

SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU

Městská část Praha 17

se sídlem Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 – Řepy

IČO: 00231223

Zastoupena Mgr. Alenou Kopejtkovou, starostkou

č.ú.: 9021-2000700399/0800, vedený u České spořitelny a.s.

dále jen „*MČ Praha 17*“ na straně jedné

a

FD capital – SPV 6 s.r.o.

se sídlem Dukelských hrdinů 967/10, 170 00 Praha 7

IČO: 14302527

Zastoupena: Mgr. et Mgr. Viktor Fojt, jednatel

Bankovní spojení: č. ú. [REDACTED]

dále jen „*Investor*“ na straně druhé anebo dále společně též jako: „*Smluvní strany*“

uzavřeli v souladu s ustanovením dle § 1746 odst. 2 a zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*OZ*“) tuto

smlouvu o investičním příspěvku

(dále též „*Smlouva*“)

I.

Definice pojmů

- 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).
- Stavbou** se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
- Investorským záměrem** se rozumí plánovaná stavba bytového nebo nebytového charakteru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly.

4. **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.
5. **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.
6. **Memorandem** se rozumí ujednání mezi MČ Praha 17 a Investorem, jehož předmětem je rámcové ujednání o podmínkách a náležitostech Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku uzavírané v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 17.
7. **Investičním příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu způsobených zátěží Investičním záměrem definovaným v této smlouvě, a to zejména v případě, kdy v této souvislosti dochází ke změně územního plánu.
8. **Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem** se v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 17 rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku Investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, kdy se jedná o náklady související s Investorským záměrem definovaným v tomto Memorandu a ve Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi Investorem a MČ Praha 17. Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro MČ Praha 17 zajistí Investor na své náklady s cílem posílit občanskou a veřejnou vybavenost.
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 úroveň podlahy. Pro účely této smlouvy 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 říká, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

II.

Úvodní ustanovení

1. Investor má záměr provést stavbu nazvanou „Stavební úpravy a změna užívání rodinného domu č.p. 102/17“ spočívající ve změně užívání stávajícího objektu z rodinného na bytový dům, a to na pozemcích parc.č. 309/1, 309/2, 310; pozemky se nacházejí v k.ú. Řepy a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 361 (dále jen „Investorský záměr“).

2. Předmětem Investorského záměru specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy je změna užívání stávajícího objektu z rodinného domu na bytový dům. Stavba bude Investorem realizována v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy a podle projektové dokumentace ze dne 21.4.2023 zhotovené firmou Rudolf architects s.r.o., Jindřicha Plachty 535/16, 150 00 Praha 5.
3. MČ Praha 17 v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; v této souvislosti chrání též veřejný zájem definovaný platnou právní úpravou. Jedním z cílů MČ Praha 17 je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.
4. Tato smlouva je uzavírána v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 17, která byla schválena usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 17 Us ZMČ 0001/2023 ze dne 07.06.2023 (dále jen „Pravidla“).
5. Smluvní strany si touto smlouvou sjednávají podmínky spolupráce při uskutečnění Investorského záměru a zároveň podmínky poskytnutí investičního příspěvku Investorem, to vše v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 17.

III.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Investora uhradit MČ Praha 17 v souladu s čl. VI. Pravidel Investiční příspěvek určený na rozvoj MČ Praha 17, zejména jejího občanského vybavení, infrastruktury a na vyrovnání újmy způsobené zatížením městské části a jejích obyvatel v souvislosti s realizací Investorského záměru.
2. Investor se mimo poskytnutí Investičního příspěvku dále zavazuje k tomu, že:
 - a) bude provádět stavební činnost na pozemcích stavby zejména v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), platným ÚP SÚ HMP a projektovou dokumentací uvedenou v čl. II. této smlouvy;
 - b) nebude znečišťovat, poškozovat a omezovat v průběhu stavby místní a obslužné komunikace provozem souvisejícím s výstavbou, zejména avšak nikoliv výhradně pohybem stavební a dopravní techniky;
 - c) zajistí po dobu výstavby co nejlepší průchod a průjezd po přilehlých komunikacích, přičemž jako hlavní přístupová komunikace pro stavbu bude sloužit komunikace v ul. Žalanského;
 - d) se bude aktivně podílet na činnostech v oblasti inženýringu (zejména jednání s veřejnoprávními institucemi) a koordinačních činnostech při jednání s vlastníky dotčených a sousedních nemovitostí;
3. Investor je povinen zajistit, aby práva a povinnosti vyplývající mu ze Smlouvy v průběhu výstavby vždy přešla na nového vlastníka kteréhokoliv z pozemků stavby.

