

Smlouva o spolupráci a o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti stezky

uzavřená dle ustanovení §1746 odst. 2 a souvisejících a § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“)

Městská část Praha 12

zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, starostou
se sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4, Modřany
IČO: 00231151
(dále jen „městská část“)

a

1. Areál Na Cimbále s.r.o.

zastoupená: Ing. Jaromírem Hrdličkou, jednatelem
se sídlem: Zděbradská 8, 251 01 Říčany, Jazlovice
IČO: 02018756

a

2. Areál Nad Modřanskou roklí s.r.o.

zastoupená: Ing. Jaromírem Hrdličkou, jednatelem
se sídlem: Zděbradská 8, 251 01 Říčany, Jazlovice
IČO: 02018993

(dále společně jako „Investor“)

(městská část a Investor dále též jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

- Městská část je jednotkou místní samosprávy pečující o potřeby svých občanů a o všeobecný rozvoj svého území, na kterém má investor v plánu na pozemku ve svém vlastnictví (parc. č. 1831, k. ú. Modřany) při ulici Na Cimbále realizovat stavební záměr na výstavbu sportovního střediska s názvem „Areál Nad Modřanskou roklí“ (dále jen „Stavební záměr“). Stavební záměr spočívá ve stavbě sportovního areálu, který se skládá ze tří objektů – tělocvičny, ubytovny a restaurace, a dále venkovních sportovních ploch.

Tělocvična je částečně podsklepený objekt se 3 nadzemními podlažními, plochou střechou s výškou atiky max. + 14,16 m a půdorysnými rozměry max. 16,3 x 30,0 m. Objekt

obsahuje diagnostické a rehabilitační místnosti situované okolo velkých tělocvičen. V přízemí je umístěna velká posilovna. Zastavěná plocha je cca 510 m², hrubá podlažní plocha cca 1.620 m². Předpokládaná kapacita je cca 100 osob. Tělocvična je v souladu s hlavním využitím funkční plochy SP – sportu.

Restaurace je částečně podsklepený objekt s dvěma nadzemními podlažními, plochou střechou s výškou atiky ploché střechy + 21,56 m a půdorysnými rozměry max. 12,1 x 37,5 m. Restaurace o kapacitě cca 60 až 70 míst je navržena v severní části areálu a bude využívána jak klienty, tak veřejností. Součástí restaurace je venkovní zahrada a byt správce. Zastavěná plocha je cca 270 m², hrubá podlažní plocha cca 430 m². Restaurace je v souladu s přípustným využitím funkční plochy SP – sportu. Tělocvična a restaurace jsou součástí 1. etapy výstavby sportovního areálu.

Ubytovna bude součástí 2. etapy výstavby sportovního areálu. Předpokládána je stavba se 2 podzemními a 2 - 3 nadzemními podlažními s výškou atiky ploché střechy + 7,6 m (resp. + 11,15 m u ustoupeného 3.NP), půdorysnými rozměry max. 18,4 x 25,00 m, max. hrubou podlažní plochou 1.280 m² a maximální kapacitou 50 lůžek. Ubytovna je ve funkční ploše SP – sportu podmíněně přípustná.

Ve volné přírodě je umístěn venkovní fitness park s předpokládaným vybavením posilovacím náradím. Na volných plochách v zastavěném prostoru se navrhuje, běžecká dráha pro běh typu kros nebo parkur a malé hřiště pro BMX (bike trial). U obojího je možné do rozpracovaného návrhu zařadit i prostory s technickou infrastrukturou vč. zpevněných ploch. Další zelené plochy budou využity pro relaxační techniky. Při trvalé sněhové pokrývce budou vhodné nezastavěné plochy využity pro sáňkování a dětské hry.

