Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor územního rozvoje
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/07/01

6 / 1 / OÚR / 23

MCØ5XØ31IV8Z

DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„REZIDENCE V2"

(dále jen Dodatek)

Městská část Praha 5
se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
zastoupena: Bc. Lukáš Herold, starosta
IČ: 00063631
(dále jen MČ)

a

RS real estate, s. r. o.
se sídlem: Jeremiášova 2722/2a, 155 00 Praha 5
zastoupená: Robert Sekera, jednatel
IČ: 26775468
OR: vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 92942
(dále jen Investor)

(MČ a Investor dále společně jen Smluvní strany)

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedený Dodatek ke smlouvě o investičním příspěvku:

1. PREAMBULE

1.1 Smluvní strany uzavřely dne 11.09.2023 smlouvu o investičním příspěvku v souvislosti se záměrem stavby „REZIDENCE V2" č. 6/0/OÚR/23 (dále jen Smlouva).

1.2 Specifikace a umístění záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 Smlouvy, tj. ve studii zpracované RS Real estate, s. r. o., dat. 06/2022.

1.3 Vzhledem k tomu, že po uzavření Smlouvy došlo ze strany Investora k úpravě projektu a jeho rozšíření, nechal Investor vypracovat studii a upravenou verzi projektové dokumentace, na základě, které došlo k rozšíření objektu o pozemek parc. č. 1194 v k. ú. Košíře, a tedy i navýšení HPP o 929,4 m^2.

1.4 Změna záměru má vliv na obsah Smlouvy, proto hodlají Smluvní strany uzavřít tento Dodatek a postavit na jisto změnu v záměru a jeho důsledky pro obsah Smlouvy, s ohledem na uvedené se Smluvní strany dohodly na znění tohoto Dodatku.

1.5 Smluvní strany před uzavřením tohoto Dodatku bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření tohoto Dodatku.

2. PŘEDMĚT DODATKU

2.1 Smluvní strany se dohodly, že veškerá ustanovení článku 1. Preambule se zrušují a nahrazují či doplňují tímto textem:

„1.1 Tato Smlouva je uzavírána na základě postupu Smluvních stran dle dokumentu Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ Prahy 5 č. ZMČ/20/9/2021 ze dne 23.11.2021 co do povinností před účinností tohoto dodatku a následně od účinnosti tohoto dodatku se postupuje v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ Prahy 5 č. ZMČ/12/5/2024 ze dne 10.09.2024, (dále jen Zásady) zejména s ohledem na zájem občanů Prahy 5 na rozvoji lokality Prahy 5. Smluvní strany se rozhodly prostřednictvím této Smlouvy upravit podmínky vzájemné spolupráce a z toho vyplývající práva a povinnosti Smluvních stran.

1.2 MČ se v rámci spolupráce Smluvních stran dle této Smlouvy zavazuje rozvíjet a zvelebovat veřejně přístupná území Prahy 5 v zájmu zkvalitňování podmínek života jejích občanů i veřejnosti. Smluvní strany berou na vědomí, že rozvoj území Prahy 5 je podmíněn zejména vzájemnou spoluprací investorů stavebních projektů a MČ jakožto zástupce občanů Prahy 5. Investor si je plně vědom navýšení nároků na infrastrukturu a občanské vybavení a na služby, které vyplývají z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Prahy 5. Důsledkem této vzájemné spolupráci Smluvních stran bude mimo jiné také zvýšení hodnoty níže uvedeného Záměru Investora.

1.3. Tato Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace Smluvních stran na níže uvedeném Záměru Investora.

1.4 Tato Smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku jako soukromoprávní smlouva. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemají v úmyslu uzavřít veřejnoprávní plánovací smlouvu ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), přičemž z této Smlouvy nevyplývají pro Smluvní strany žádná veřejnoprávní práva a povinnosti. Tato Smlouva neobsahuje žádné veřejnoprávní závazky předpokládané ustanovením § 131 stavebního zákona, a na tuto Smlouvu se tak nebudou aplikovat žádná ustanovení stavebního zákona týkající se plánovacích smluv ani zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů týkající se veřejnoprávních smluv. Veškeré následky případného porušení této Smlouvy sjednávají Smluvní strany pouze v soukromoprávní sféře Smluvních stran."

2.2 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 2. odst. 2.3 Smlouvy se v celém rozsahu zrušuje a nahrazuje se následujícím úplným zněním:

„2.3 Záměr bude realizován na pozemcích parc. č. 1194, 1197, 1198, 1199 a 2002/4 v k. ú. Košíře, obec Praha 5 (dále jen Pozemky). Pozemky se nachází v zastavěném území na křižovatce ulic Vrchlického a Hlaváčkova. Pozemky jsou v současné době nezastavěné. Pozemky se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Pozemky se nachází v čele stávajícího bloku tvořeného stavbami z různých časových období. Pozemky se nachází v území SV (všeobecně smíšené) ve stabilizovaném území bez koeficientu míry využití. Z hlediska funkčního využití je Záměr v souladu s ÚPn."

