



## Zásady pro výstavbu ve městě Říčany

### DOHODA č. 168/2015/FP o poskytnutí finančního příspěvku

Smluvní strany:

**1) Město Říčany,**

dále jen město, se sídlem Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany  
zastoupené starostou Mgr. Vladimírem Kořenem  
IČ: 00240702  
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Říčany  
č.ú. 20036-320390319/0800, jako

**účastník č. 1 na straně jedné (dále jen účastník č. 1)**

**2) Na Fialce s.r.o.**

IČ: 24161543  
se sídlem: Želetavská 1447/5, 140 00 Praha 4 - Michle  
zastoupená jednatelkou Ing. Martinou Olivovou dat. nar. 15. 3. 1969 a  
jednatelkou Ing. Kateřinou Baťkovou, dat. nar. 19. 7. 1975, jako

**účastník č. 2 na straně druhé (dále jen účastník č. 2)**

#### I.

##### Předmět dohody

1. Cílem města je zajistit udržitelný rozvoj, mezi jehož hlavní cíle patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě při zajištění potřeb současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích. K zajištění těchto cílů byl zpracován a Zastupitelstvem města Říčany schválen strategický a akční plán města. Jedním z úkolů strategického plánu (opatření č. 1.1.2., 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., 1.3.1., 1.3.2., 2.3.3.), je posílení technické a dopravní infrastruktury města, a to na počet obyvatel, kteří mají ve městě žít s ohledem na schválený územní plán.
2. Předmětem této dohody je závazek města Říčany, jako účastníka č. 1, zajistit posílení dopravní a technické infrastruktury ve městě Říčany a závazek účastníka č. 2 na toto posílení dopravní a technické infrastruktury finančně či nefinančně přispět.

#### II.

##### Výše a způsob úhrady finančního příspěvku

1. V souladu se Zásadami pro výstavbu ve městě Říčany (dále jen „Zásady“), které byly schváleny Zastupitelstvem města Říčany dne 14. 10. 2009 pod č. usnesení 09-09-023, 09-09-024 a 09-09-025, dne 22. 6. 2011 pod č. usnesení 11-06-003, dne 19. 12. 2011 pod č. usnesení 11-11-009 a 11-11-010, č. usnesení 13-06-007 ze dne 12. 06. 2013 a č. 14-03-012 ze dne 19. 03. 2014, činí výše finančního příspěvku dle velikostí nově budovaných bytových jednotek a nově budovaných m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytových objektů (prostorů):

- I. etapa

##### Finanční podíl na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového objektu (prostoru)

nebytové prostory	výše příspěvku Kč/m <sup>2</sup>	podlahová plocha m <sup>2</sup>	výše příspěvku Kč
01.PP a 1.NP základní školy	750 Kč/m <sup>2</sup>	865,0 m <sup>2</sup>	648.750,- Kč
celý objekt mateřské školy	750 Kč/m <sup>2</sup>	365,5 m <sup>2</sup>	274.125,- Kč
zásobování pitnou vodou 250 Kč/m <sup>2</sup>			
dopravní infrastruktura 500 Kč/m <sup>2</sup>		výše příspěvku I. etapa	<b>922.825,- Kč</b>

• II. etapa

**Finanční podíl na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového objektu (prostoru)**

nebytové prostory	výše příspěvku Kč/m <sup>2</sup>	podlahová plocha m <sup>2</sup>	výše příspěvku Kč
2.NP a 3.NP základní školy	750 Kč/m <sup>2</sup>	1275,7 m <sup>2</sup>	956.775,- Kč
zásobování pitnou vodou	250 Kč/m <sup>2</sup>		
dopravní infrastruktura	500 Kč/m <sup>2</sup>		
		výše příspěvku II. etapa	<b>956.775,- Kč</b>

• celkový součet

výše příspěvku I. etapa	922.875,- Kč
výše příspěvku II. etapa	956.775,- Kč
<b>výše příspěvku celkem</b>	<b>1.879.650,- Kč</b>

