

SHLD-0221/00066001/2023
S-7765/KSUS/2023

Memorandum o spolupráci

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5 - Smíchov
IČ: 708 91 095
DIČ: CZ70891095, plátce DPH
bankovní spojení: PPF banka a.s., Evropská 2690/17, P.O. BOX177, 160 41 Praha 6
číslo účtu: 4440009090/6000

zastoupený:


Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, p. o.

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5 – Smíchov
IČ: 000 66 001
DIČ: CZ00066001, plátce DPH
zastoupena: Ing. Alešem Čermákem, Ph.D., MBA, ředitelem organizace
osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: Ing. Aleš Čermák, Ph.D., MBA, ředitel organizace
osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Ing. Martin Dvořák,

(dále jen „Kraj“)

a

The Charnwood Company, s. r. o.

se sídlem: Rytířská 534/13, 110 00 Praha 1
IČ: 264 39 841
DIČ: CZ26439841
zastoupená: 

(dále jen „Developer“),

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 - Nusle
IČ: 659 93 390
DIČ: CZ65993390
zastoupená: Ing. Tomášem Grossem, ředitelem závodu Praha

(dále jen „ŘSD“),

(Kraj, Developer a ŘSD společně dále jen „Signatáři memoranda“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku po vzájemné dohodě vydávají společně memorandum (dále jen „Memorandum“):

Středočeský kraj zastoupený Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, p. o., která je příspěvkovou organizací zřízenou Krajským úřadem Středočeského kraje, jejímž základním předmětem

je zajištění investorské přípravy dopravních staveb a správy a údržby silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji.

Developer je soukromá právnická osoba zajišťující přípravu developerského záměru projektu „ZDIBY ZA KOSTELEM“ disponující budoucími majetkovými právy k pozemkům v této lokalitě. Developer si tato budoucí majetková práva zajistil formou smlouvy o budoucí smlouvě kupní podepsanou dne 10. 6. 2022.

ŘSD jako státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy ČR, jejímž základním předmětem činnosti je výkon vlastnických práv státu k nemovitostem tvořících dálnice a silnice I. třídy, zabezpečení správy, údržby a oprav dálnic a silnic I. třídy a zabezpečení výstavby a modernizace dálnic a silnic I. třídy

I. Předmět Memoranda

1. Signatáři memoranda připravují v katastrálním území Zdiby a Sedlec investiční záměry dopravních a pozemních staveb, které se vzájemně synergicky doplňují a v rámci jejich investorské přípravy vyžadují pravidelnou koordinaci, jejímž předmětem je odstranění případných kolizí. Cílem je zajištění zlepšení dopravní situace na katastrálním území Zdib a Sedlce a navazujícím okolí, na zlepšení dopravní dostupnosti a návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.
2. Kraj zajišťuje přípravu a realizaci akce Tramvajové trati Kobylisy – Zdiby, jejíž součástí je rekonstrukce silnice II/608 a příslušných terminálů P+R. Kraj má uzavřenou Smlouvu o spolupráci s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, jejímž předmětem je definování spolupráce při přípravě a realizaci výše uvedené akce a koordinaci postupu v rámci území Středočeského kraje a hl. m. Prahy. Kraj má uzavřenou Smlouvu o spolupráci s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, jejímž předmětem je definování spolupráce při přípravě výše jmenované akce a koordinaci postupu v rámci zpracování technického řešení akce společně s okružními křižovatkami v části MÚK Zdiby. Kraj má uzavřenou samostatnou smlouvu o spolupráci se současným majitelem pozemků a Developerem upravující postup v rámci investorské přípravy jimi připravovaných záměrů.
3. ŘSD zajišťuje přípravu a realizaci akce MÚK Zdiby, jejímž předmětem je komplexní rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky a dále zkapacitnění dálnice D8 v šířkovém spořádání D33,5, tj. v šířkovém uspořádání 3+3.
4. Developer zajišťuje přípravu a realizaci developerského projektu „ZDIBY ZA KOSTELEM“, jejíž součástí je i vybudování dopravní a technické infrastruktury pro obytnou a komerční zástavbu. Při splnění podmínek smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 10. 6. 2022 (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“), se Developer stane výlučným vlastníkem pozemků p. č. 121/1, 130/35, 130/36, 488/5, 501/3, a 559 zapsaných na listu vlastnictví č. 2043 v k. ú. Zdiby. Na těchto pozemcích je umístěna stavba AREÁL MAZDA ZDIBY (dále jen „**Původní stavební záměr**“), pro kterou je vydáno územní rozhodnutí ze dne 24. 10. 2006, č. j. 823/R/St/2006 a současně je vydáno pravomocné stavební povolení na vrátnici ze dne 16. 11. 2009, č. j. 989/P/St/2009, jejíž stavba byla zahájena a zároveň bylo na základě rozhodnutí č. 113 ze dne 29. 5. 2006, č. j. 150/29667/2006 vydáno povolení na připojení lokality dvěma vjezdy (dále jen „**Stávající povolení**“),