2.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 2. odst. 2.4 Smlouvy se v celém rozsahu zrušuje a nahrazuje se následujícím úplným zněním:

„2.4 Samotný Záměr předpokládá výstavbu rezidenčního objektu s byty, nebytovými prostory a parkovacími stáními. Záměr má celkem 8 podlaží, z toho 7 nadzemních, přičemž poslední 7. nadzemní podlaží je ustupující. S ohledem na okolní zástavbu Záměr respektuje stávající

výškové hladiny. Uliční čára na křižovatce ulic Vrchlického a Hlaváčkova je navržena s půdorysnou úpravou stávajícího objektu parc. č. 1196 (č. p. 79) v k. ú. Košíře. V Hlaváčkově ulici je uliční čára definována tak, aby do budoucna umožnila šířku vozovky 6 m plus 2 m chodník. Hmota domu respektuje vlastní definici uličních čar, rozměry a rozsah částí prvků oživujících architekturu budovy před stavební čarou splňují limity dané stavebními předpisy. Pěší vstup je z chodníku podél ulice Hlaváčkova. Záměr počítá s výstavbou 57 bytových jednotek a 36 parkovacích stání. Parkování pro automobily je v 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží, přičemž vjezd je situován z ulice Hlaváčkova do 1. nadzemního podlaží, které je propojeno autovýtahem do 1. podzemního podlaží. 1. nadzemní podlaží kromě parkování slouží pro umístnění dvou obchodních prostor a zbývající část tohoto podlaží je využívána pro sklepní kóje a technické zázemí. Od 2. nadzemního do 7. nadzemního podlaží budou umístěny výlučně byty.

2.4 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 3. odst. 3.1 body (ii) (iil) (iv) se v celém rozsahu zrušují a nahrazují se následujícím úplným zněním:
„(Ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 4 253,7 m² (dále i „HPP").

(iii) Investor se dle této Smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:

Investiční příspěvek za Záměr = HPP Záměru x sazba za m² HPP

Investiční příspěvek za Záměr se skládá ze dvou částí. Část I. byla stanovena Smlouvou o investičním příspěvku v souvislosti se záměrem stavby „REZIDENCE V2" č. 6/0/OÚR/23 dne 11.09.2023 a činí 2.327.010,00 Kč; což odpovídá HPP 3 324,3 m² násobené 700,00 Kč za každý m² HPP. Část II. za rozšíření záměru činí tedy při HPP rozšíření Záměru o 929,4 m² celkem částku 855.048,00 Kč; což odpovídá HPP 929,4 m² násobené 920,00 Kč za každý m² HPP. Celková výše investičního příspěvku tedy činí 3.182.058,00 Kč (dále jen Investiční příspěvek).
(iv) Investor uhradí část Investičního příspěvku ve výši 2.018.553,00 Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [redacted] pod variabilním symbolem 0601523, přičemž se Investor zavazuje uhradit tuto část Investičního příspěvku ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci řízení o Změně stavby před dokončením Záměru. Finanční část Investičního příspěvku bude uhrazena do peněžního Fondu rozvoje veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ; Investor se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 15 dnů, ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, informovat MČ o nabytí právní moci povolení stavby dle Záměru. Investor je současně povinen doložit MČ kopii předmětného rozhodnutí."

2.5 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 3. odst. 3.1 bod (viii) se v celém rozsahu zrušuje a nahrazuje se následujícím úplným zněním:
„(viii) Výše dosud neposkytnuté části investičního příspěvku bude vždy k datu 1. března každého kalendářního roku automaticky změněna dle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem; pro vyloučení pochybnosti smluvní strany uvádějí, že se nejedná o závazek stavebníka dle § 131 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů."

2.6 Ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem nedotčená zůstávají nadále v platnosti a účinnosti v nezměněném znění.

3. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

3.1 Ustanovení tohoto Dodatku nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, že by porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.

3.2 Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem Dodatku oběma Smluvními stranami.

3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy poslední Smluvní stranou, které provede MČ. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti a informace obsažené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3.4 Tento Dodatek je sepsán ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž MČ obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.

3.5 Nedílnou součástí tohoto Dodatku je tato příloha:
Příloha č. 1 – Studie Záměru (počet stran 12)

3.6 Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. RMČ/38/781/2025 ze dne 11.08.2025.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem tohoto Dodatku souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tento Dodatek byl uzavřen podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze 18.03.2025

[redacted]

za Investora
Robert Sekera,
jednatel RS real estate, s. r. o.

V Praze 21-08-2025

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5

[redacted]

