

# SMLOUVA

o

vybudování staveb občanské vybavenosti v Praze 12

uzavřená dnešního dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami

## 1. městská část Praha 12

se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4 - Modřany

zastoupená: PhDr. Danielou Rázkovou, starostkou

IČO: 00231151

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: \*\*\*

(dále jen **Praha 12**)

a

## 2. Belárie Real Estate, s.r.o.

se sídlem Praha 8, Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00

IČO: 24255351

zastoupená: jednatelem Leošem Anderle

jednatelem Ondřejem Valentou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 197514

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. ú.: \*\*\*

plátce DPH

(dále jen **stavebník**)

(společně také jen **smluvní strany**),

*kteřé se dohodly v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku takto:*

## PREAMBULE

Stavebník prohlašuje, že připravuje na území Prahy 12 realizaci projektu s názvem Bytové domy Minimax - Belárie II, dále jen Projekt, který vzniká na pozemcích parc. č. 237/3, 238/1, 238/2, 244/1, 244/4, 244/5, 244/6, 244/8, 244/9, 244/10, 244/29, 244/42, 258/18, 258/20 a 258/21, vše v k.ú. Modřany a zapsané na LV 8697 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, umístěným podél železniční tratě Praha hl.n. – Čerčany podle návrhu společnosti LÁBUS AA – Architektonický ateliér, s.r.o., IČO: 01794698 a Chalupa architekti s.r.o., IČO: 27594882. Projekt představuje novostavbu pěti bytových domů s parkovacími stánkami v 1.PP, včetně venkovních ploch pro parkování, areálových komunikací, připojení objektů na stávající komunikace, připojení objektů na technickou infrastrukturu, úpravy stávající technické infrastruktury a sadových úprav v řešeném území. Součástí navrhovaného areálu je nový objekt altánu, do kterého je zakomponována nová trafostanice VN a oprava oplo-

cení na hranici s jižním sousedem. Navrhované objekty jsou označeny C, D1, D2, D3 a D4. Základní parametry Projektu, jsou:

Kód míry využití území	F
Plocha pozemku	24 270 m <sup>2</sup>
HPP v nadzemních podlažích	25 923 m <sup>2</sup>
Požadovaný KPP	1,4
Navržený KPP	1,07
Zastavěná plocha	7 847 m <sup>2</sup>
Nadzemní zastavěná plocha pro výpočet podlažnosti	5 156 m <sup>2</sup>
Požadovaná podlažnost	5,00
Navržená podlažnost	5,03
Zpevněné plochy – celkem po realizaci	3 080 m <sup>2</sup>
Plochy zeleně na rostlém terénu	12 564 m <sup>2</sup>
Další započitatelná plocha zeleně	262 m <sup>2</sup>
Popínavá zeleň na rostlém terénu	35 m <sup>2</sup>
Zeleň na konstrukci tl. 0,15-0,3m	227 m <sup>2</sup>
Požadovaný KZ	0,45
Navržený KZ	0,52

#### **Podíl funkcí v rámci řešeného území**

- bydlení	99%	- 25 548 m <sup>2</sup>
- ubytovací jednotky	1%	- 225 m <sup>2</sup>
- zahradní altán	0%	- 50 m <sup>2</sup>

Umístěním objektů v rámci projektu Bytové domy Minimax - Belárie II stavebník nedočerpává hrubé podlažní plochy v nadzemních podlažích o 24 % a naopak překračuje koeficient zeleně o 16%. Projekt se nyní nachází ve fázi probíhajícího územního řízení č.j. P12 16862/2015 OVY, které bylo po dohodě s Prahou 12 na žádost Stavebníka přerušeno za účelem nalezení dohody s Prahou 12 o dodatečných investicích Stavebníka do lokality Belárie.

Ohledně řešení případných úskalí v rámci přípravy projektu, jeho realizace a hledání adekvátního řešení pro zkvalitnění života obyvatel Prahy 12 mezi smluvními stranami probíhala a probíhá aktivní diskuse, v níž smluvní strany hodlají nadále pokračovat.

Koordinační situační výkres, průvodní zpráva a souhrnná technická zpráva z dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Bytové domy Minimax – Belárie II jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy, která není nedílnou součástí této smlouvy.