- Účastník č. 2 má ve městě Říčany záměr výstavby základní školy a mateřské školy na pozemcích parc.č. 1259, 1260/1, 1260/2, 1260/3, 1279/2, vše v k.ú. Říčany u Prahy dle projektové dokumentace „ZÁKLADNÍ A MATEŘSKÁ ŠKOLA MAGIC HILL k.ú. Říčany u Prahy, parc. č. 1259, 1260/1, 1260/2, 1260/3, 1279/2 Říčany 251 01 , zodpovědný projektant Ing. Běla Stibůrková, CSc., ČKAIT: 0008908, datum 08/2014“, dále jen „stavební záměr“. Realizací stavebního záměru vznikne stavba dvou budov s celkovou podlahovou plochou 2.506,2 m<sup>2</sup> nebytových prostorů. Záměr je doložen výňatkem ze zprávy k projektové dokumentaci a situací stavebního záměru, které tvoří nedílnou součást této dohody.
- V souladu se schválenou výší finančního příspěvku na nově budované bytové jednotky a nově budované m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytových objektů (prostorů) u záměru stavby občanské vybavenosti – mateřské a základní školy dle bodu 2. tohoto článku činí finanční příspěvek účastníka č. 2 celkem **1.879.650,- Kč** (slovy: jeden milion osm set sedmdesát devět tisíc šest set padesát Korun českých). Účastník č. 2 se zavazuje namísto finančního plnění poskytnout účastníkovi č. 1 nefinanční plnění tím, že vybuduje dle plánovací smlouvy č. \_\_\_/2015/PS ze dne \_\_. \_\_. 2015, dále jen „plánovací smlouva“, technickou a dopravní infrastrukturu ve výši 3.419.114,- Kč odhadu nákladů. Protože část z této infrastruktury ve výši odhadu nákladů 1.879.650,- Kč se účastník č. 2 rozhodl vybudovat dle požadavků účastníka č. 1 a nad rámec svého původního stavebního záměru, dohodly se smluvní strany, že vybudování infrastruktury v rozsahu, kvalitě a termínu dle specifikace ve výše uvedené plánovací smlouvě je nefinančním plněním této dohody.
- V případě, že účastník č. 2 neuhradí dle odst. 3. tohoto článku dohodnutý příspěvek formou nefinančního plnění ve stanoveném rozsahu i a/nebo ve stanovené kvalitě a/nebo nedodrží termín dokončení výstavby infrastruktury, vše dle specifikace a podmínek sjednaných ve výše uvedené plánovací smlouvě, je povinen zaplatit městu Říčany úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky (tj. z nedokončené části předmětné infrastruktury) za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
- Finanční příspěvek, je-li hrazen formou finančního plnění, je příjmem Fondu rozvoje města, který byl zřízen Zastupitelstvem města Říčany dne 10. 12. 2008 pod č. usn. 08-12-001 za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic ve městě, především v oblasti veřejné infrastruktury.

**III.**

**Ostatní ujednání**

V případě, že výše uvedený záměr výstavby, specifikovaný v čl. II, bod 2. této dohody, nebude vůbec realizován a účastník č. 2 prokáže, že není v platnosti žádný titul umožňující jeho realizaci dle zákona č. 183/2006 Sb., 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, zavazuje se účastník č. 1 na základě písemné žádosti účastníka č. 2 uzavřít dodatek o ukončení dohody, jehož obsahem bude zproštění závazku účastníka č. 2 vybudovat infrastrukturu specifikovanou ve výše uvedené plánovací smlouvě. Byl-li finanční příspěvek účastníkem č. 2 uhrazen účastníkovi č. 1 formou finančního plnění, tak vrátit zaplacený finanční příspěvek v

termínu do 60 dnů ode dne podání žádosti bezhotovostním převodem na jím uvedený bankovní účet.

#### IV.

#### Závěrečná ujednání

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Změny této dohody mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku k této dohodě odsouhlaseného oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti z této dohody plynoucí přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda je skutečným projevem jejich pravé a svobodné vůle. Smlouva byla vypracována ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 stejnopisy obdrží účastník č. 1 a 1 stejnopis účastník č. 2.
4. Uzavření této dohody je v souladu s usnesením Zastupitelstva města Říčany č. 09-09-023, 09-09-024 a 09-09-025 ze dne 14. 10. 2009, č. 11-06-003 ze dne 22. 6. 2011, č. 11-11-009 a 11-11-010 ze dne 19. 12. 2011, č. 13-06-007 ze dne 12. 06. 2013, č. 14-03-012 ze dne 19. 03. 2014 a č. 15-03-001 ze dne 15. 4. 2015.