za MČ
Bc. Lukáš Herold,
starosta MČ Praha 5

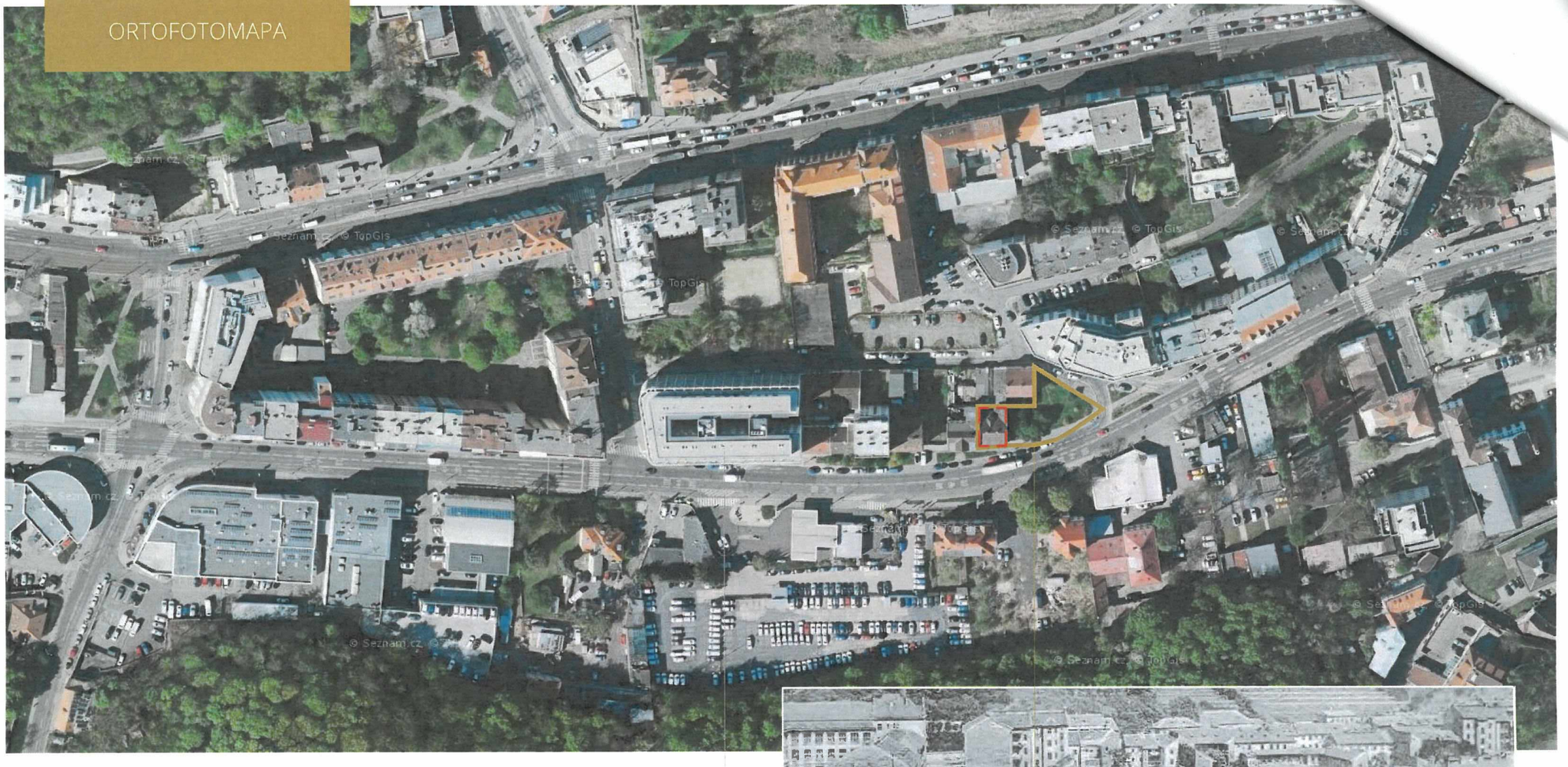
PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE ZÁMĚRU

RS GROUP

REZIDENCE V2 - ROZŠÍŘENÍ

PRAHA 5

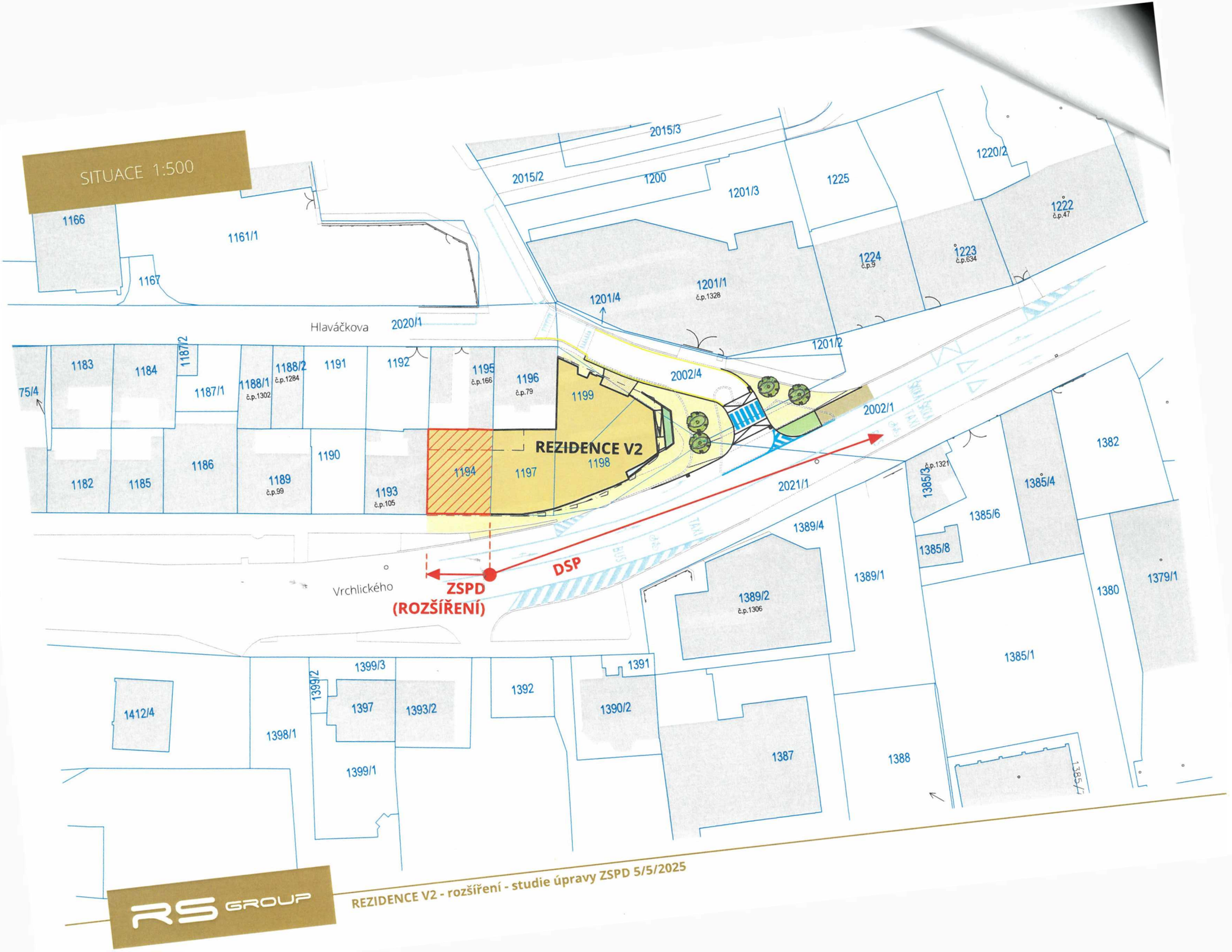
ORTOFOTOMAPA



Rezidence Prachenrova

Řešený pozemek byl v minulosti zastavěný, viz foto vpravo. V současné době je nezastavěný, nachází se na něm náletová zeleň, která není parkově upravená a je bez městského mobiliáře.

