

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

PROJEKT RODINNÉ DOMY KRÁLOVICE

uzavřená mezi

Královice RE s.r.o.

a

Městská část Praha-Královice

(dále též jen „smlouva“)

Tato **smlouva** je uzavírána mezi:

- (1) společností **Královice RE s.r.o.**, IČO 17082129, se sídlem na adrese Pitterova 2855/13, Žižkov, Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 366284 (dále jen „**Vlastník**“); na straně jedné

a

- (2) **Městskou částí Praha-Královice**, IČO 00240362, se sídlem K Nedvězí 66, Královice, 104 00 Praha 10 (dále jen „**MČPK**“), na straně druhé

(Vlastník a MČPK jsou společně označovány jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 80/10 v k.ú. Královice zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 346 (dále jen „**Nemovitost**“). Vlastník připravuje na Nemovitosti na projekt obytného souboru včetně související městské infrastruktury a zeleně (dále jen „**Záměr**“), který je blíže popsán v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Návrh**“).
- B. Vlastník a MČPK jsou stranami plánovací smlouvy o územním rozvoji č. 11/2019 ze dne 27. 6. 2019 ve znění dodatku č. 1 (dále jen „**Plánovací smlouva**“), Příloha č. 2 této Smlouvy, která byla sjednána mezi MČPK a původním vlastníkem Nemovitosti, společností Projekt Zeta Holding s.r.o., IČO 06459803, se sídlem Pitterova 2855/13, Žižkov, 130 00 Praha 3 a jejím předmětem je úprava práv a povinností Stran při realizaci projektu výstavby infrastruktury a souboru izolovaných rodinných domů na Nemovitosti s názvem „Infrastruktura a rodinné domy Praha Královice“ (dále jen „**Původní záměr**“).
- C. Záměr v podobě, kterou má v úmyslu Vlastník realizovat dle Návrhu, se rozložením stavebních parcel, umístěním domů a řešením komunikace na Nemovitosti liší od Původního záměru; vedení přístupové komunikace zůstává dle Původního záměru. Aktualizovaný Záměr je součástí Přílohy č. 1.
- D. Výše příspěvku Vlastníka na rozvoj MČPK sjednaná v Plánovací smlouvě neodpovídá standardům vyplývajícím z „*Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy*“.
- E. Strany jsou si vědomy, že Záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské, školské, sportovní a rekreační vybavení, které nebyly zohledněny v Plánovací smlouvě a které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je ovšem i v zájmu MČPK a jejích obyvatel a Vlastník má současně zájem se na rozvoji území dotčeného Záměrem podílet nad rámec sjednaný v Plánovací smlouvě.
- F. Vlastník si proto přeje vyjít vstříc požadavkům MČPK a v rámci Záměru zohlednit zájmy MČPK vedoucí ke zlepšení kvality veřejného prostoru a snížení dopadu nároků Záměru v dotčeném území. Pro tyto účely má Vlastník zájem přispět MČPK formou peněžitého plnění, která bude prostřednictvím MČPK účelově vynaložena na částečnou úhradu konkrétních nákladů, které v místě realizace Záměru a v jeho okolí bude třeba vynaložit v souvislosti se zvýšeným zatížením území (dále jen „**Plnění investora**“).
- G. Po uzavření této smlouvy požádá Vlastník o vydání povolení Záměru (stavby) dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**Povolení Záměru**“);
- H. Vlastník je v souvislosti s řízením o vydání Povolení Záměru připraven vzít na sebe závazky ohledně svých záměrů na Nemovitosti, zejména závazek úhrady Plnění investora;

