

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

PROJEKT

Obytný soubor Dolní Počernice Padolina

uzavřená mezi

Saint Tropez Production s.r.o.

a

Městská část Praha-Dolní Počernice

(dále též jen „smlouva“)

Tato **smlouva** je uzavírána v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

- (1) společností **Saint Tropez Production s.r.o.** se sídlem na adrese Platněřská, 7/87, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 267 81 565, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 93341, zastoupená panem Valterem Marino, jednatelem (dále jen „**Vlastník**“); na straně jedné

a

- (2) **Městskou částí Praha-Dolní Počernice** se sídlem Stará obec 10, 190 12 Praha 9, IČO: 002 40 150 (dále jen „**MČDP**“), č.ú. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., zastoupená panem Zbyňkem Richterem, starostou (dále jen „**MČPD**“); na straně druhé

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

Preamble

Smluvní strany konstatují, že mezi sebou uzavřeli dne 22.4.2024 Smlouvu o spolupráci na projekt Obytný soubor Dolní Počernice Padolina (dále jen **Původní smlouva o spolupráci**), která však nenabyla účinnosti. Smluvní strany konstatují, že jejich společným úmyslem je zachovat veškerá původní ujednání z Původní smlouvy o spolupráci a uzavřít novou smlouvu v totožném znění, resp. ve znění, které zohledňuje pouze změnu skutečností, k nimž došlo po podpisu Původní smlouvy o spolupráci.

Článek I

Úvodní ustanovení

1. Vlastník je vlastníkem následujících nemovitých věcí v k.ú. Dolní Počernice zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 539:

- a) pozemku parc. č. 25 o výměře 45 m², druh zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 445,

- b) pozemku parc. č. 26, o výměře 9923 m², druh ostatní plocha,

kteří tvoří území severně od komunikace Nad Rybníkem v lokalitě městského bydlení a nadstandardního individuálního bydlení (dále jen „**Nemovitosti**“). Vlastník připravuje na Nemovitostech projekt novostaveb určených k bydlení včetně přístupové obslužné komunikace navazující na stávající komunikaci v ulici Nad Rybníkem (dále jen „**Záměr**“), který je blíže popsán a specifikován v urbanistické studii „OBYTNÝ SOUBOR DOLNÍ POČERNICE PADOLINA“ zpracovaný firmou ORESTA spol. s.r.o. se sídlem U Třešňovky 1795/2, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 005 40 676 v příloze č. 1 (Studie) této smlouvy (dále jen „**Studie**“).

2. Smluvní strany konstatují, že před podpisem této smlouvy došlo ke změně územního plánu hl. m. Prahy, která zahrnovala změnu funkčního využití Nemovitostí, a to na funkční využití OB-C (čistě obytné) (dále jen „**Změna ÚP**“).
3. MČDP v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. Jedním z cílů MČDP je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.

4. Smluvní strany jsou si vědomy, že Záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské, školské, sportovní a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit (dále též „veřejná infrastruktura“). Podpora nové výstavby je ovšem i v zájmu MČDP a jejích obyvatel a Vlastník má současně zájem se na rozvoji území dotčeného Záměrem podílet.
5. Vlastník si proto přeje vyjít vstříc požadavkům MČDP a v rámci Záměru zohlednit zájmy MČDP vedoucí ke zlepšení kvality veřejného prostoru a snížení dopadu nároků Záměru v dotčeném území. Pro tyto účely má Vlastník zájem přispět MČDP formou peněžitého plnění, které bude MČDP účelově vynaloženo na částečné zajištění veřejné infrastruktury související se zvýšením zátěže území MČDP Záměrem (dále jen „**Plnění investora**“).
6. Po uzavření této smlouvy a po nabytí účinnosti Změny ÚP požádá bez zbytečného odkladu Vlastník o vydání územního rozhodnutí pro Záměr (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a následně stavebního povolení pro Záměr (dále jen „**Stavební povolení**“), případně společného povolení pro Záměr (dále jen „**Společné povolení**“) vše dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nebo povolení Záměru (stavby) dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**Povolení Záměru**“).
7. Vlastník je v souvislosti se Změnou ÚP a řízením o vydání Územního rozhodnutí, řízením o vydání Stavebního povolení, řízením o vydání Společného povolení nebo řízením o Povolení Záměru připraven vzít na sebe závazky ohledně svých záměrů na Nemovitostech, zejména závazek úhrady Plnění investora;