V Říčanech, dne 16. 4. 2015

V Říčanech, dne 16. 4. 2015

Účastník č. 1

Účastník č. 2

.....  
Město Říčany  
starosta města  
Mgr. Vladimír Kořen

.....  
Na Fialce s.r.o.  
jednatelka  
Ing. Martina Olivová

.....  
Na Fialce s.r.o.  
jednatelka  
Ing. Kateřina Bařková

Přílohy:

- a) výňatek ze zprávy dokumentace ZŠ a MŠ,
- b) situace koordinační - dokumentace ZŠ a MŠ,
- c) odhad nákladů staveb infrastruktury uvedené v čl. II., odst. 2. a 3. této dohody.

## B.2 Celkový popis stavby

### B.2.1 Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Objekt SO 01 umístěný na severu pozemku bude užíván jako mateřská škola. Objekt je jednopodlažní nepodsklepený s plochou střechou na objektu a pultovým zastřešením teras.

Objekt SO 02 na jihu pozemku jako základní škola s rozšířenou výukou jazyků. Objekt je třípodlažní částečně podsklepený. Patra jsou na sobě uskočena, střechy jsou ploché.

Dotčené pozemky se nachází v k.ú. Říčany u Prahy [745/456]

Parcelní číslo:	1259
Výměra:	3356 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	zahradra
Vlastník:	Na Fialce s.r.o., Želetavská 1447/5, Michle, 140 00, Praha
Parcelní číslo:	1260/1
Výměra:	629 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	zahradra
Vlastník:	Na Fialce s.r.o., Želetavská 1447/5, Michle, 140 00, Praha
Parcelní číslo:	1260/2
Výměra:	629 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	zahradra
Vlastník:	Na Fialce s.r.o., Želetavská 1447/5, Michle, 140 00, Praha
Parcelní číslo:	1260/3
Výměra:	630 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	zahradra
Vlastník:	Na Fialce s.r.o., Želetavská 1447/5, Michle, 140 00, Praha

POZEMKY CELKEM: 5244 m<sup>2</sup>

### SO 01 – ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Zastavěná plocha:

Obestavěný prostor:

Užitná plocha:

POČET ŽÁKŮ – SO 01 – ZÁKLADNÍ ŠKOLA:

– I. stupeň: 140 žáků\*

– II. stupeň: 100 žáků

celkem 240 žáků

### SO 02 – MATEŘSKÁ ŠKOLA

Zastavěná plocha:

Obestavěný prostor:

Užitná plocha:

POČET ŽÁKŮ – SO 02 – MATEŘSKÁ ŠKOLA:

– 50 žáků

Zpevněné plochy : asfalt.....804 m<sup>2</sup>

dlažba.....1647,55 m<sup>2</sup>

beton.....76,45

celkem : 2528,1 m<sup>2</sup>

Zeleň : 1372 m<sup>2</sup> = 26,16% plochy pozemku

Zastavěná plocha – 434,9+878,5 = 1313,4 m<sup>2</sup> = 25,05% plochy pozemku

## B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

### a) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení

Architektonické a materiálové řešení mateřské a základní školy je postaveno na použití čistých a jednoduchých tvarů. Koncepte imitového řešení vychází ze zástavby okolních domů a z dispozicních a funkčních požadavků.

#### SO 01 – ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Hmoty základní školy je složena z dvou kvadrů spojených centrálním krčkem. Hmoty vzrůstá směrem k severozápadu. Objekt je ve všech výškách ukončen rovnou střechou.

Navrhovaná základní škola má půdorys tvaru „1“. Jihovýchodní křídlo je dvoupodlažní. Severozápadní křídlo je třípodlažní v celé ploše, pouze jeho severní část je čtyřpodlažní z důvodu částečného podsklepení. Hlavní vstup je navržen z ulice Mánesova.

Kapacita školy je 240 dětí, z toho první stupeň je dimenzován na 140 dětí a druhý stupeň na 100 dětí.