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. MČPK souhlasí s realizací Záměru. Souhlas MČPK ve formě usnesení zastupitelstva MČPK tvoří přílohu této smlouvy.
2. Vlastník se zavazuje při přípravě a realizaci Záměru vycházet z Návrhu a Původního záměru (v rozsahu, ve kterém není Původní záměr Záměrem dotčen, a poskytnout MČPK Plnění investora. Vlastník není oprávněn se od Návrhu kdykoli po uzavření této smlouvy odchýlit a jakkoli jej upravit či jinak změnit. Případné změny Záměru lze řešit pouze dodatkem k této smlouvě.
3. Vlastník se zavazuje, že výstavba Záměru na Nemovitosti:
 - (a) bude realizována v souladu s Návrhem, jehož obsah obě strany pro potřebu této smlouvy považují za dostatečný; strany pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají a konstatují, že Vlastník je oprávněn se od Návrhu odchýlit výlučně v nepodstatných ohledech, přičemž za nepodstatné se považují pouze následující skutečnosti: zanedbatelná úprava šířky objektů, hloubky objektů, výšky okapů či hřebene, přičemž zmenšení těchto parametrů se za nepodstatnou změnu považuje vždy, pozice komunikací, či rozložení parkovacích stání, nevýznamná úprava pozic objektů;
 - (b) maximální kapacita nově vzniklých hrubých podlažních ploch rodinných domů, jenž mají vzniknout v rámci Záměru (dále jen „HPP“) bude dle Povolení Záměru činit 3 780 m²;
 - (c) bude v souladu s Návrhem sestávat z rodinných domů se sedlovou střechou, každý řadový dům bude mít 2 parkovací stání navyšující počty dle 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), ve znění pozdějších předpisů;
 - (d) bude nejvýše 2podlažní zahrnující 1 nadzemní podlaží a podkroví pro každý rodinný dům;
 - (e) bude realizována s místními případně účelovými komunikacemi, jejichž šířka uličního prostoru bude nejméně 7 m;
 - (f) nová přístupová komunikace dle Návrhu naváže rozměrově i skladbou na příjezdovou komunikaci sousedního investora na pozemcích parc.č. 306/49 a 306/51 oba v k.ú. Královice.
4. Při realizaci Záměru bude Vlastník dále postupovat tak, aby:
 - (a) během výstavby Záměru byl brán maximální zřetel na zajišťování plánu organizace výstavby, provozních a hygienických limitů a byl tak minimalizován dopad výstavby na okolí. Konkrétní řešení budou specifikována a dohodnuta v dalším stupni projektové přípravy.
5. Vlastník se dále zavazuje, že v souvislosti s přípravou a realizací Záměru poskytne MČPK formou peněžitého plnění za níže uvedených podmínek Plnění investora. Výše Plnění investora byla stranami stanovena na základě výměry HPP, které je dle územního plánu hl. m. Prahy možné na Nemovitosti realizovat, a to za použití „*Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy*“. Dohodnutá **výše peněžitého Plnění investora je stanovena ve výši odpovídající 1 000 Kč za 1 m² HPP a celkem činí při 3 780 m² HPP Záměru celkem 3 780 000 Kč.**
6. Vlastník se zavazuje poskytnout MČPK peněžitě Plnění investora dle § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na bankovní účet MČPK vedený u České Spořitelna, a.s., číslo účtu 10419032/0800, následovně:
 - i) první část peněžitého Plnění investora ve výši 378 000 Kč bude uhrazena nejpozději do 60 (šedesáti) dnů ode dne následujícího po nabytí účinnosti této smlouvy; a

- ii) druhá část peněžitého Plnění investora ve výši 3 402 000,- Kč bude uhrazena nejpozději do 90 (devadesáti) dnů ode dne následujícího po dni nabytí právní moci Povolení Záměru.

Plnění investora je poskytováno jako účelový finanční příspěvek v souvislosti se zvýšením počtu obyvatel MČPK vyvolaným Záměrem, a to ke zmírnění následků zvýšených nároků na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení v lokalitě dotčené Záměrem.

7. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze na základě písemně učiněné dohody Stran.
8. MČPK prohlašuje, že za předpokladu řádného a včasného plnění povinností Vlastníka dle této smlouvy, je Plnění investora jediným plněním, které MČPK bude po Vlastníkovi v souvislosti se Záměrem požadovat.
9. Strany sjednávají, že tato smlouva je závazná i pro právní nástupce Vlastníka. Vlastník se zavazuje, že nepostoupí práva na výstavbu Záměru nebo na výstavbu na Nemovitostech, aniž by současně došlo k postoupení příslušných povinností dle této smlouvy.
10. Převede-li Vlastník vlastnické právo k Nemovitosti nebo jakékoliv její části na třetí osobu nebo se Vlastník jako zúčastněná osoba bude účastnit jakékoliv přeměny dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, nebo dojde-li ke změně skutečného majitele Vlastníka a k takovému převodu Nemovitosti nebo jakékoliv její části či přeměně dle zákona č. 125/2008 Sb. nebo změně skutečného majitele Vlastníka nezíská Vlastník předchozí souhlas MČPK, stává se Plnění investora splatné ke dni převodu vlastnického práva k Nemovitosti nebo jakékoliv její části z Vlastníka na třetí osobu nebo ke dni účinnosti přeměny Vlastníka (tj. zápisu přeměny do obchodního rejstříku) nebo ke dni změny skutečného majitele Vlastníka.
11. Strany se dále dohodly, že mění Plánovací smlouvu tak, aby reflektovala Návrh, tj.:

- (a) ustanovení čl. II, odst. II.2 Plánovací smlouvy se mění tak, že nově zní:

„Dopravní obslužnost souboru RD bude zajištěna nově vybudovanou účelovou komunikací v trase stávající komunikace, resp. polní cesty (viz shora uvedené pozemky), napojenou na stávající komunikaci K Uhříněvsi. Komunikace bude mít asfaltový povrch, až do místa sjezdu na pozemek p. č. 81/2 bude obousměrná, dále pak (v prostoru souboru RD) zklidněná šířky 3,5 m, s místními rozšířeními umožňujícími jednak sjezd k jednotlivým RD, jednak vyhýbání vozidel (v obou směrech) nebo může být dle uvážení Stavebníka i obousměrná (se šířkou jízdního pruhu maximálně 3,0 m) s chodníkem pouze po jedné straně komunikace o šířce 1,5m. Součástí budované komunikace bude i veřejné osvětlení.“

- (b) ustanovení čl. II, odst. II.3 Plánovací smlouvy se mění tak, že nově zní:

„Stavebník vybuduje dále inženýrské sítě potřebné k užívání RD napojené na stávající sítě v ul. K Uhříněvsi; jedná se konkrétně o připojovací řád vodovodu a stoku splaškové kanalizace a o přípojky kanalizace a vodovodní přípojky k jednotlivým RD. Připojovací vodovodní řád a stoka splaškové kanalizace budou uloženy v trase nově vybudované komunikace dle odst. II.2. Srážkové vody odvedené ze střech RD a zpevněných ploch budou vsakovány na pozemcích jednotlivých rodinných domů.

Podle vyjádření správce kanalizace (PVK) nemá ČOV, kam je splašková kanalizace přivedena, dostatečnou kapacitu umožňující připojení nových uživatelů; správce ČOV chystá ve výhledu ca 2 let její zkapacitnění. Stavebník vzal tuto skutečnost na vědomí a navrhl - jako dočasné opatření - likvidaci odpadních vod z nového souboru RD pomocí lokální ČOV s likvidací přečištěných vod vsakováním na pozemku p.č. 80/10 nebo jiným vhodným dočasným řešením, které vyhoví příslušným normám, a to až do zkapacitnění obecní ČOV. Pokud dojde ke zkapacitnění ČOV před zahájením vlastní výstavby Stavebníka a napojení do ČOV bude Stavebníkovi povoleno, potom Stavebník není povinen realizovat lokální ČOV dle tohoto odstavce.“

- (c) ustanovení čl. III, odst. III.2 se zrušuje bez náhrady.