Developer je na základě souhlasu současného majitele pozemků oprávněn v zájmu zachování hodnoty pozemků v předmětné rozvojové zóně zprostředkovat porozumění mezi současným majitelem pozemků na straně jedné a samosprávou, státní správou a dotčenou veřejností na straně druhé, a to s cílem prokázat opodstatněnost a přínosy zástavby předmětné zóny. Potvrzení o udělení souhlasu od současného majitele pozemků je Přílohou č. 1 tohoto Memoranda.

5. Přehledná situace s ideovým zakreslením investičních záměrů je uvedena v Příloze č. 2 tohoto Memoranda
6. Signatáři memoranda považují za nezbytné urychlení investorské přípravy jednotlivých investičních záměrů tak, aby tyto záměry vzájemně využili plné synergie a potencionálu vyplývající z jejich realizace.

II. Účel Memoranda

- I. K naplnění výše uvedených záměrů vyvinou zúčastněné strany potřebné aktivity vedoucí k překonání technických, finančních, právních i organizačních problémů. Tyto aktivity spočívají zejména v realizaci následujících kroků:
 - a) Koordinace staveb připravovaných a realizovaných Krajem se stavbami ŘSD a se stavbou Developera uvedených v čl. I. Memoranda.
 - b) Developer se zavazuje k zajištění investorské přípravy a realizace I. etapy obchvatové komunikace silnice II. nebo III. třídy v návrhové kategorii S7,5/70, a to v rozsahu uvedeném v Příloze č. 2, která umožní převedení transiitní dopravy ze silnice II/608 na novou komunikaci a umožní bezkolizní napojení ČSPH (aktuálně MOL) a komerčního centra (aktuálně autocentrum Domanský) u dálnice D8.
 - c) Kraj se zavazuje po dokončení a kolaudaci obchvatové komunikace tuto komunikaci bezúplatně převzít do svého majetku a zajistí následně pro tuto komunikaci údržbu.
 - d) Kraj se zavazuje zahájit investorskou přípravu II. etapy obchvatové komunikace po zapracování trasy této komunikace do územně-plánovací dokumentace obce Zdiby a zavazuje se i k její následné realizaci. Tato komunikace se napojí na aktuálně připravovanou přeložku silnice III. třídy – „Nová Průběžná“. Předpokládaný rozsah je uveden v Příloze č. 2 Memoranda.
 - e) Během celého období procesu získávání všech pro investiční záměry dopravních a pozemních staveb potřebných povolení a stanovisek příslušných úřadů se Kraj a ŘSD zavazují spolupracovat s Developerem na řešení takových podmínek příslušných úřadů, které by mohly znamenat vážné narušení či poškození záměru Developera s ohledem na plánovaný projekt „ZDIBY ZA KOSTELEM“.
 - f) ŘSD se zavazuje ke koordinaci jím připravovaných staveb tak, aby tyto stavby byly technicky koordinovány s připravovanými stavbami ostatních Signatářů Memoranda.
 - g) ŘSD se zavazuje, že v případě potřeby využití připojení ČSPH a komerčního centra u dálnice D8 na novou obchvatovou komunikaci, jejíž investorskou přípravu a realizaci zajišťuje Developer, poskytne za připojení k této komunikaci finanční kompenzaci. Veškeré podmínky využití připojení, vč. částky finanční kompenzace budou specifikovány v samostatné smlouvě.

- h) Developer se zavazuje (v případě realizace Smlouvy o smlouvě budoucí), že poskytne za úplatu své pozemky potřebné pro realizaci staveb, jejichž investorem je ŘSD a současně k tomu ŘSD poskytne plnou součinnost.
- i) ŘSD souhlasí s tím, aby Developer vybudoval protihlukový val chránící rozvojovou zónu před hlukem z dálnice v předstihu a zároveň se ŘSD zavazuje, že po jeho dokončení zajistí jeho ozelenění směrem k dálnici a převezme tuto část valu do svého majetku a správy, pokud bude vlastnický navazovat na pozemky v příslušnosti hospodaření ŘSD. Technická specifikace valu a převod vlastnických práv k dotčeným pozemkům bude upraven samostatnou smlouvou.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Memorandum je vyhotoveno v sedmi (7) stejnopisech, z nichž Kraj obdrží tři (3) stejnopisy, Developer dva (2) stejnopisy a ŘSD dva (2) stejnopisy.
2. Na základě tohoto Memoranda mohou být uzavírány mezi Signatáři další dílčí dohody nebo smlouvy, zabývající se řešením konkrétních témat, souvisejících s přípravou a realizací uvedeného společného zájmů, deklarovaného Memorandem.
3. Uzavření Memoranda bylo schváleno Radou Středočeského kraje usnesením č. 027-42/2023/RK ze dne 23.11.2023 a toto právní jednání splňuje všechny podmínky stanovené v zákoně č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů.