Z důvodu potřeby doplnění chybějící veřejné infrastruktury, je podmínkou MČ Praha 12 pro realizaci projektu Bytové domy Minimax - Belárie II poskytnutí materiální podpory ve formě věčného plnění za podmínek stanovených touto smlouvou. MČ Praha 12 klade důraz na to, aby projekt sloužil také veřejnému zájmu a veřejně prospěšným účelům v rámci MČ Praha 12, a to zejména rozvojem občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury v MČ Praha 12. Stavebník i Praha 12 se dohodli a jsou si vědomi toho, že shora uvedená výstavba vyvolá potřebu doplnění volnočasových funkcí v území a jejich vybudováním současně s projektem dojde ke zvýšení kvality života v lokalitě pro stávající občany Prahy 12 a nové obyvatele projektu, což je společným zájmem smluvních stran.

Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany, v souladu se Zásadami pro přijetí finančních prostředků od investorů na území MČ Praha 12, schválenými usnesením Zastupitelstva městské

části Praha 12 č. 202/2008 ze dne 23.09.2008, ve znění usnesení č. 153/2012 ze dne 18.09.2012, zavazují ke spolupráci definované níže a uzavírají tuto

smlouvu:

## I.

1. Stavebník poskytne věcné plnění na veřejně prospěšné účely v MČ Praha 12, na rozvoj a podporu MČ Praha 12 a jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury v celkové hodnotě cca 25 mil Kč. Odborný odhad nákladů zpracovaný stavebníkem vychází z předběžných kalkulací stavebních a projekčních prací. Hodnota věcného plnění ve smlouvě uvedených věcných plnění pokrývá podle informací stavebníka veškeré náklady na řádnou realizaci staveb občanské vybavenosti uvedené v této smlouvě. Stavebník má právo na základě vlastního rozhodnutí poskytnout věcné plnění formou finančního plnění. Stavebník má povinnost v případě neposkytnutí věcného plnění jako celku či jeho části poskytnout finanční plnění, a to v odpovídající výši, termínech a lhůtách pro věcné plnění dle této smlouvy, tedy vždy nejpozději do termínu kolaudace Projektu či jeho části, tzn. kolaudace tří libovolných výše uvedených objektů D1, D2, D3, D4 a C z projektu Bytové domy Minimax - Belárie II.

2. Praha 12 věcné plnění popsané v této smlouvě za zde uvedených podmínek anebo případně finanční plnění popsané v této smlouvě za zde uvedených podmínek, od stavebníka přijímá.

3. Stavebníkovy závazky vůči Praze 12 upravené touto smlouvou jsou zajištěny ručením společností Sekyra Group a.s. se sídlem: Praha 8, Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 186 00, IČO: 63998611, které je stavebník povinen zajistit a předat městské části do 1 kalendářního měsíce od uzavření této smlouvy. Ručitelské prohlášení je Přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy.

## II.

1. Praha 12 prohlašuje, že je seznámena se záměrem stavebníka realizovat projekt tak, jak je popsán v Příloze č. 1 k této smlouvě, přičemž jako subjekt vykonávající vlastnické právo k sousedícím pozemkům nemá výhrad k jeho realizaci. Toto prohlášení Praha 12 činí na základě obecné znalosti projektu ke dni podpisu této smlouvy, za podmínky a v souvislosti se závazkem stavebníka provést touto smlouvou uvedené stavby občanské vybavenosti. Praha 12 k datu podpisu této smlouvy nemá co do rozsahu informací prezentovaných na základě této smlouvy žádné informace, že by realizace projektu mohla být z procesních důvodů ohrožena. Tato prohlášení a ustanovení se nicméně nedotýkají vydání příslušných správních rozhodnutí a souhlasů a ani se nijak nedotýká práv a povinností příslušných úřadů v souladu s veřejnoprávními předpisy, např. zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, a dalšími právními předpisy. V případě, že stavebník splní podmínky stanovené platnými a účinnými právními předpisy pro vydání veškerých nezbytných rozhodnutí, souhlasů, povolení a stanovisek souvisejících s projektem Bytové domy Minimax - Belárie II, a to zejména veškerých územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních souhlasů, Praha 12 poskytne stavebníkovi maximální možnou součinnost a aktivní podporu, a to vše v mezích povolených obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy Prahy 12.

