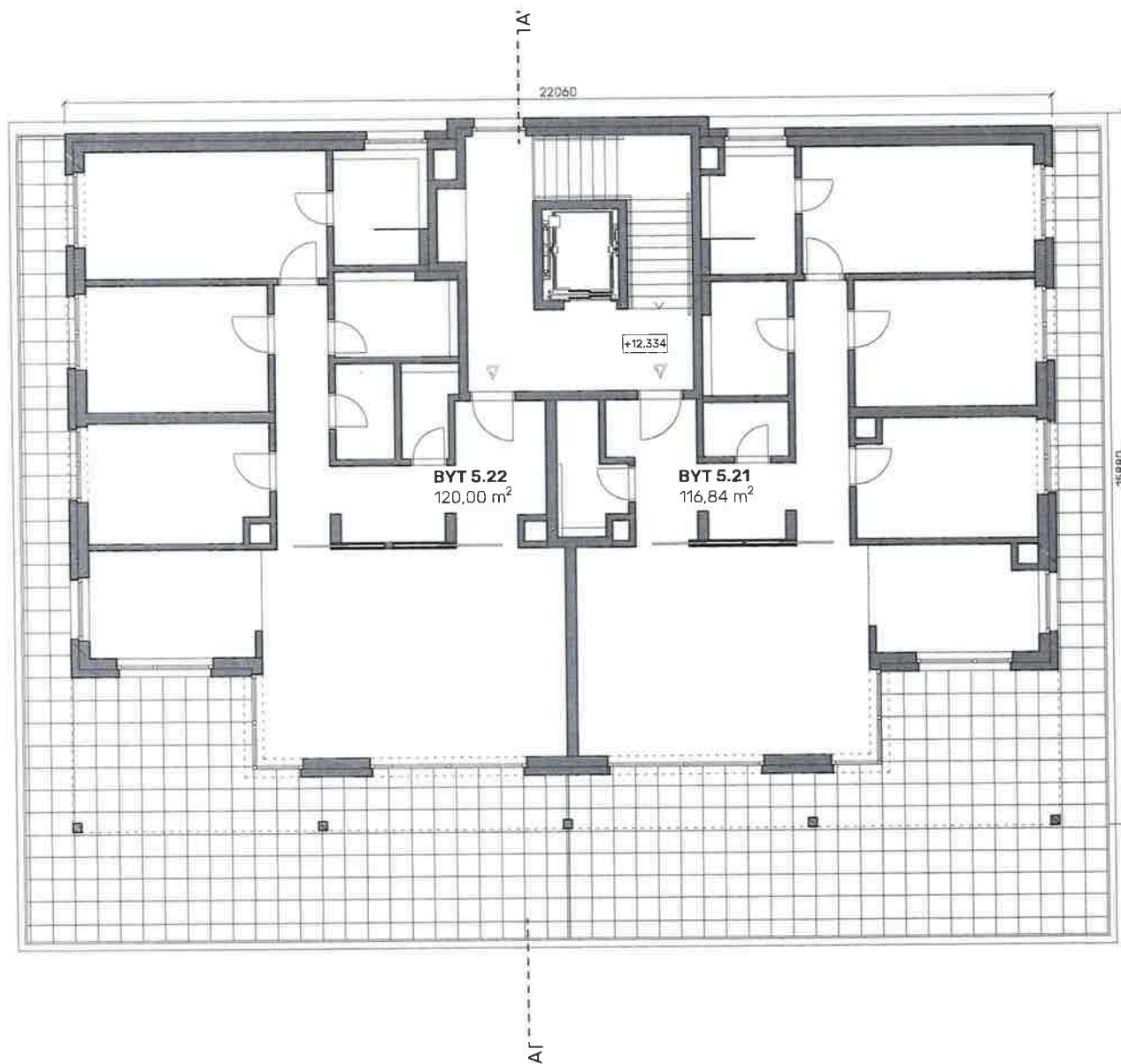
WHEANDD  
architekti

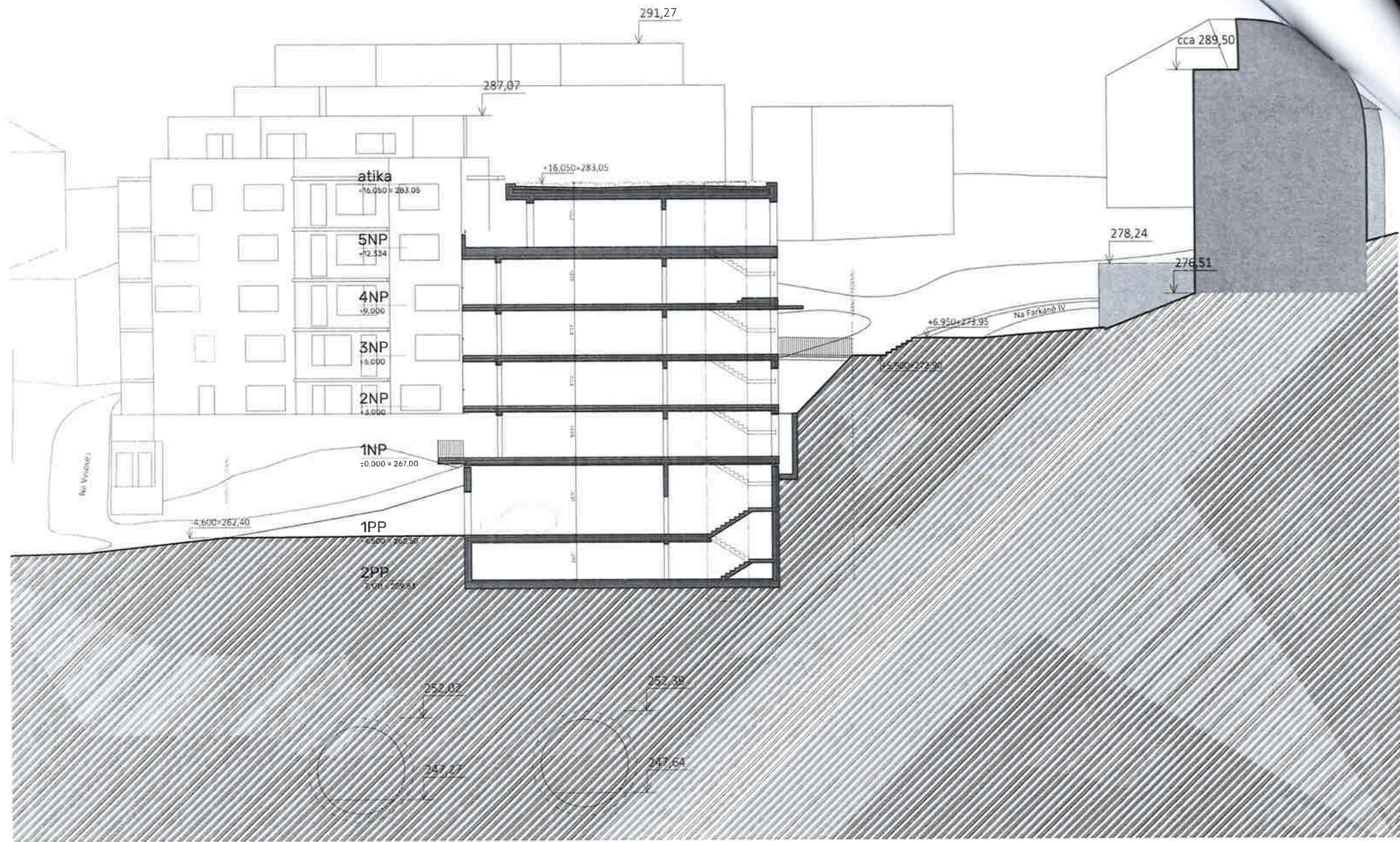




















atika  
výška atiky 263.05 BpV

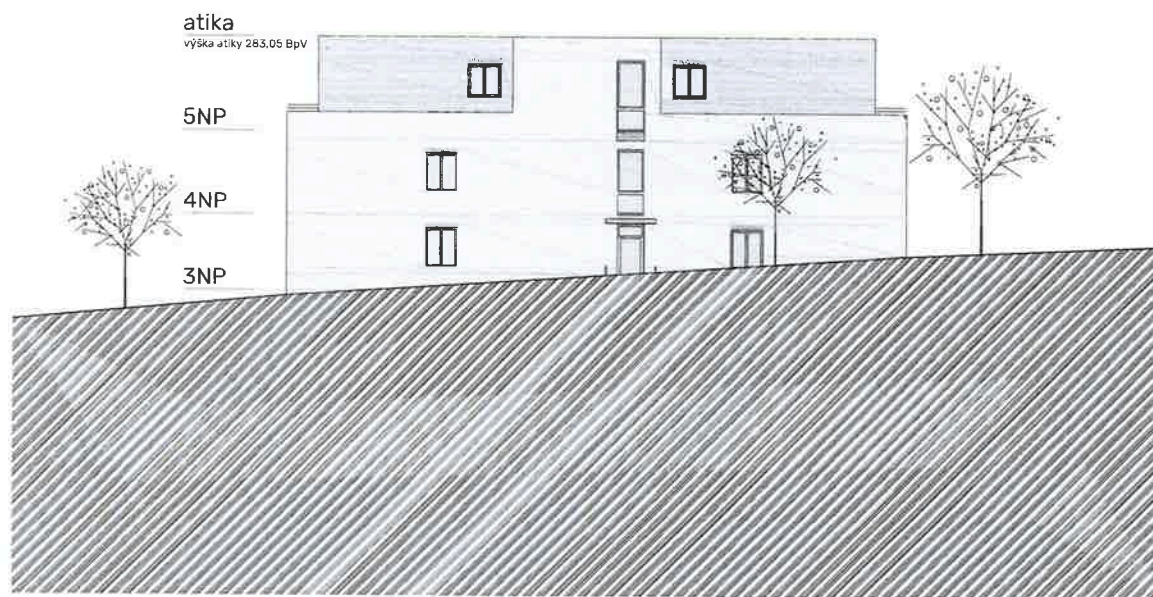
5NP

4NP

3NP

2NP

1NP



**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 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 (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 nepeněžitěho 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 nepeněžitěho plnění mezi Žadatelem a MČ v souladu s těmito Zásadami (Jen pokud je hodnota příspěvku ve formě nepeněžitěho 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/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 ve výši odpovídající 500 Kč/m<sup>2</sup> 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.