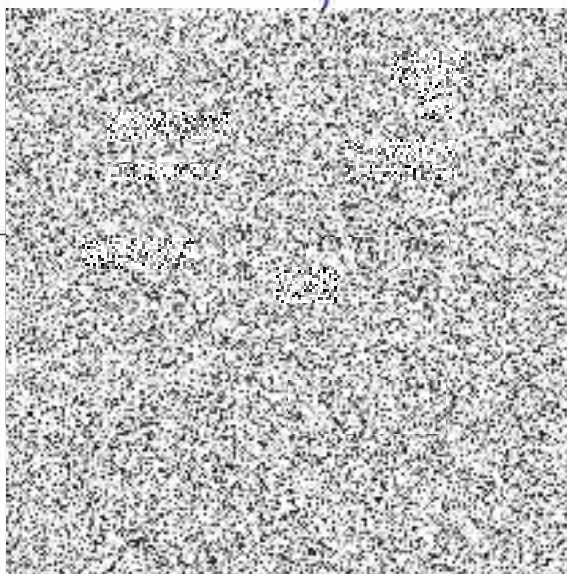
Přílohy:

Příloha č. 1: Potvrzení o udělení souhlasu od současného majitele pozemků

Příloha č. 2: Přehledná situace s ideovým zakreslením investičních záměrů

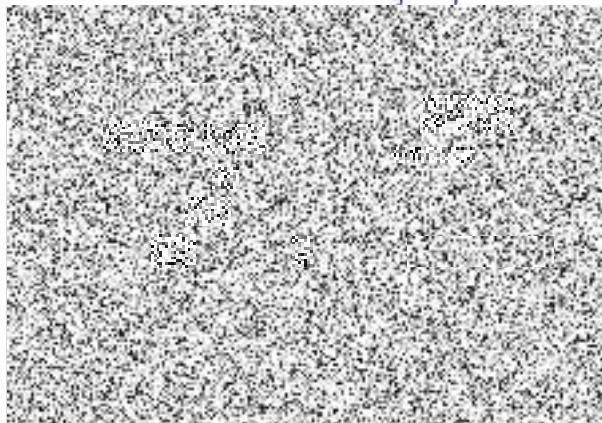
Za Kraj:

v Říčanech dne 06-11-2023



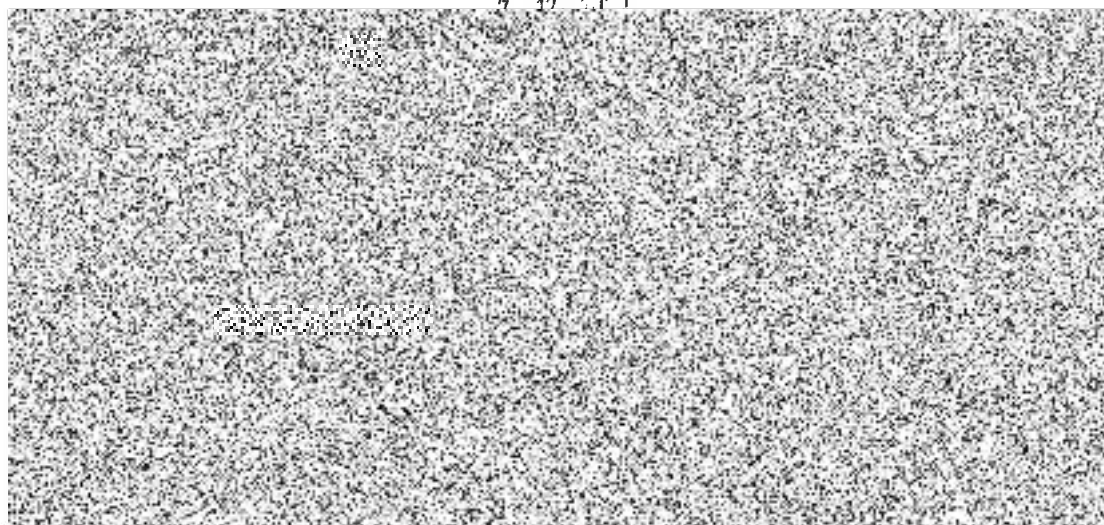
Za Developera:

v PRAZE dne 20/12/2023



Za ŔSD:

7 12 00 1



Příloha č. 1

Potvrzení o udělení souhlasu od současného majitele pozemků

AutoBinck®

AutoBinck Real Estate CZ s.r.o.
Na Chodovci 2457/1
CZ 141 00 Praha 4



obci Zdlby

pořizovatelů nového územního plánu obce Zdlby

případně dalším zainteresovaným osobám

Věc: Potvrzení o udělení souhlasu společnosti THE CHARNWOOD COMPANY, s.r.o. k jednání s obcí Zdlby a pořizovatelem územního plánu

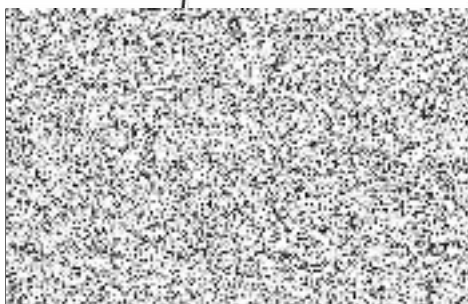
Společnost AutoBinck Real Estate CZ s.r.o. (dále jen „ABRE“), jako vlastník pozemků nacházejících se v zastavitelné rozvojové ploše mezi dálnicí D8 a silnicí II/608 v katastrálním území Zdlby, zásadně nesouhlasí s navrženými podmínkami zástavby této rozvojové plochy v zadání nového územního plánu obce Zdlby, tak jako bylo schváleno zastupitelstvem obce na jeho zasedání dne 13.5.2021. Připomínky k zadání uplatnila společnost ABRE před jeho schválením a nadále na nich trvá. Společnost ABRE je přesvědčena, že zadání mohlo a mělo respektovat stávající územní rozhodnutí na výstavbu Areálu MAZDA Zdlby. Společnost ABRE zdůrazňuje, že budovy a plochy Areálu MAZDA Zdlby, tak jak byly na základě stávajícího územního plánu obce Zdlby umístěny na pozemky v jejím vlastnictví, nikterak nenarušují soukromé a veřejné zájmy chráněné zákonem a nejsou v sebemenším rozporu s výsledky referenda konaného v obci Zdlby v roce 2018.

Za této situace se na společnost ABRE obrátila společnost THE CHARNWOOD COMPANY, s.r.o. (dále jen „CW“) s nabídkou, že se na základě svých bohatých zkušeností s rozvojem nemovitostí pokusí zprostředkovat porozumění mezi vlastníkem pozemků na jedné straně a samosprávou, státní správou a dotčenou veřejností na druhé straně.

Společnost ABRE tímto sděluje, že udělila souhlas společnosti CW, aby v zájmu zachování hodnoty pozemků v předmětné rozvojové ploše vstoupila do jednání s vedením obce Zdlby a pořizovatelem územního plánu, popřípadě dalšími dotčenými úřady a subjekty a zainteresovanou veřejností, s cílem prokázat opodstatněnost a přínosy zástavby předmětné rozvojové plochy a minimalizovat negativní dopady zadání nového územního plánu.

Společnost ABRE zdůrazňuje, že společnost CW bude veškerá svá jednání ve věci územního plánu činit svým vlastním jménem, na své vlastní náklady a na své vlastní nebezpečí (tedy nikoliv na základě zmocnění) a společnost ABRE se do budoucna v žádném případě nezříká svého nároku na soudní ochranu před protiprávními zásahy do jejich subjektivních práv nabytých z titulu vlastníka a stavebníka. Pokud to bude nutné, společnost ABRE bude nadále své zájmy bránit všemi právními prostředky před soudy České republiky, případně bude ochranu hledat také u mezinárodní arbitráže.

V Praze, dne 8. 6. 2022



Usnesení č. 027-42/2023/RK ze dne 23.11.2023

Memorandum o spolupráci v rámci řešení problematiky „Tramvajové trati Kobyliisy - Zdiby“

Rada kraje po projednání

I. s c h v a l u j e

uzavření Memoranda o spolupráci mezi Středočeským krajem, The Charnwood Company, s. r. o. a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR v rámci řešení problematiky „Tramvajová trať Kobyliisy - Zdiby“, dle přílohy č. 1 a 2 k Tisku č. 2743(2023)

II. u k l á d á

příspěvkové organizaci Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, IČO 00066001, v zastoupení Středočeského kraje, podepsat Memorandum o spolupráci v rámci řešení problematiky „Tramvajová trať Kobyliisy - Zdiby“ uvedené v příloze č. 1 a 2 k Tisku č. 2743(2023) a po uzavření uveřejnit Memorandum o spolupráci v registru smluv

Termín: 30. 11. 2023

Odpovídá: Ing. MBA Ph.D. Aleš Čermák, ředitel Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p.o.