Článek II

Práva a povinnosti stran, Plnění investora

1. MČDP se seznámila se Záměrem, který je vlastním definován a popsán co do závazných základních parametrů ve Studii a s realizací Záměru podle Studie souhlasí.
2. Vlastník se zavazuje při přípravě a realizaci Záměru vycházet ze Studie a poskytnout MČDP Plnění investora.
3. Vlastník se zavazuje, že výstavba realizovaná na Nemovitostech:
 - (a) bude odpovídat Studii a Změně ÚP a platným právním předpisům;
 - (b) bude spočívat ve vzniku 10 stavebních parcel pro nadstandardní individuální bydlení v podobě 10 novostaveb solitérních rodinných domů s 1. a 2. nadzemním podlažím (celkem s 340 m²), jejichž objekty nenaplní kapacitu kódu míry využití C (0,5), bude zahrnovat ponechání co největšího množství stávajících vrostlých stromů, prvky městské zeleně včetně výsadby stromů ve veřejně přístupných plochách Záměru, vybudování nové obslužné komunikace napojené na stávající komunikaci v ulici Nad Rybníkem, napojení na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plynovod a elektro se společným připojením z ulice Nad Rybníkem, řešení dešťové vody v rámci stavebních parcel a vytápění jednotlivých rodinných domů plynem nebo tepelným čerpadlem;
 - (c) projektová dokumentace pro Povolení Záměru včetně veškeré doprovodné dokumentace, která bude Vlastníkem předložena v řízení podle platného stavebního zákona, musí být v souladu s touto smlouvou, Studií, Záměrem a Změnou ÚP.
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 MČDP Plnění investora ve formě finančního plnění, jehož výše byla Stranami stanovena za použití „*Metodiky spolupráce investorů na rozvoji území hl. m. Prahy*“ (schválená Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 33/8 ze dne 27. 1. 2022). Dohodnuté **Plnění investora činí celkem 9.343.200,- Kč (slovy: devět milionů tři sta čtyřicet tři tisíce dvě stě korun českých) při 3400 m² HPP dle Studie.**
6. Strany se dohodly, že výše podle této smlouvy dosud nezaplaceného Plnění investora se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
7. Strany výslovně sjednávají, že Plnění investora sjednané v této smlouvě je nevratnou platbou, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění Záměru v plné míře nebo by došlo k posunutí termínu realizace Záměru Vlastníkem, jeho modifikaci, dočasnému či trvalému odstoupení Vlastníka od Záměru.
8. Plnění investora se Vlastník zavazuje zaplatit na účet MČDP uvedený v záhlaví této smlouvy ve dvou částech. První část Plnění investora, částka ve výši 20 % Plnění investora, tedy **1.868.640,- Kč, byla již dne 11.10.2024 uhrazena na účet MČDP v návaznosti na Změnu ÚP**, což smluvní strany výslovně potvrzují. Částku ve výši 80 % Plnění investora, tedy **částku 7.474.560,- Kč se zavazuje Vlastník zaplatit** na účet MČDP uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 dnů ode dne Povolení Záměru.
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. MČPK prohlašuje, že za předpokladu řádného a včasného plnění povinností Vlastníka dle této smlouvy, je Plnění investora jediným plněním, které MČDP bude po Vlastníkovi v souvislosti se Změnou ÚP a Záměrem požadovat poskytnout.
11. Nebude-li Vlastník v prodlení s plněním povinností dle této smlouvy, zavazuje se MČDP poskytnout Vlastníkovi nezbytnou součinnost v rámci její samostatné působnosti pro realizaci Záměru. V rámci této součinnosti poskytne MČDP Vlastníkovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Vlastníkovi nezbytnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace, a to vždy na základě předchozí výzvy Vlastníka k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení pochybností Strany konstatují, že MČDP není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy, ani není povinna poskytovat součinnost v rozsahu týkajícím se zásahu nebo použití majetku hlavního města Prahy svěřeného do správy MČDP.
12. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze na základě písemně učiněné dohody Stran.
13. 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 nebo nepřevéde Nemovitosti nebo jejich část na třetí osobu bez písemného souhlasu MČDP, aniž by současně došlo k postoupení příslušných povinností a závazků dle této smlouvy.
14. Každá ze Stran na sebe bere riziko pro ni nepříznivých změn okolností, které by nastaly po uzavření této smlouvy a týkaly se předmětu a závazků z této smlouvy. S ohledem na to strany vylučují (v

souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku) postup podle těch ustanovení občanského zákoníku, která upravují nároky stran související se změnami okolností (např. dle § 1764 a násl. občanského zákoníku) nebo neúměrným zkrácením (např. dle § 1793 a násl. občanského zákoníku).

Článek III

Zajištění Plnění investora

1. Závazek k Plnění Investora podle této smlouvy bude Vlastníkem zajištěn bankovní zárukou. Bankovní záruka musí být vydána bankou s ratingem investičního stupně, která má sídlo nebo zastoupení v České republice a má bankovní licenci udělenou Českou národní bankou.
2. Pro zajištění závazků k Plnění Investora podle této smlouvy předloží Vlastník neodvolatelnou bankovní záruku, a to do 60 dnů od podpisu této smlouvy. Renomovaná banka, jako výstavce záruční listiny, prohlásí, že uspokojí bezodkladně pohledávky MČDP k Plnění investora podle této smlouvy v plné výši, a to na první výzvu a bez námitek, aniž by banka zkoumala důvody požadovaného čerpání a přezkoumávala právní vztahy mezi Stranami.
3. Vlastník se zavazuje na své náklady udržovat bankovní záruku po celou dobu trvání závazků Vlastníka zaplatit Plnění investora podle této Smlouvy. Bude-li finanční záruka omezena časově je MČDP oprávněna požádat o vyplacení částky zajištěné bankovní zárukou, pokud nebude bankovní záruka obnovena nejpozději tři týdny před termínem ukončení platnosti bankovní záruky. Takto bankou vyplacená částka se stane zálohou na Plnění investora podle této smlouvy bez ohledu na sjednanou splatnost Plnění investora.
4. V případě postoupení smlouvy ze strany Vlastníka na třetí osobu musí zůstat zachována povinnost zajištění smluvního závazku Vlastníka bankovní zárukou. MČDP jako postoupená strana je oprávněna odepřít souhlas s postoupením smlouvy v případě, že jí třetí osoba nepředá novou bankovní záruku srovnatelných parametrů, jako jsou ujednány v této smlouvě. Pokud nebude MČDP předána nová bankovní záruka do třiceti dnů ode dne doručení žádosti o vydání souhlasu s postoupením této Smlouvy z Vlastníka na třetí osobu, je MČDP oprávněna požádat banku o vyplacení částky zajištěné bankovní zárukou. Takto bankou vyplacená částka se stane zálohou na Plnění investora podle této smlouvy bez ohledu na sjednanou splatnost.

Článek IV

Společná ustanovení

1. Práva a povinnosti Stran této smlouvy a vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a jiných obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky. Tato smlouva nemá povahu smlouvy adhezní, její znění bylo přijato na základě konsensu stran, strany měly možnosti její obsah posoudit a činit k němu připomínky.
2. 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 MČDP usnesením č. 18.1 ze dne 10.3. 2025.
3. 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 MČDP.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu. MČDP obdrží po třech vyhotoveních a Vlastník jedno vyhotovení.

5. 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 Studie.

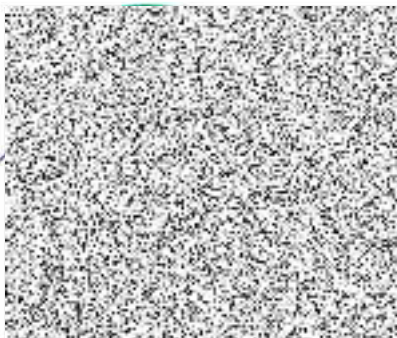
V Praze dne 28. 4. 2025

Městská část Praha-Dolní Počernice

Podpis: _____

Jméno: Zbyněk Richter

Funkce: starosta



V Praze dne 17. 4. 2025

Saint Tropez Production s.r.o. .