2. Stavebník se zavazuje v rámci projektu Bytové domy Minimax - Belárie II vybudovat na svoje náklady Altán včetně sociálního zázemí a hrací louku před železniční tratí za podmínky udělení souhlasu stavebního úřadu a kladných stanovisek DOSS k jeho vybudování v rámci projektu a souhlasu s výjimečně přípustným využitím území dle územního plánu, ve kterém bude umístěním objektů Projektu přesahovat podíl hrubé bytové podlažní plochy hodnotu 60%. Od-

hadovaný náklad na vybudování Altánu je cca 1 mil. Kč. Popis předpokládaného provedení Altánu je specifikován v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Stavebník se zavazuje v rámci samostatného stavebního řízení vybudovat na svoje náklady za podmínky udělení souhlasu příslušného stavebního úřadu a kladných stanovisek DOSS podchod pod železniční tratí do volnočasové zóny. Projekt podchodu se v současné době nachází ve stavu vydaného územního rozhodnutí, které již nabylo právní moci. Stavebník se zavazuje požádat o stavební povolení pro vybudování podchodu nejpozději do čtyř měsíců od vydání posledního pravomocného rozhodnutí o umístění stavby Projektu Podchod stavebník vybuduje a zkolauduje nejpozději k termínu kolaudace třetího z objektů D1, D2, D3, D4 a C z projektu Bytové domy Minimax - Belárie II. Odhadovaný náklad na vybudování podchodu je cca 14 mil. Kč.

4. Stavebník se dále zavazuje v rámci samostatného stavebního řízení vybudovat na svoje náklady přírodní koupací jezírko o ploše cca 2.800 m<sup>2</sup>, na pozemku parc. č. 237/1, v k.ú. Modřany, v domluvené kapacitě pro cca 150 současných návštěvníků, a to v rámci volnočasové zóny přiléhající k Vltavě. Odhadovaný náklad na vybudování přírodního koupacího jezírka je cca 10 mil. Kč. Umístění a vybavení přírodního koupacího jezírka je patrné z Popisu způsobu provedení koupacího jezírka Belárie včetně Situace v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. Stavebník je připraven koupací jezírko za podmínky udělení souhlasu stavebního úřadu a kladných stanovisek DOSS na svém pozemku č. 237/1, v k.ú. Modřany, vybudovat a následně spolu s pozemkem převést do vlastnictví hl.m. Prahy ve správě městské části Prahy 12.

5. Stavebník předloží Praze 12 projektovou dokumentaci přírodního koupacího jezírka ve stupni projektu pro Územní rozhodnutí nejpozději do 3 měsíců od vydání pravomocného rozhodnutí o umístění staveb v rámci Projektu, tj. objektů D1, D2, D3, D4 a C. .

6. Stavebník se zavazuje požádat o příslušná správní povolení (stavební povolení) pro vybudování přírodního koupacího jezírka nejpozději do čtyř měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení Projektu, tj. objektů D1, D2, D3, D4 a C a zároveň od vydání pravomocného stavebního povolení veškerých podmiňujících, či souvisejících investic a staveb pro Projekt, jako např. vodoprávního řízení, řízení o připojení komunikací apod.

7. Stavebník předpokládá zahájení prací na koupacím jezírku společně se zahájením prací na samotných objektech projektu Belárie Park II – Minimax. Stavebník vybuduje a zkolauduje přírodní koupací jezírko za podmínky udělení souhlasu stavebního úřadu a souhlasných stanovisek DOSS vč. úprav okolí nejpozději do termínu kolaudace Projektu či jeho části, tzn. kolaudace tří libovolných výše uvedených objektů D1, D2, D3, D4 a C z projektu Bytové domy Minimax - Belárie II.

8. Po dokončení a kolaudaci stavby přírodního koupacího jezírka se stavebník zavazuje protokolárně předat a Praha 12 se zavazuje převzít koupací jezírko do své správy se všemi součástmi a příslušenstvím a to nejpozději do 30-ti dnů po obdržení písemné výzvy stavebníka nebo do 60-ti dnů od kolaudace, podle toho, co nastane dříve. Tzn., že Praha 12 bude zajišťovat na svou odpovědnost a ve své režii provoz, údržbu včetně nákladů na energie, popřípadě zabezpečení a ochranu areálu.