Stavební záměr je dopravně napojen na ulici Na Cimbále, pro parkování vozidel je navrženo venkovní parkoviště s kapacitou 40 stání a dalších 7 stání je v areálu. Součástí Stavebního záměru je napojení objektů na technickou infrastrukturu. Prostor pro kontejnery na komunální a tříděný odpad je situován u vjezdu na pozemek, kam se budou převážet odpady, zejména z restaurace, vždy na konci směny.

Areál nebude oplocen.

Vizualizace Stavebního záměru tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Stavební záměr přispívá k rozvoji občanské infrastruktury městské části a současně je omezen Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „Územní plán“). Předložený záměr se nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SP – sportu, pro které platí:

Hlavní využití: plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití: klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součástí plochy stavba a zařízení sportovního využití přikrčí 20% plochy SP; Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesporného charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití: nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Investora realizovat postup výstavby Stavebního záměru tak, aby objekt tělocvičny byl dokončen a zkolaudován dříve, než objekty restaurace a bytovny, nebo zároveň s nimi.
2. Smluvní strany dále deklarují svůj společný záměr zachovat peší propojení mezi ulicí Na Cimbále a bezejmennou komunikací u rybníka Lipiny i po dokončení Stavebního záměru. Pro tento účel bude na části pozemku parc. č. 1831 v k. ú. Modřany zřízena služebnost stezky, která bude umožňovat průchod i po případné změně vlastníka pozemku či po změně využití areálu. Služebná část pozemku bude zahrnovat obslužnou komunikaci při jihozápadní straně pozemku parc. č. 1831 v k. ú. Modřany a pruh podél jeho severní hranice v místě pod restaurací.

III. Podmínky pro plnění závazků smluvních stran

1. Investor se zavazuje ve své žádosti o územní rozhodnutí stanovit **závaznou etapizaci první fáze stavby stavebních objektů**, v souladu s ustanovením čl. II., odstavce 1. této Smlouvy. Další fáze projektu budou prezentovány jako závazné postupně, a to před dokončením fáze předchozí. Investor se zavazuje etapizovat projekt i postup výstavby Stavebního záměru tak, aby součástí 1. etapy, která bude první povolena, realizována a zkolaudována, byl objekt tělocvičny. Společně s tělocvičnou jsou v 1. etapě přípustné i stavba restaurace a venkovní sportoviště.
2. Investor má povinnost oznámit městské části 15 dní před zahájením stavební činnosti harmonogram postupu prací s termíny zahájení každého ze stavebních objektů.
3. Investor umožní městské části kontrolu postupu výstavby.
4. Stavební záměr nebude oplocen, vstup na pozemek bude navržen a realizován tak, aby nebylo zabráněno přístupu veřejnosti na vnitroareálovou komunikaci.
5. Investor se zavazuje do doby zahájení realizace Stavebního záměru nebránit přístupu veřejnosti na pozemek parc. č. 1831 v k. ú. Modřany.
6. V případě že dojde k prodeji stavebního pozemku parc. č. 1831 v k. ú. Modřany nebo ke změně stavebníka ve smyslu stavebního zákona, Investor zajistí převod práv a povinností z této Smlouvy na nového vlastníka či stavebníka.

- Investor je touto Smlouvou vázán ke dni nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, a to po dobu platnosti tohoto územního rozhodnutí. V případě, že Stavební záměr nebude vůbec realizován a investor prokáže, že není v platnosti žádný titul umožňující jeho realizaci dle stavebního zákona v platném znění (např. územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, dokument či certifikát vydaný autorizovaným inspektorem apod.), ani nebylo požádáno o titul nový, nebude Investor touto Smlouvou dále vázán.

IV. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti stezky

- Investor a městská část se dohodli, že na základě písemné výzvy městské části, po dokončení vnitroareálové komunikace, uzavřou nejpozději do dvou měsíců od doručení této výzvy Investorovi smlouvu o zřízení služebnosti stezky.
- Investor zřídí k části budoucího služebného pozemku, tj. části pozemku parc. č. 1831 v k.ú. Modřany, ve prospěch panujícího pozemku, tj. pozemku parc. č. 3981/4 v k. ú. Modřany služebnosti stezky podle § 1274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „služebnost stezky“), spočívající v právu chůze přes služebný pozemek, a to v rozsahu schematicky znázorněném v příloze č. 2 této Smlouvy.
- Služebnost stezky bude zřízena na dobu neurčitou.
- Služebnost stezky bude zřízena jako bezúplatná.