#### SO 02 – MATEŘSKÁ ŠKOLA

Navrhovaná mateřská škola je jednopodlažní nepodsklepená. Základní hmotu mateřské školy tvoří kvádr, v jehož jihovýchodním a jizozápadním rohu jsou terasy. Objekt je zastřešen plochou střechou. Hlavní vstup je navržen z ulice Na Fialce. Kapacita školky je 50 dětí rozdělených do čtyř učeben.

### b) architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení

#### SO 01 – ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Vstupní část začíná ve 2.NP zádveřím, z kterého se vstupuje do šaten dětí I. i II. stupně nebo rovnou do vstupní haly. Obě křídla školy spojuje centrální prostor v rozsahu třech podlaží, který slouží pro vertikální komunikaci, shromažďování a relaxaci. Jihovýchodní křídlo 2.NP obsahuje 6 učeben I. stupně a hygienické zařízení.

V severozápadním křídle jsou šatny dětí, kanceláře učitelů a 1 učebna II. stupně.

Jihovýchodní křídlo 1.NP je až na příčný atelier srovná s 2.NP. V severozápadním křídle se nachází kanceláře, zasedací místnost, herna a jídelna s návazností na hospodářskou část s přípravou jídla. Ze společného prostoru je přístupná krytá terasa a zahrada školky. Ustupující 3.NP obsahuje 4 učebny pro II. stupeň, studovnu, hygienické zařízení a kancelář.

Do 1.PP je situováno hygienické zařízení přístupné zvenku, sklady sportovního a zahradního nářadí a technická místnost.

Barevný návrh základní školy je řešen na jihovýchodním křídle a na centrálním krčku světlým odstínem omítky v kombinaci s dřevěným meziokenním okladem, na severozápadním křídle se vyskytuje odstín žluté barvy.

Vzhledem ke snížení stírovní konstrukce nad 1.NP budou okna 1.NP posunuta, dojde ke snížení parapetů.

#### SO 02 – MATEŘSKÁ ŠKOLA

Vstupní část začíná v podlůhlém závětrí, z kterého se vstupuje přes zádveř do šaten dětí, vstupní haly a do jednací místnosti. Podélnou centrální osu tvoří chodba, na kterou navazují jednotlivé učebny, zázení personálu, příprava jídla, provozní zázení a vstupní hala. Každé dvě učebny mají společné hygienické zařízení. Učebna v západním křídle má hernu vanabílní s lehátkou.