9. Po dokončení stavby koupacího jezírka se smluvní strany dohodly, že stavebník převede za symbolickou cenu 1,-Kč vlastnictví k pozemku č. 237/1, v k.ú. Modřany, jehož součástí bude přírodní koupací jezírko na hl. m. Prahu ve správě městské části Praha 12, a to na základě smlouvy mezi stavebníkem a Prahou 12 nejpozději do 90-ti dnů od kolaudace přírodního koupacího jezírka. Praha 12 prohlašuje, že jakožto městská část hlavního města Prahy, v souladu s ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., vykonává při nakládání se svěřeným majetkem hlavního

města Prahy všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu. Praha 12 je tedy oprávněna nabýt samostatným právním jednáním majetek, jehož převod je předmětem této smlouvy, do vlastnictví hlavního města Prahy, přičemž správa majetku bude svěřena budoucímu kupujícímu. S odkazem na ustanovení § 21 vyhlášky č. 55/2000 Sb., HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, předloží Praha 12 návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti ve prospěch Prahy 12 Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, s příslušnými doklady, do 14 dnů ode dne, kdy obdrží potvrzení o správnosti obsahu návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem od Odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hl. m. Prahy. Stavebník bere na vědomí, že Odbor evidence, správy a využití majetku Magistrátu hl. m. Prahy je vázán při posuzování správnosti výše uvedených dokumentů lhůtou stanovenou správním řádem. Náklady správního řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí hradí Praha 12.

10. Stavebník se zavazuje na svůj náklad provést touto smlouvou uvedené stavby občanské vybavenosti a zajistit projektovou dokumentaci (včetně jejího projednání a zajištění příslušných správních povolení) a stavební povolení k jejich realizaci, zajistit jejich realizaci, umožnit Praze 12 průběžnou kontrolu jejich realizace a zajistit vydání kolaudačních souhlasů.

### III.

1. Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany souhlasně konstatují a sjednávají, že stavebník poskytne věcné plnění dle podmínek sjednaných v předchozích ustanoveních, resp. dle obdobných podmínek i v tom případě, kdy by pozemky uvedené v této smlouvě byly po podpisu této smlouvy za účelem realizace projektu jakkoliv převedeny na třetí osobu či byly vloženy do obchodní společnosti jako nepeněžitý vklad či se jinak staly majetkem třetí osoby. To neplatí za předpokladu, že stavebník sjedná se třetí osobou - nabyvatelem pozemků třístrannou smlouvu, na jejímž základě dojde ke změně subjektu podle této smlouvy a zároveň k právnímu zajištění věcného plnění dle této smlouvy do jeho plné výše tímto nabyvatelem. MČ Praha 12 se zavazuje v takovém případě změně subjektu nebránit a výše uvedenou třístrannou smlouvu uzavřít.

2. Závazky smluvních stran podle této smlouvy bez dalšího zanikají, pokud nedojde k vydání pravomocného stavebního povolení na Projekt Bytové domy Minimax - Belárie II dle přílohy č. 1 této smlouvy nejpozději do 31.12.2022. Termín „vydání stavebního povolení“ zahrnuje rovněž vydání certifikátu autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona.

3. Tato dohoda je projevem svobodné a vážné vůle obou smluvních stran. Strany této smlouvy prohlašují, že rozsah a obsah ujednání této smlouvy je podle jejich shodného názoru dostatečně určitým podkladem pro obě strany, aby se domáhaly veškerých práv z této smlouvy vyplývajících.

4. Tuto dohodu je možno změnit nebo zrušit pouze v písemné formě.

5. Tato dohoda se vyhotovuje ve čtyřech exemplářích, z nichž jeden obdrží stavebník a tři Praha 12.

6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejně přístupná.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Koordinační situační výkres, průvodní zpráva a souhrnná technická zpráva z dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Bytové domy Minimax – Belárie II (není nedílnou součástí této smlouvy)

Příloha č. 2 – Popis předpokládaného provedení Altánu

Příloha č. 3 - Popis způsobu provedení koupacího jezera Belárie včetně Situace

Příloha č. 4 – Ručitelské prohlášení Sekyra Group a.s.

Za městskou část Praha 12

Za Belárie Real Estate, s.r.o.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PhDr. Daniela Rázková, starostka

\_\_\_\_\_  
Leoš Anderle, jednatel

\_\_\_\_\_  
Ondřej Valenta, jednatel