Územní plán i studie Motolského údolí zastavění pozemku předpokládá a umožňuje. Blok v nedávné době zaznamenal značnou proměnu díky výstavbě Rezidence Prachnerova (o výšce 7+1NP) na jeho západním nároží.


SITUACE 1:500
REZIDENCE V2
ZSPD
(ROZŠÍŘENÍ)
DSP
Hlaváčkova
Vrchlického
1166
1161/1
1167
2015/3
2015/2
1200
1201/3
1225
1220/2
1222
č.p.47
1224
č.p.9
1223
č.p.634
1201/1
č.p.1328
1201/4
1201/2
2020/1
2002/4
2002/1
2021/1
1183
1184
1187/2
1187/1
1188/1
č.p.1302
1188/2
č.p.1284
1191
1192
1195
č.p.166
1196
č.p.79
1199
75/4
1182
1185
1186
1189
č.p.99
1190
1193
č.p.105
1194
1197
1198
1382
1385/3
č.p.1321
1385/4
1385/6
1385/8
1389/4
1389/1
1389/2
č.p.1306
1379/1
1380
1385/1
1385/7
1399/3
1399/2
1397
1393/2
1392
1391
1390/2
1387
1388
1412/4
1398/1
1399/1

3D MODEL VČETNĚ
ROZŠÍŘENÍ NA PARC. 1194

RS GROUP

3D MODEL
Z NÁM. POD RADNICÍ

POPIS

Pozemky vlastníka:
k.ú.: Košíře Pozemky p.č.: 1194,1197, 1198, 1199 celk. výměra:790m^2

(související úpravy komunikací zasahují také na pozemky 2002/4, 2020/1 a 2021/1 ve vlastnictví Hl. m. Prahy)

Navrhovaný objekt:
Studie na řešený pozemek navrhuje novostavbu bytového domu. Objekt bude mít 6NP + sedmé ustoupené podlaží.
Objekt je navržen v intencích přípustného využití plochy ÚPn SV (bez koeficientu zastavění ve stabilizovaném území) jako polyfunkční, s byty od 2.NP. V přízemí jsou navrženy obchodní plochy a parkování.
Vjezd a vstup rezidentů budou umístěné ze severu z ulice Hlaváčkova.

Kapacity:
Ve 2 až 7NP bude umístěno celkem **57** bytů ve skladbě:

1x 1+KK (1,8%)
38x 1,5+KK (66,7%)
16x 2+KK (28,1%)
2x 3+KK (3,5%)

Zastavěná plocha objektem:	**678 m^2**
Celková HPP včetně suterénu:	**4787 m^2**
komerční plochy v 1NP*	**125 m^2**
plocha bytů*:	**2555 m^2**
počet parkovacích stání:	**36 (z toho 24 na zakladačích)**

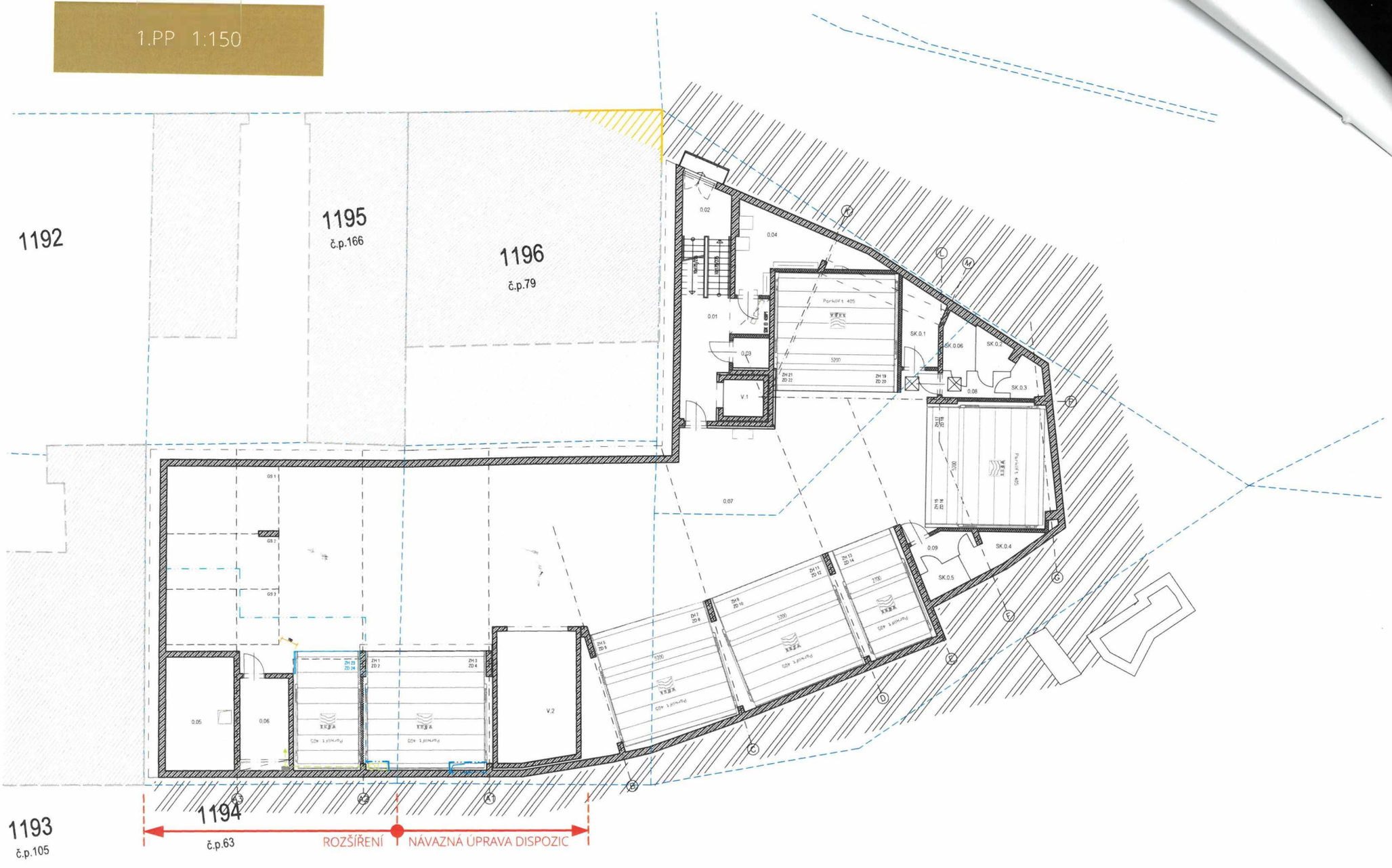
* plochy dle Nařízení vlády č.366/2013 Sb.