4. Při porušení povinností Investora uvedených v čl. III odst. 2, písm. a) až d) Smlouvy a čl. III. odst. 3 Smlouvy vzniká za každé jednotlivé porušení těchto smluvních povinností Investora MČ Praha 17 nárok na smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč vůči Investorovi, a to za každý jednotlivý případ porušení vyjmenovaných povinností, a to i opakovaně. Smluvní pokuta je splatná vždy do 5 pracovních dnů od doručení výzvy k její úhradě. Je-li možno provést nápravu svépomocí MČ Praha 17 nebo s pomocí třetí osoby, je MČ Praha 17 oprávněna tak učinit na náklady Investora. Nevyužití nebo využití tohoto oprávnění však nepředstavuje vzdání se jakéhokoli nároku MČ Praha 17. Jakékoliv vzdání se nároku také nepředstavuje postup MČ Praha 17, kdy Investora na jeho porušení např. upozorní a domáhá se nápravy. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nedotýkají případného nároku na náhradu vzniklé škody.

IV.

Výše a úhrada Investičního příspěvku

1. Na základě dohody Smluvních stran a v souladu s čl. VI. Pravidel je výše Investičního příspěvku ujednána částkou 700,- Kč za každý m² hrubé podlažní plochy realizované stavby dle Investorského záměru.
2. Dle Investorského záměru bude činit celková hrubá podlažní plocha 557 m². Výše Investičního příspěvku činí 389 900,- Kč.
3. Investiční příspěvek dle čl. IV. odst. 2 Smlouvy bude uhrazen na bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ Praha 17, č.ú. 9021-2000700399/0800, a to do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.
4. Investor bere na vědomí, že souhlasná stanoviska obce (MČ Praha 17) pro územní a stavební řízení budou vydávána až po splnění povinností Investora a vyrovnání všech jeho závazků, zejména vyplývajících z čl. IV. odst. 1. až 3. Smlouvy.
5. Smluvní strany se dále dohodly na úhradě mimořádného investičního příspěvku na rozvoj území MČ Praha 17 nad rámec investičního příspěvku uvedeného v čl. IV. odst. 2. Smlouvy ve výši 200.000,- Kč, kdy bude tento příspěvek investorem uhrazen bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ Praha 17, č.ú. 9021-2000700399/0800, a to do 21 dnů ode dne vydání souhlasných stanovisek obce (MČ Praha 17) pro územní a stavební řízení.
6. V případě prodlení s úhradou mimořádného investičního příspěvku uvedeného v čl. IV. odst. 5. Smlouvy či jeho části vzniká MČ Praha 17 nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z celkové výše mimořádného investičního příspěvku specifikovaného v čl. IV odst. 5. Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě.

V.

Další ujednání

1. Investiční příspěvek dle čl. IV. odst. 2 a mimořádný investiční příspěvek dle čl. IV odst. 5 Smlouvy je nevratnou platbou, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění Investorského záměru nebo pokud by došlo k jeho změnám.
2. V případě, že by hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného stavebního povolení stavby Investorského záměru, byla vyšší než 557 m² (viz článek IV. odst. 2 Smlouvy), navýší se investiční příspěvek o tento rozdíl.

3. Investor se zavazuje realizovat výstavbu Investorského záměru v souladu s územním plánem (včetně jeho případných změn), požadavky a zásadami MČ Praha 17 a rovněž v souladu s platnou právní úpravou. MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Investor a MČ Praha 17 závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru. Výsledný konsens bude dán zejména definováním podmínek a následujícím výstupem:
 - e) Jednoznačným popisem záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit,
 - f) Situační mapou záměru,
 - g) Určením objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž o hrubé podlažní plochy,
 - h) Architektonickým řešením záměru,
 - i) Řešením tzv. modrozelené infrastruktury,
 - j) Dopravním řešením, včetně dopravy v klidu.
4. MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Strany závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru dle čl. V. odst. 3 Smlouvy, kdy tato součinnost byla Smluvními stranami sjednána v níže uvedeném rozsahu:

MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci územního a stavebního řízení v souvislosti se změnou užívání stávajícího objektu z rodinného domu na bytový dům dle čl. II. odst. 1 Smlouvy. MČ Praha 17 je zejména povinna vydat souhlasné stanovisko v územním a stavebním řízení pro výše uvedenou stavbu. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany činí nesporným, že závazek obce (MČ Praha 17) nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně. MČ Praha 17 si vyhrazuje právo Investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě neakceptovatelného dopadu na životní prostředí či veřejnou infrastrukturu MČ Praha 17.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností ze Smlouvy vyplývajících.
2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu Smlouvy.
3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

5. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu realizace Investičního záměru.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním Smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn v registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 17 na svém 21. zasedání dne 24.7.2023 usnesením č. Us RMČ 000246/2023

V Praze dne:

V Praze dne

Za MČ Praha 17:

Za Investora:

.....
Městská část Praha 17
Mgr. Alena Kopejtková
starostka městské části Praha 17

.....
FD capital – SPV 6 s.r.o.
Mgr. et Mgr. Viktor Fojt

DOLOŽKA

V souladu s usnesením Us RMČ 000246/2023 ze dne 24.7.2023 se osvědčuje právní úkon spočívající v uzavření smlouvy mezi MČ Praha 17 a FD capital – SPV 6 s.r.o.

V Praze dne:

.....
Pověření členové zastupitelstva MČ Praha 17