12. Vlastník a MČPK se dohodli, že v termínu dle odst. 15 této smlouvy uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude
- (a) úplatný převod pozemní komunikace, chodníků pro pěší a dešťové kanalizace specifikovaných v čl. II odst. II.2 Plánovací smlouvy ve znění odst. 11 písm. (a) výše (společně dále jen „**Infrastruktura**“), jejímž vlastníkem je nebo se stane Vlastník, a to z vlastnictví Vlastníka do vlastnictví MČPK;
 - (b) úplatný převod vlastnického práva k pozemkům, na kterých se bude nacházet Infrastruktura a které nebudou v okamžiku uzavření Kupní smlouvy ve vlastnictví MČPK nebo hlavního města Prahy (dále jen „**Pozemky infrastruktura** „) do vlastnictví MČPK
- (společně dále jen „**Předmět budoucího převodu**“).
13. Nebudou-li Pozemky Infrastruktura nebo jakékoliv jejich část k okamžiku uzavření Kupní smlouvy ve vlastnictví Vlastníka (dále jen „**Pozemky třetích osob**“), zavazuje se Vlastník zajistit, aby před uzavřením Kupní smlouvy byly Pozemky třetích osob převedeny na základě kupních smluv na MČPK za kupní cenu, která nebude v součtu přesahovat 1 000 Kč; ustanovení odst. odst. 14 věty druhé, odst. 15 písm. (b) a odst. 16 této smlouvy se použijí na Pozemky třetích osob obdobně. Smluvní strany se dohodly a Vlastník potvrzuje, že MČPK není povinna uzavřít Kupní smlouvou před tím, než bude rozhodnuto o povolení vkladu vlastnického práva MČPK k Pozemkům třetích osob do katastru nemovitostí.
14. Rámcové znázornění Předmětu budoucího převodu je uvedeno v Příloze č. 3 této smlouvy. Přílohou Kupní smlouvy bude případně geometrický plán, který vymezí nové pozemky dle skutečného provedení ve smyslu odst. 12 písm. (b) této smlouvy.
15. Smluvní strany se dohodly, že Kupní smlouva bude mezi nimi po splnění podmínky dle odst. 13 této smlouvy uzavřena do 3 měsíců po výzvě učiněné kteroukoliv ze smluvních stran, jenž bude učiněna poté, co bude nabude právní moci kolaudační rozhodnutí k poslední součásti Infrastruktury a dále budou splněny další podmínky uvedené v tomto odstavci, nejpozději však do 3 let ode dne uzavření této smlouvy. Úplata za Předmět budoucího převodu bude činit 1 000 Kč plus DPH. Dalšími podmínkami uzavření Kupní smlouvy jsou:
- (a) stavby Infrastruktury budou provedeny v souladu s Plánovací smlouvou, právními předpisy a projektovou dokumentací a nebudou vykazovat vady a nedodělky; a
 - (b) na Předmětu budoucího převodu nebudou váznout žádné dluhy (finanční závazky) ani jiné právní vady (mj. zástavní práva, překupní práva, zákazy zatížení a zcizení, právo stavby, věcná břemena) kromě služebností umístění a provozování inženýrských sítí.
16. Náklady spojené se vkladem vlastnického práva MČPK k Předmětu budoucího převodu do katastru nemovitostí (v jeho části, ve které se vlastnické právo zapisuje do katastru nemovitostí, tj. vyjma Infrastruktury), tj. správní poplatek spojený se vkladovým řízením u příslušného katastrálního úřadu, ponese Vlastník.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ:

17. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto MČPK potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČPK usnesením č. 7/17 ze dne 10. 2. 2025.
18. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Stranami. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí MČPK.

19. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu. MČPK obdrží po třech vyhotoveních a Vlastník jedno vyhotovení.
20. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne 28.3.2025

Městská část Praha-Královice

Podpis:_____

Jméno: Ing. Jiří Rathouský

Funkce: starosta

V Praze dne **Královice RE s.r.o.**

Podpis:_____

Jméno: Vojtěch Brix

Funkce: jednatel