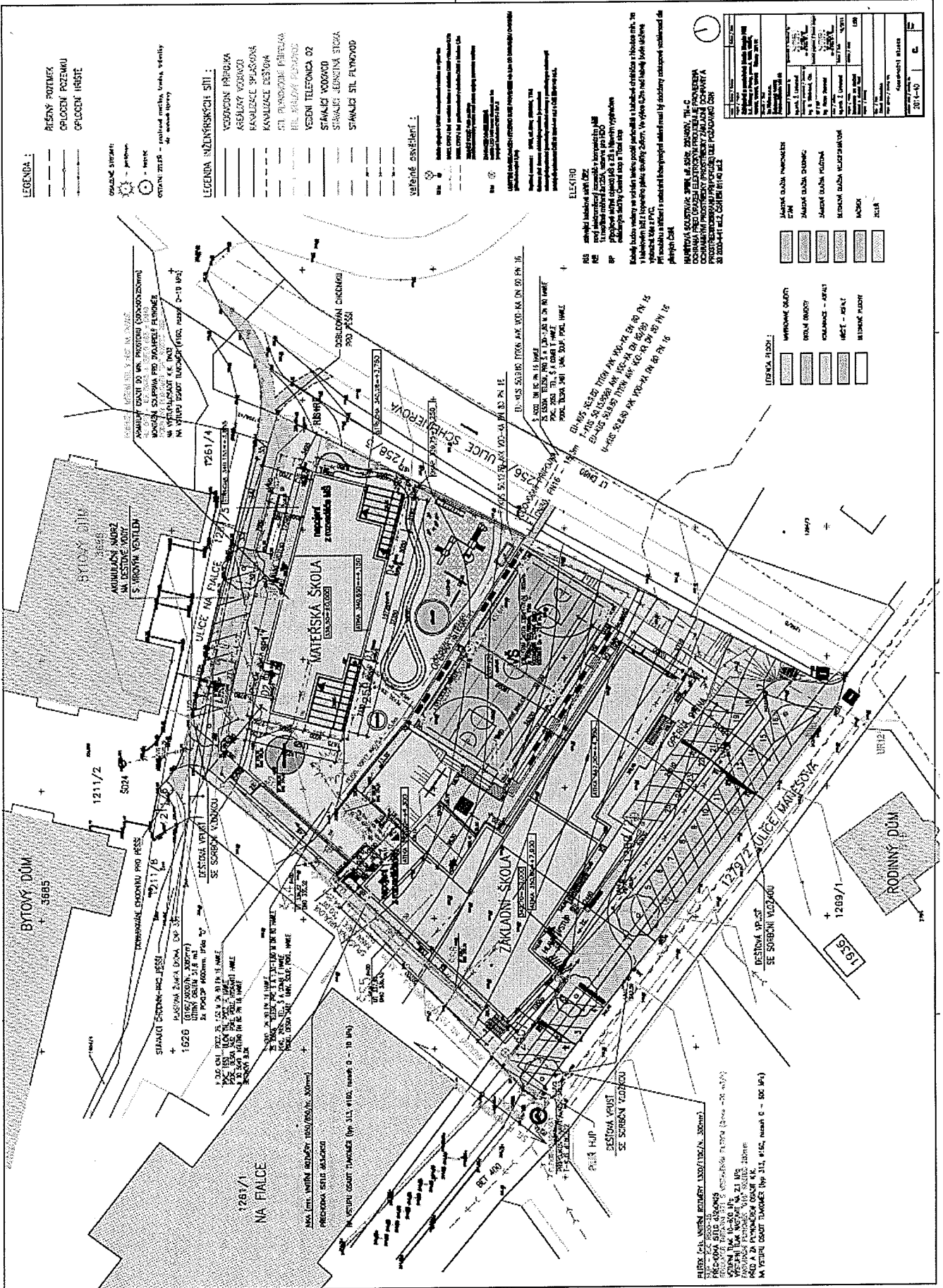
Zázení personálu je složeno ze šaten, ředitelny, jednací místnosti a hygienického zařízení.

Příprava jídla zahrnuje plochy pro příjem, přípravu a výdej jídla včetně mycí zóny.

Do provozního zázení spadá prádelna se sušákem, sklad prádla, úklidová místnost s kotlem a zvenku přístupný sklad hraček a vozítek.

Pro čas trávený v zahradě školky je navrženo jedno WC přístupné zvenku.

Barevné řešení mateřské školy je dané použitím smetanového odstínu omítky s lemováním oken včetně ostění v odstínech červené, modré a zelené. Koncept je dotvářen dřevěnými prvky markýz, dělicích stěn, pergol a proskleným zábradlím.



odhad nákladů staveb infrastruktury dle Plánovací smlouvy	1.+2.etapa celkem
rozšíření a oprava Mánesovy ulice - viz (Plánovací smlouva II. 2a)	731 832
parkoviště v ulici Mánesova - viz (Plánovací smlouva II. 2b)	342 000
komunikace pro pěší v ulici Mánesova - viz (Plánovací smlouva - II. 2c)	168 213
2 ks kamerový bod v ulici Mánesova a Na Fialce - viz (Plánovací smlouva - II. 2e)	66 550
6 ks veřejné osvětlení v ulici Mánesova - viz (Plánovací smlouva - II. 2f)	145 161
komunikace pro pěší v ulici Na Fialce - viz (Plánovací smlouva - II. 2h)	214 000
3 ks veřejné osvětlení v ulici Na Fialce - viz (Plánovací smlouva - II. 2j)	72 581
ostatní náklady - vybudování stavebního opatření zvyšujícího bezpečnost provozu v ulici Mánesova, např. zvýšená křižovatková plocha, chodníkový přejezd, zpomalovací šikana, apod.	139 313
<b>Celkem Kč s DPH</b>	<b>1 879 650</b>

Příloha c) odhad nákladů staveb infrastruktury uvedené v čl. II., odst. 2. a 3. této dohody