STANOVENÍ HPP PRO VÝPOČET INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU

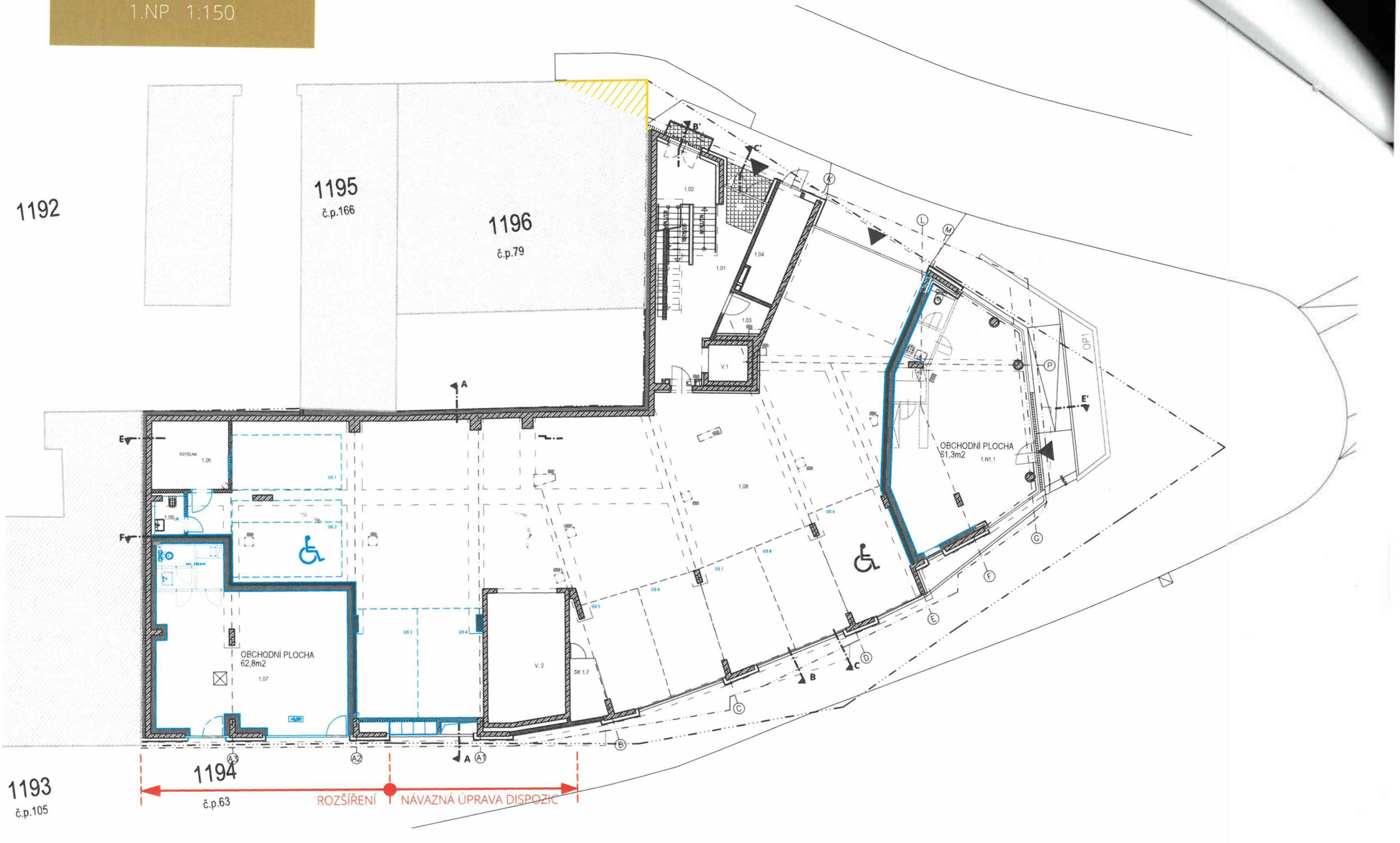
V souladu s přílohou č.1 Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5 je HPP vymezena dle metodiky k platnému ÚP SÚ HMP (tzn. že jsou započteny i plochy lodžií zapuštěné vůči líci fasády).

	před rozšířením	po rozšíření	rozdíl	
1.PP	0,0	0,0	0,0	
1.NP	509,6	664,4	154,8	
2.NP	492,0	622,5	130,5	
3.NP	489,5	624,3	134,8	
4.NP	492,0	622,5	130,5	
5.NP	489,5	624,3	134,8	
6.NP	492,0	622,5	130,5	
7.NP	359,7	473,2	113,5	
celkem	3324,3	4253,7	**929,4**	m2

