

SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU

Městská část Praha 17

se sídlem Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 – Řepy

IČO: 00231223

zastoupena Mgr. Alenou Kopejtkovou, starostkou

č. ú. 2000700399/0800, vedený u České spořitelny a.s.

dále jen „MČ Praha 17“ na straně jedné

a

ONN alfa s.r.o.

se sídlem Karlovo nám. 288/17, 120 00 Praha 2 – Nové Město

obchodní společnost zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn.: C 408476

IČO: 21914150

zastoupena: Ing. arch. Davidem Poláčkem a Petrem Roupcem, jednatelem

Bankovní spojení: č. ú. [REDACTED] vedený u [REDACTED]

dále jen „Investor“ na straně druhé anebo dále společně též jako: „Smluvní strany“

uzavřeli v souladu s ustanovením dle § 1746 odst. 2 a zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) tuto

smlouvu o investičním příspěvku

(dále též „Smlouva“)

I.

Definice pojmů

1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
2. **Stavbou** se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
3. **Investorským záměrem** se rozumí plánovaná stavba bytového nebo nebytového charakteru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak

nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly.

4. **Občanskou vybaveností** se dle § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, kulturu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
5. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, zeleň, a. j.
6. **Memorandem** se rozumí ujednání mezi MČ Praha 17 a Investorem, jehož předmětem je rámcové ujednání o podmínkách a náležitostech Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku uzavírané v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 17.
7. **Investičním příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladu na veřejnou infrastrukturu způsobených zátěží Investičním záměrem definovaným v této smlouvě, a to zejména v případě, kdy v této souvislosti dochází ke změně územního plánu.
8. **Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem** se v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 17 rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku Investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladu na novou veřejnou infrastrukturu, kdy se jedná o náklady související s Investorským záměrem definovaným v Memorandu a ve Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi Investorem a MČ Praha 17. Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro MČ Praha 17 zajistí Investor na své náklady s cílem posílit občanskou a veřejnou vybavenost.
9. **Hrubou podlažní plochou** se dle § 2 písm. c) nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, pruchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Pro účely této smlouvy je definice hrubé podlažní plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen HPP) dle přílohy č. 2 nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, podle které se do výpočtu HPP nezapočítávají plochy garáží, sklepu, technických a pomocných prostor a objektu technické infrastruktury.

II.

Úvodní ustanovení

1. Investor má záměr vybudovat stavbu „Bytový dům Žalanského“, a to na pozemcích parc. č. 53, 54, 55 v k. ú. Řepy, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 549 (dále jen „Investorský záměr“) s tím, že rámcová specifikace Investorského záměru je popsána v architektonické studii zhotovené společností Aspekt architekti s.r.o., IČO 09863117,

se sídlem Na Příkopě 15, 110 00 Praha 1, přiložené jako příloha I této Smlouvy (dále jen „Rámcová specifikace“).

2. Předmětem Investorského záměru specifikovaného v čl. II. odst. 1. této smlouvy je výstavba bytového domu. Výstavba bytového domu bude Investorem realizována v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy a ve všech podstatných ohledech v souladu s Rámcovou specifikací. Smluvní strany berou v potaz, že Rámcová specifikace může podléhat změnám vyvolaným požadavky orgánů veřejné moci, zejména dotčených orgánů státní správy a účastníků příslušných správních řízení.
3. MČ Praha 17 v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; v této souvislosti chrání též veřejný zájem definovaný platnou právní úpravou. Jedním z cílů MČ Praha 17 je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.
4. Tato smlouva je uzavírána v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 17, která byla schválena usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 17 Us ZMČ 000031/2023 ze dne 07.06.2023 (dále jen „Pravidla“).
5. Smluvní strany si touto smlouvou sjednávají podmínky spolupráce při uskutečnění Investorského záměru a zároveň podmínky poskytnutí investičního příspěvku Investorem, to vše v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 17.