V. Smluvní pokuty

- Při nedodržení ustanovení čl. III, odst. 1 této Smlouvy je Městská část oprávněna účtovat Investorovi smluvní pokutu ve výši 3 000 000 Kč a Investor je povinen smluvní pokutu uhradit. Tím není dotčeno právo městské části na náhradu škody a právo vymáhat plnění Smlouvy, včetně dodržení podmínek správních rozhodnutí týkajících se Stavebního záměru nebo jiných zákonných ustanovení.

VI. Závěrečná ustanovení

- Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle zákona o registru smluv. Zveřejnění zajistí městská část.
- Práva a povinnosti smluvních stran, v této Smlouvě výslovně neupravená, se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- Změnit tuto Smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této Smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Investor obdrží jedno vyhotovení a městská část dvě vyhotovení.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Vizualizace záměru
- Příloha č. 2 - Schéma služebnosti

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Za Areál Na Cimbále s.r.o.

Za městskou část

.....

.....

Ing. Jaromír Hrdlička, jednatel

Ing. Vojtěch Kos, MBA, starosta

V Praze dne _____

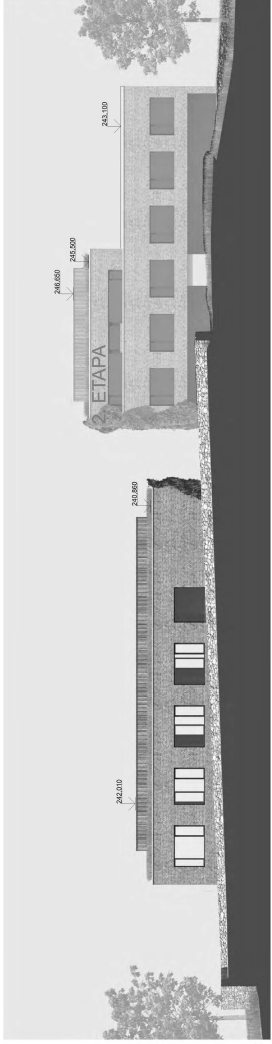
Za Areál Nad Modřanskou roklí s.r.o.

.....

Ing. Jaromír Hrdlička, jednatel

Příloha č. 1

POHLED Z JIHU - TĚLOCVIČNA, UBÝTOVNA



POHLED ZE SEVERU



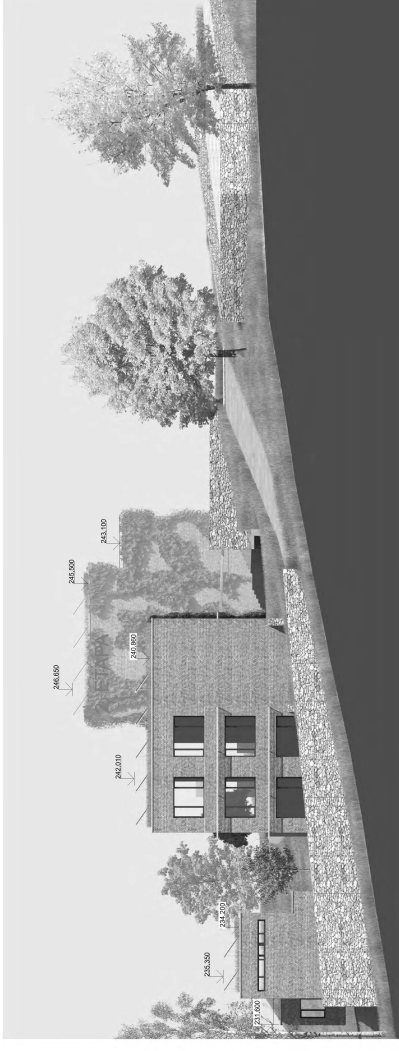
POHLED Z VÝCHODU



POHLED Z JIHU - RESTAURACE



POHLED ZE ZAPADU



± 0,000 = DLE OBJEKTU
 SPOURNOU VÝŠŤ
 SPOURNOU VÝŠŤ S.ATK
 SPOURNOU VÝŠŤ S.ATK

STAVBA: AREAL NAD MODRÁNSKOU ROKLI
 INVESTOR: MĚSTSKÝ ÚŘAD POKROKOVÁ
 KONTAKT: ING. ARCH. PATRIK DOLÁK
 KONTAKT: ING. ARCH. PĚTR SUŠKÉ

STAVBA: AREAL NAD MODRÁNSKOU ROKLI
 INVESTOR: MĚSTSKÝ ÚŘAD POKROKOVÁ
 KONTAKT: ING. ARCH. PATRIK DOLÁK
 KONTAKT: ING. ARCH. PĚTR SUŠKÉ

D - DOKUMENTACE OBJEKTU
 STAVBA: AREAL NAD MODRÁNSKOU ROKLI
 INVESTOR: MĚSTSKÝ ÚŘAD POKROKOVÁ
 KONTAKT: ING. ARCH. PATRIK DOLÁK
 KONTAKT: ING. ARCH. PĚTR SUŠKÉ

ORTOGONÁLNÍ POHLÉDY
 MĚRITIVO: 1:200
 D 06



LEGENDA

HRANICE A OCHRANNÁ PÁSMA

- HRANICE POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ INVESTORA
- - - HRANICE FUNKČNÍ PLOCHY SP - UP HMP
- - - OCHRANNÉ PÁSMA LESA
- - - OCHRANNÉ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ
- 1831 HRANICE POZEMKŮ DLE KATASTRU

▶ VJEZD NA POZEMEK

STAVAJÍCÍ BUDOVOVY

ETAPIZACE

- NAVRHOVANÉ BUDOVOVY V 1. ETAPĚ
- AREÁLOVÁ KOMUNIKACE V 1. ETAPĚ
- NAVRHOVANÉ BUDOVOVY PŘÍPUSTNÉ V 1. NEBO 2. ETAPĚ
- ZELENÉ PLOCHY A SPORTOVIŠTĚ PŘÍPUSTNÉ V 1. NEBO 2. ETAPĚ
- NAVRHOVANÉ BUDOVOVY V 2. ETAPĚ

VEČNÉ BŘEMENO

VYMEZENÍ ČÁSTI POZEMKU S BUDOUCÍM ZŘÍZENÍM SLUŽEBNOSTI STEZKY

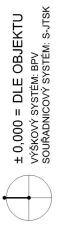
SADOVÉ ÚPRAVY



STAVAJÍCÍ STROMY

VYSAZOVANÉ STROMY

STAVAJÍCÍ SKUPINY DŘEVIN



PROJEKT: STAVBA VYKRESL. MĚŘITELNOSTI PRÁŠNĚ POKRYTÍ 1:200 - ETAPIZACE A ÚPRAVA STAVBY VYKRESL. MĚŘITELNOSTI SYSTÉM S-TISK

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. PATRIK DOLÁK

NAZEV STAVBY: AREÁL NAD MODRANSKOU ROKLÍ

STAVBY: SPORTOVNÍ STŘEDISKO

MÍSTO STAVBY: NA ČÍSLE PRÁVA VE KOSOBRANĚ

KATASTRALNÍ ÚZEMÍ: 7286/16 MODRANĚ

C - SITUAČNÍ VYKRESY

SITUACE ETAPIZACE A SLUŽEBNÁ STEZKA

STUPĚŇ PD: Datum: 2024

VERZE: 01

1:100

C.5