1.PP 1:150

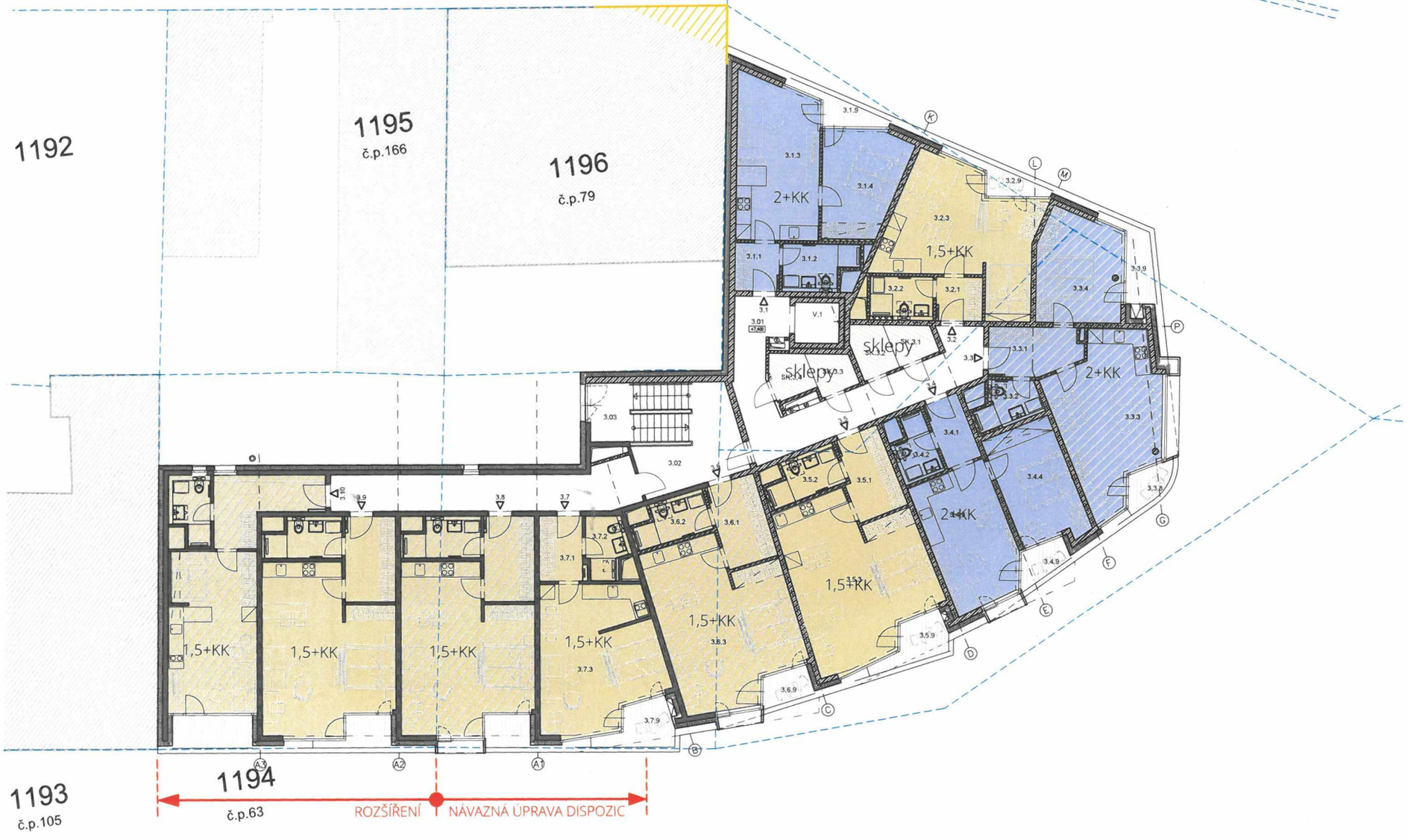

1192
1195
č.p.166
1196
č.p.79
1193
č.p.105
1194
č.p.63
ROZŠÍŘENÍ
NÁVAZNÁ ÚPRAVA DISPOZIC
0.01
0.02
0.04
0.05
0.06
0.07
0.08
0.09
0.23
V.1
V.2
SK.0.1
SK.0.2
SK.0.3
SK.0.4
SK.0.5
SK.0.6
5200
5300
2700

1.NP 1:150

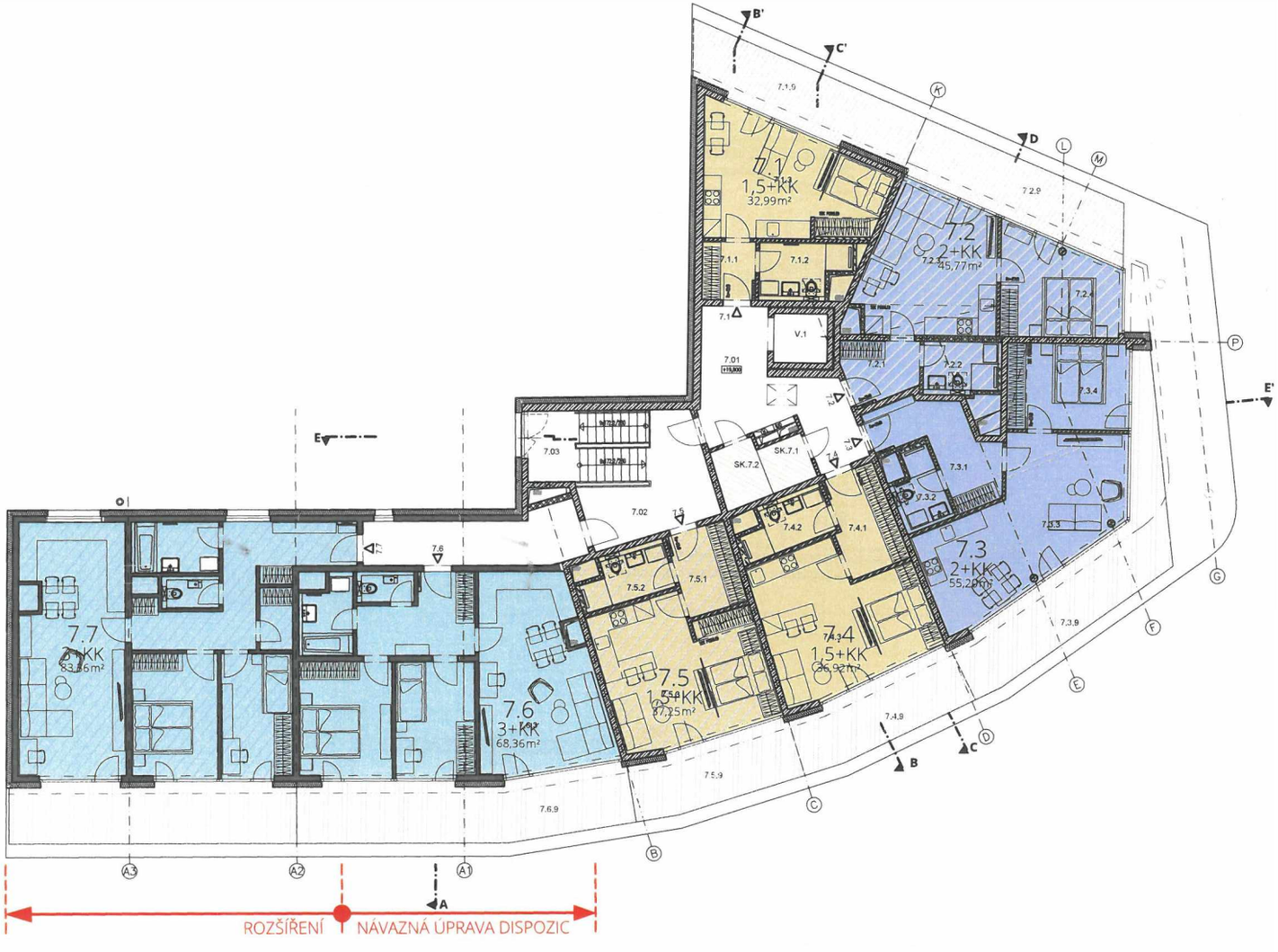

1192
1195
č.p.166
1196
č.p.79
OBCHODNÍ PLOCHA
62,8m2
1.07
OBCHODNÍ PLOCHA
61,3m2
1.N1.1
KOTELNA
1.05
1.06
1.08
1.01
1.02
1.03
1.04
V.1
V.2
SK 1.7
OP1
1193
č.p.105
1194
č.p.63
ROZŠÍŘENÍ
NÁVAZNÁ ÚPRAVA DISPOZIC

typ.NP (liché) 1:150

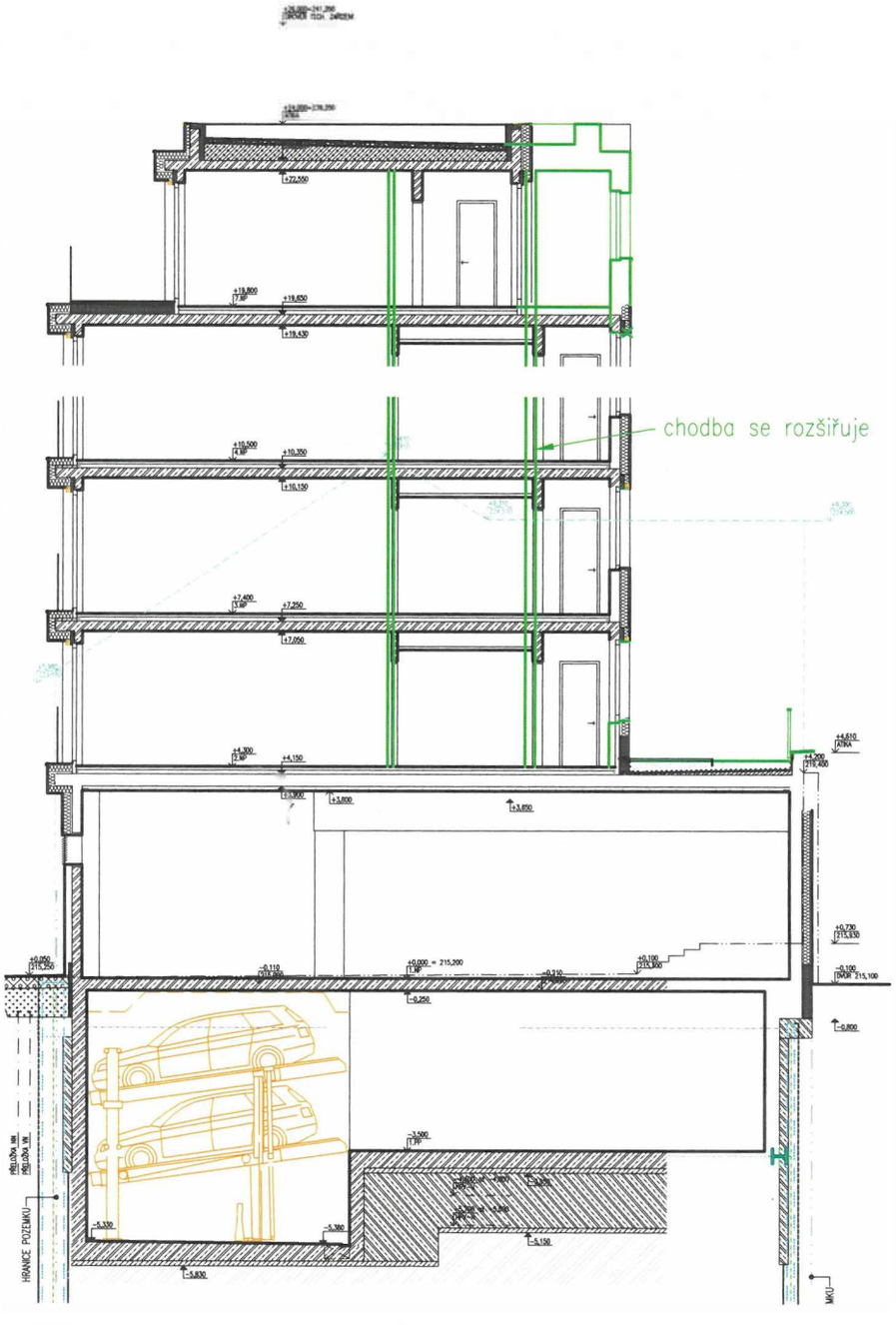
Pozn: sudá patra se liší umístěním arkýřů a tvarem lodžií