III.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Investora uhradit MČ Praha 17 v souladu s čl. VI. Pravidel Investiční příspěvek určený na rozvoj MČ Praha 17, zejména jejího občanského vybavení, infrastruktury a na vyrovnání újmy způsobené zatížením městské části a jejích obyvatel v souvislosti s realizací Investorského záměru.
2. Investor se mimo poskytnutí Investičního příspěvku dále zavazuje k tomu, že:
 - a) bude provádět stavební činnost na pozemcích stavby zejména v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, platným ÚP SÚ HMP a ve všech podstatných ohledech v souladu s Rámcovou specifikací;
 - b) nebude znečišťovat, poškozovat a omezovat v průběhu stavby místní a obslužné komunikace provozem souvisejícím s výstavbou, zejména avšak nikoliv výhradně pohybem stavební a dopravní techniky;
 - c) zajistí po dobu výstavby co nejlepší průchod a průjezd po přilehlých komunikacích, přičemž jako hlavní přístupová komunikace pro výstavbu bytového domu bude sloužit komunikace v ul. Žalanského, Na Chobotě;
 - d) se bude aktivně podílet na činnostech v oblasti inženýringu (zejména jednání s veřejnoprávními institucemi) a koordinačních činnostech při jednání s vlastníky dotčených a sousedních nemovitostí.

3. Investor je povinen zajistit, aby práva a povinnosti vyplývající mu ze Smlouvy v průběhu výstavby vždy přešla na nového vlastníka kteréhokoliv z pozemku stavby.
4. Při porušení povinností Investora uvedených v čl. III odst. 2., písm. a) až d) Smlouvy a čl. III. odst. 3. Smlouvy vzniká za každé jednotlivé porušení těchto smluvních povinností Investora, které Investor neupraví ani ve lhůtě 20 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy, MČ Praha 17 nárok na smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč vůči Investorovi, a to za každý jednotlivý případ porušení vyjmenovaných povinností, a to i opakovaně. Smluvní pokuta je splatná vždy do 5 pracovních dnů od doručení výzvy k její úhradě. Je-li možno, po marném uplynutí výše uvedené lhůty k nápravě, provést nápravu svépomocí MČ Praha 17 nebo s pomocí třetí osoby, je MČ Praha 17 oprávněna tak učinit na náklady Investora; takto vynaložené náklady však musí být účelné a v tržní výši. Nevyužití nebo využití tohoto oprávnění však nepředstavuje vzdání se jakéhokoli nároku MČ Praha 17. Jakéhokoli vzdání se nároku také nepředstavuje postup MČ Praha 17, kdy Investora na jeho porušení např. upozorní a domáhá se nápravy. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nedotýkají případného nároku na náhradu vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

IV.

Výše a úhrada Investičního příspěvku

1. Na základě dohody Smluvních stran a v souladu s čl. VI. Pravidel je výše Investičního příspěvku ujednána částkou 700,- Kč za každý m² nově vybudované Hrubé podlažní plochy realizované stavby dle Investorského záměru.
2. Dle Investorského záměru bude činit celková Hrubá podlažní plocha 2818,64 m². Výše Investičního příspěvku činí 1.973 048,- Kč. Investiční příspěvek dle čl. IV. odst. 2. Smlouvy bude uhrazen bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ Praha 17, č.ú. 2000700399/0800, VS 2070000003, a to do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.
3. Investor se dále zavazuje nad rámec Investičního příspěvku definovaného v čl. IV. odst. 1. a 2. této Smlouvy poskytnout MČ Praha 17 nepeněžitý příspěvek formou vyhotovení urbanistické studie, jejímž předmětem bude rozšíření parkovacích ploch v okolí Sportovního centra Řepy. Konkrétní požadavky na zpracování uvedené studie a její parametry budou předmětem samostatné dohody, která bude uzavřena mezi Investorem a MČ Praha 17.
4. Investor bere na vědomí, že souhlasná stanoviska obce (MČ Praha 17) pro územní a stavební řízení budou vydávána v případě souhlasu MČ Praha 17 s realizací Investorského záměru až po splnění povinností Investora a vyrovnání všech jeho závazků dle této Smlouvy, zejména vyplývajících z čl. IV. odst. 1. až 3. Smlouvy.

V.