Podpis: _____

Jméno: VALTER MARINO

Funkce: JEDNATEL

Podpis: _____

Jméno: _____

Funkce: _____



SITUJACE - AXONOMETRIE





IDENTIFIKACE STAVBY

STAVBA: OBYTNÝ SOUBOR DOLNÍ POČERNICE PADOLINA
STAVEBNÍK: Saint Tropez Production s.r.o.
PROJEKTANT: ORESTA spol.s.r.o., U Třešňovky 2, 182 00 Praha 8
IČO: 00540676, tel: 284688796
MÍSTO STAVBY: č.poz. 26, k.ú. Dolní Počernice
CHARAKTERISTIKA STAVBY: novostavby
ÚČEL STAVBY: bydlení

PŘEHLED VÝCHOZÍCH PODKLADŮ

katastrální mapa
výpis z LV

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ A STAVBY

Pozemek je situován v městské části Praha Dolní Počernice severně od komunikace Nad rybníkem. V okolí je různorodá zástavba, většinou objekty bydlení.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhujeme změnu funkčního využití pozemku z SO4 zařízení turistického ruchu na OB obytné. Na pozemku navrhujeme 10 stavebních parcel pro nadstandardní individuální bydlení, včetně obslužné komunikace a dopravy v klidu.

Všechny navrhované parcely budou přístupné po nově navrhované obslužné komunikaci napojené na stávající komunikaci v ulici Nad Rybníkem.

Napojení na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plynovod a připojení elektro bude řešeno společným připojením z ulice Nad Rybníkem. Dešťová voda bude řešena v rámci parcel. Jednotlivé rodinné domy budou vytápěny plynem nebo tepelným čerpadlem.

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉ ZMĚNY

V současnosti celý pozemek má v územním plánu funkční využití pro zařízení turistického ruchu. V blízkosti daného pozemku je umístěn autokemping, který daným potřebám území zcela postačuje a další podobné zařízení by klidnému okolí se zástavbou rodinnými domy neprospělo.

Navrhovaná změna vychází z potřeby sjednotit funkční využití do jednotných celků a nerušit lokalitu bydlení, ale naopak ji doplnit. Daný pozemek je umístěn mezi lokalitou městského bydlení a nadstandardního individuálního bydlení.

Návrh je řešen s ohledem na zaměření a zachování co největšího množství stávajících vzrostlých stromů.

V navrženém řešení je uvažováno 10 pozemků. Objekty RD nenapíňují kapacitu kódu míry využití C. Je tam tedy určitá rezerva.

OB - ČISTĚ OBYTNÉ - 9923 m²:

navrhovaný kód míry využití C (0,5) = 4961m²

10 domů soliterních 1np a 2np 340 m² = 10 x 340 = 3400m²

CELKEM HPP 3400 m²

počet jednotek: 10x bytová - rodinný dům

ORESTA

OBYTNÝ SOUBOR DOLNÍ POČERNICE PADOLINA

U Třešňovky, Praha 8, www.oresta.cz
IČO: 00540676, tel: 284688796



----- hranice pozemku - řešeného území



SITUACE 1:2000



--- hranice pozemku - řešeného území



SITUACE 1:1000



pozemek 1 :
 plocha 970 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 2 :
 plocha 840 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 3 :
 plocha 870 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 4 :
 plocha 830 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 5 :
 plocha 840 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 6 :
 plocha 880 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 7 :
 plocha 890 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 8 :
 plocha 840 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 9 :
 plocha 860 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

pozemek 10 :
 plocha 860 m²
 RD 1.np 220m², 2.np 120m²

0 10 20m



SITUACE 1:500



- hranice pozemku - řešeného území
- hranice veřejného prostranství - komunikace
- hranice možného umístění RD
- minimální prostor před objektem RD směrem k ulici - uliční čára

objekty rodinných domů budou max dvoupodlažní (1.np a 2.np)

PLOCHY POZEMKU

plocha pozemků celkem 9923,0 m² dle KN

hrubé podlažní plochy HPP celkem 3400 m²

plochy zeleně – nezpevněné plochy pro vsakování
- min 45% (dle metodického pokynu pro kód míry využití C)

počet rodinných domů - 10

0 10 20m



SITUACE 1:500