7.NP 1:150

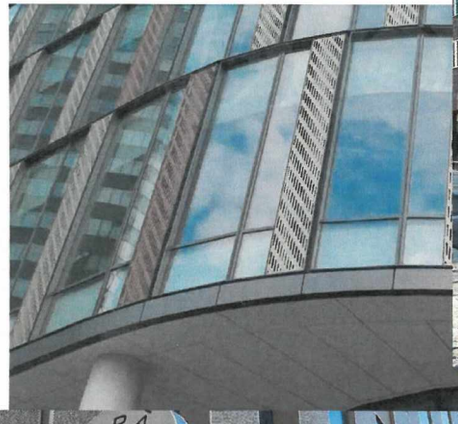

7.1
1,5+KK
32,99m²
7.2
2+KK
45,77m²
7.3
2+KK
55,20m²
7.4
1,5+KK
36,92m²
7.5
1,5+KK
37,25m²
7.6
3+KK
68,36m²
7.7
2+KK
83,26m²
ROZŠÍŘENÍ
NÁVAZNÁ ÚPRAVA DISPOZIC

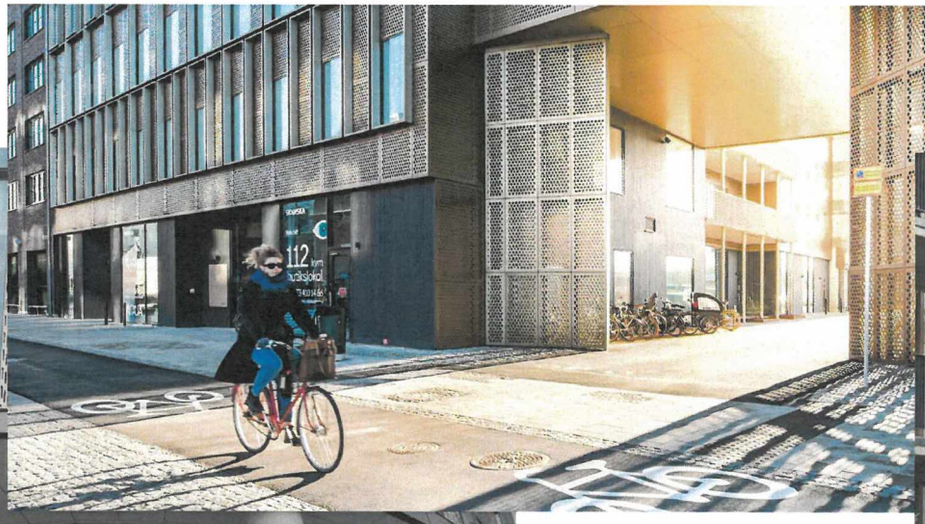
ŘEZ A 1:100



PŘÍKLADY POUŽITÍ DĚROVANÉHO PLECHU

Twin City Bratislava





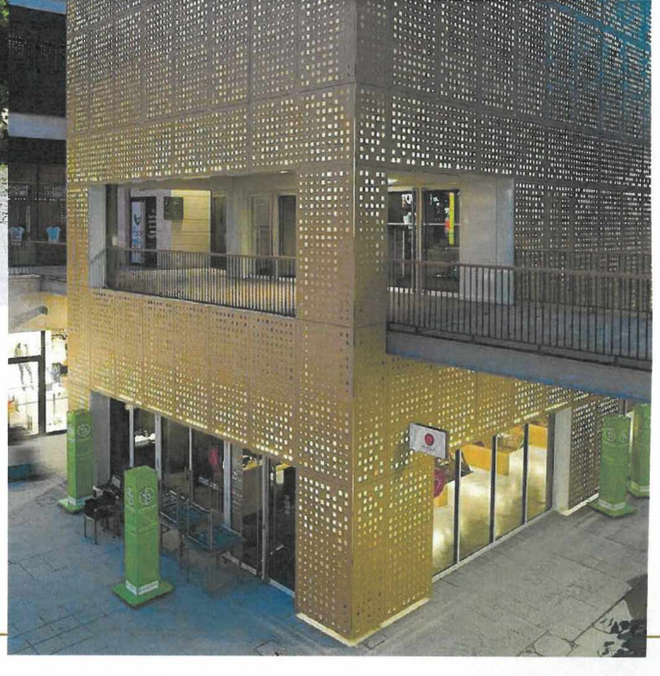
budova Aqua v cen

bytové domy Tyršova ul. Plzeň

Polyfunkční budova Košířská brána - Praha 5

kino Lomnice na Popelkou

nákupní centrum Promenade Sainte Catherine v centru Bordeaux



rekonstrukce bývalého divadla v centru Aalborgu