Další ujednání

1. Investiční příspěvek dle čl. IV. odst. 2. Smlouvy je nevratnou platbou pouze za předpokladu, že:
 - a) bylo vydáno souhlasné stanovisko obce (MČ Praha 17) pro řízení o povolení záměru a
 - b) Investor upustil od Investorského záměru nebo
 - c) projekt nebude realizován z jiných důvodů na straně Investora
2. V jiných případech než v případech dle čl. V. odst. 1. Smlouvy je MČ Praha 17 povinna uhrazený Investiční příspěvek Investorovi vrátit. Pro odstranění veškerých pochybností tyto případy

zahrnují rovněž případy, kdy nedojde k vydání pravomocného rozhodnutí o povolení záměru do 31.12.2030 z níže uvedených důvodů:

- a) z důvodu přijetí Metropolitního plánu, což negativně ovlivní možnost realizace Investorského záměru nebo
 - b) z důvodu iniciativy na straně spolku/hnutí/občanského sdružení, které bude vyvíjet aktivní činnost proti realizaci Investorského záměru.
3. V případě, že by Hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného povolení Investorského záměru, nenapadeného žádným mimořádným opravným prostředkem nebo správní žalobou, byla vyšší než 2818,64 m² (viz článek IV. odst. 2. Smlouvy), navýší se Investiční příspěvek o tento rozdíl.
4. Investor se zavazuje realizovat výstavbu Investorského záměru v souladu s územním plánem (včetně jeho případných změn), požadavky a zásadami MČ Praha 17 a rovněž v souladu s platnou právní úpravou. MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Investor a MČ Praha 17 závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru s tím, že tato podoba bude založena na podobě Investorského záměru, která byla předběžně odsouhlasena ze strany Komise pro využití pozemků a rozvoj MČ. Výsledný konsensus bude dán zejména definováním podmínek a následujícím výstupem:
- e) Jednoznačným popisem záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit,
 - f) Situační mapou záměru,
 - g) Určením objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž o hrubé podlažní plochy,
 - h) Architektonickým řešením záměru,
 - i) Řešením tzv. modrozelené infrastruktury,
 - j) Dopravním řešením, včetně dopravy v klidu.
5. MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Strany závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru dle čl. V. odst. 4. Smlouvy, kdy tato součinnost byla Smluvními stranami sjednána v níže uvedeném rozsahu.
6. MČ Praha 17 se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci řízení o povolení záměru a dalších souvisejících správních řízení v souvislosti s výstavbou bytového domu dle čl. II. odst. 1. Smlouvy. MČ Praha 17 je zejména povinna vydat souhlasné stanovisko v řízení o povolení záměru pro výše uvedenou stavbu. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany činí nesporným, že závazek obce (MČ Praha 17) nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně. MČ Praha 17 si vyhrazuje právo Investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě neakceptovatelného dopadu na životní prostředí či veřejnou infrastrukturu MČ Praha 17.
7. Investor se zavazuje předložit projektovou dokumentaci k Investorskému záměru s dostatečným časovým předstihem vedoucímu Odboru územního rozvoje a investic ÚMČ Praha 17 před zahájením řízení dle stavebního zákona k prostudování, připomínkám a případně k odsouhlasení v elektronické podobě. V případě, že Investor nepředloží projektovou

dokumentaci MČ Praha 17 nejpozději do 30 dnů před zahájením řízení dle stavebního zákona, je povinen uhradit MČ Praha 17 jednorázovou smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností ze Smlouvy vyplývajících.
2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu Smlouvy.
3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu realizace Investorského záměru končící dnem vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro stavbu Investorského záměru.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním Smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn v registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 17 na svém 71. zasedání dne 23.07.2025, usnesením č. 000271/2025.

Příloha č. 1: architektonická studie

V Praze dne: - 6. 08. 2025

Za MČ Praha 17:

Mgr. Alena Kopecká, starostka
městská část Praha 17

V Praze dne

31.8.2025

Za Investora:

Ing. arch. David Poláček, jednatel
ONN alfa s.r.o.

Petr Roupec, jednatel
ONN alfa s.r.o.

DOLOŽKA

V souladu s usnesením Us RMČ 000271/2025 ze dne 23.07.2025 se osvědčuje právní úkon spočívající
v uzavření smlouvy mezi MČ Praha 17 a ONN alfa s.r.o.

31. 07. 2025

V Praze dne:

