

# **Městská část Praha – Žabčice**

## **Zastupitelstvo městské části**

24. zasedání  
dne 22.6.2022

### **USNESENÍ č. 218/22/ZMČ**

**ke Smlouvám o spolupráci – Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**

**Zastupitelstvo MČ po projednání**

#### **I. schvaluje**

- a) Dohodu o investiční činnosti a vzájemné spolupráci s Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, se sídlem: Platnéřská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00408026,
- b) Smlouvu o vzájemné spolupráci s Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, se sídlem: Platnéřská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00408026.

#### **II. pověřuje**

starostu podpisem Dohody a Smlouvy, dle odst. I, které jsou přílohou tohoto usnesení.

Ing. Jan Hrdlička  
místostarosta

Ing. Miloš Růžička  
starosta

Dále uvedeného dne, měsíce a roku ujednali

**Městská část Praha-Ďáblice**

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha-Ďáblice, 182 00

IČO: 00231266

zastoupena: Ing. Milošem Růžičkou, starostou

(dále jen „**Městská část**“, zkráceně „**MČ**“)

na straně jedné,

a

**Rytířský řád Křížovníků s červenou hvězdou**

se sídlem: Platnéřská 191/4, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 00408026

zastoupen: velmistrem Mgr. PharmDr. J.Š., O.Cr.

zapsaná v rej v Rejstříku evidovaných právnických osob vedený Ministerstvem kultury pod číslem evidence 8/2-14/1994

(dále zvané jen „**Investor**“)

na straně druhé

---

následující

**DOHODU**

**O INVESTIČNÍ ČINNOSTI A VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI**

dále také „smlouva“

UPD: platná územně plánovací dokumentace

**PREAMBULE**

A) Městské části byly vlastníkem Hl. m. Prahou svěřeny do správy pozemky parc. č.:

- 194/20
- 194/21
- 288/12
- 288/11
- 361/2
- 361/1
- 194/38
- 30/5
- 30/6
- 30/1
- 34
- 42
- 32/1
- 32/3
- 33
- 31/1

které jsou zapsané na LV č. 860 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. (dále jen „Pozemky MČ“).

Pozemky MČ jsou vyznačeny v Příloze č. 1.

B) Investor je mj. výlučným vlastníkem pozemků parc. č.:

- 1599
- 1596
- 1598
- 1597/1

- 1597/2
- 1593
- 1592
- 1580/73
- 1581
- 1588
- 1589
- 1590/1
- 1590/2
- 1590/3
- 1591
- 1580/14
- 1580/15
- 1580/16
- 12/1
- 4/11
- 9/1
- 3
- 14/6
- 14/5
- 14/4
- 4/18
- 14/1
- 13
- 4/21
- 4/22
- 4/20
- 4/13
- 4/14
- 4/15
- 4/19

které jsou zapsané na LV č. 750 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. (dále jen „**Pozemky Investora**“)

Pozemky Investora jsou vyznačeny v Příloze č. 2.

- C) Záměrem investora (dále jen „**Záměr Investora**“) je realizace nového obytného areálu charakteru zahradního města, který má vzniknout na Pozemcích Investora v části původního zemědělského areálu Křižovnického statku, v katastrálním území Městské části.
- D) Městská část Ďáblice má zájem na Pozemcích Investora umístit prvky veřejné infrastruktury potřebné pro Městskou část, zejména část proti/povodňového Koridoru A, a dále první část Severozápadní páteřní komunikace, včetně křižovatky s ulicí Ďáblická a U Chaloupek (dále „**Prvky veřejné IS pro MČ**“).
- Koridor A je jedním z prvků systému ochrany před povodní a sleduje trasu vytypovanou ve „Studii odpojení a převedení dešťových vod v povodí MČ Ďáblice“, zpracovanou společností AQUA PROCON s.r.o. v 11/2021 pro PVS a.s. Koridor má umožnit svedení dešťových vod při přívalových deštích z ulice Ďáblická a dále umožnit převedení části dešťových vod z Propojení DN 400 přes Křižovnický statek do stávající vodoteče s cílem omezení zaplavování ulice Na Parkánu při přívalových deštích (dále jen **Koridor A**). Převedení části přes Křižovnický statek však nesmí způsobit jeho záplavu či zátoku a musí být technicky řešeno tak, aby tímto nevznikly žádné škody Řádu. V případě, že by se ukázalo, že zvolené technické řešení není dostatečné, pak nad rámec běžné odpovědnosti a povinností se strany zavazují zvolit jiné řešení, aby nedocházelo k zátokě nebo záplavě Křižovnického statku.
  - Stavebníkem Koridoru A bude MČ nebo Hlavní město Praha, popřípadě pověřená městská organizace PVS a.s. (dále jen „**Stavebník Koridoru A**“). Z důvodů koordinace výstavby bude mít Investor možnost, vybudovat část Koridoru A uvnitř plochy Záměru Investora sám na své náklady a v takovém případě se tato investice stane započítatelným plněním Investora jako jednorázovou úhradou nahrazující část příspěvku jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu. Vedle samotných stavebních

- nákladů na vybudování Koridoru A se do investice započtou i náklady na projektovou dokumentaci, potřebné posudky a poplatky, a především hodnota zatížení pozemků, a to i stávajícími trasami.
- Severozápadní páteřní komunikace (dále jen „SZ-P“), která byla historicky naznačena v konceptu Územního Plánu HLM Prahy není obsažena v UPD. Vzhledem ke stávající dopravní zátěži a technickému stavu v ulicích U Parkánu a Na Štamberku je ale Severozápadní páteř nezbytná pro dopravní obsluhu rozvojových ploch západně a severně od Statku a vymezených ulicemi Statkovou, Šenovskou a Ďáblickou.
  - SZ-P je koncipovaná tak, aby výhledově vytvořila alternativu pro průjezd ulicemi U Parkánu a Na Štamberku.
  - MČ požaduje, aby SZ-P, vznikala postupně a souběžně s obytnou zástavbou a byla napojena do ulice Ďáblická.
  - Stavebníkem části SZ-P na Pozemcích Investora bude Investor a tato část SZ-P je v této smlouvě zahrnuta mezi Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem.
- E) Záměr investora, jak je definován níže, bude klást nové požadavky na veřejnou infrastrukturu, a to včetně dopravní a technické infrastruktury. Účelem této Smlouvy je ve smyslu § 86 odst. 2. písm. d) a § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „Stavební zákon“) stanovení rámcových podmínek výstavby, které budou blíže specifikovány v dodatku této smlouvy, převodu veřejné infrastruktury, majetkoprávní struktury a provozu veřejné infrastruktury. Součástí určení těchto podmínek je i stanovení finančního plnění Investora, dle Čl. 4 této smlouvy, poskytnutého Městské části, jehož účelem je zajistit příspěvek Investora na investiční a provozní náklady Městské části související s výstavbou, obnovou a provozem veřejné infrastruktury v důsledku realizace Záměru Investora a naopak kompenzace nákladů pokud Investor vybuduje něco sám nebo něco z toho na své pozemky umístí, strpí nebo jinak zajistí, tyto ocenit a odečíst od finančního plnění Investora, a to způsobem uvedeným dle uzavřené Smlouvy o spolupráci, týkající se předmětných pozemků, a to mezi Městskou částí a Řádem.
- F) Pokud jsou v této smlouvě označovány pozemky parcelním číslem, jedná se vždy o pozemky v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřad pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

## 1. POPIS ZÁMĚRU INVESTORA A SPOLUPRÁCE STRAN

- 1.1 Tato smlouva je uzavírána ve spojitosti se Záměrem Investora realizovat na Pozemcích Investora zástavbu charakteru moderního zahradního města, tvořenou nízkopodlažními bytovými domy s menšími bytovými jednotkami, řadovými rodinnými domy a související infrastrukturou. Maximální výška bytových domů (dále jen „BD“), řadových rodinných domů (dále jen „ŘRD“) nebo bytových jednotek s charakterem řadového rodinného domu bude dle platné UPD.
- 1.2 Vlastní výstavba Záměru Investora bude postupná a rozdělena na jednotlivé části etapy.
- 1.3 Celková kapacita Hrubých podlažních ploch 1. etapy Záměru Investora bude 6.308 m<sup>2</sup>. Od této výměry je možno se odchýlit maximálně o 10 %.
- 1.4 Součástí realizace Záměru Investora bude výstavba veškeré dopravní a technické infrastruktury, a to včetně části SZ – P na pozemcích Investora, obslužných komunikací a chodníků, veškerých standardních inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení, ale nezahrnující Koridor A (dále jen „**Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem**“).
- 1.5 Graficky je Záměr Investora znázorněn v konceptu architektonické situace v **Příloze č. 3** této smlouvy.
- 1.6 Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem, popřípadě její část odpovídající realizované etapy Záměru Investora, bude kolaudována nejpozději současně s kolaudací obytných jednotek v Záměru Investora a to tak, aby mohla být po vydání kolaudačního souhlasu řádně užívána.
- 1.7 Dopravní a technické napojení lokality bude realizováno primárně z ulice Ďáblické, kde bude zřízena další větev křižovatky V Chaloupkách a Ďáblická a dále z prostoru ulice U Parkánu (propojení trafostanice).
- 1.8 Dopravní páteř Záměru Investora bude SZ-P. Ve smyslu §13 a §14 Pražských stavebních předpisů bude SZ-P splňovat minimální požadavky na lokální ulici. SZ-P bude dvoupruhová obousměrná ulice vybavená nejméně jednostranným stromořadím. Ostatní ulice v Záměru Investora budou ve smyslu §13 a §14 Pražských stavebních předpisů přístupovými ulicemi.
- 1.9 Strany společně prohlašují, že jsou si vědomy měnících se požadavků na hospodaření s dešťovou vodou a skutečnosti, že si tyto požadavky mohou vynutit netradiční uspořádání uličního profilu, např. s dešťovými prolehy nebo dalšími prvky hospodaření s dešťovou vodou.

- 1.10 Strany společně prohlašují, že vzhledem měnícím se požadavkům na hospodaření s dešťovou vodou a kvůli kapacitě Mratínského potoka může být pro povolení projektu nutné zřídit na pozemku parc. č. 1596 nebo jinde v rámci Pozemků Investora Retenční objekt. Pokud bude Retenční objekt zřizován, strany souhlasí, že pro jeho výstavbu, provoz a vlastnictví po dokončení Záměru Investora budou přiměřeně vycházet z ustanovení této smlouvy pro ostatní Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem.
- 1.11 Na pozemcích Záměru Investora bude umístěna část Koridoru A, jehož součástí budou i mostky, propustky a další objekty vyvolané přítomností Koridoru A (dále jen „Koridor A“).
- 1.12 Plochy dotčené pro výstavbu Koridoru A a SZ-P v 1. etapě Záměru Investora jsou definovány v Příloze č. 4. Strany prohlašují, že jsou si vědomy, že přesnost umístění Koridoru A a SZ-P odpovídá fázi studie a v průběhu zpracování podrobnější dokumentace bude upřesněna a projednána s MČ Takové upřesnění nesmí zhoršit technické a prostorové parametry Prvků veřejné IS pro MČ.
- 1.13 Záměr Investora, zahrnující vybudování Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem, bude realizován při dodržování obecně závazných právních předpisů včetně závazných ustanovení technických norem, stanovisek dotčených orgánů státní správy, územně plánovací dokumentace, a příslušných správních rozhodnutí (zejm. rozhodnutí o umístění stavby, stavebních povolení), a podle ustanovení této smlouvy, která bude podkladem pro dokumentaci pro územní rozhodnutí.
- 1.14 Za podstatnou změnu parametrů či odchýlení se od Záměru Investora se považuje zejména změna povahy zástavby, celkové kapacity hrubých podlažních ploch nebo změna výškového profilu zástavby, a to s tolerancí větší než 10 % odchylky oproti této smlouvě, pokud se strany nedohodnou jinak. Za podstatnou změnu se nepovažuje prodloužení doby realizace Záměru Investora a dále změny vyvolané vyšší mocí či dílčí změny Projektu vycházející zejména z potřeb budoucích vlastníků staveb rodinných domů, požadavků dotčených orgánů státní správy a vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury a vyšší efektivity výstavby, to vše za podmínek, že změny nepřesáhnou výše uvedenou toleranci. O změnách bude MČ informována a budou řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a budou řádně povoleny, bude-li takové projednání či povolení obecně závaznými právními předpisy vyžadováno.
- 1.15 MČ se zavazuje, bude-li Investor postupovat podle této dohody, realizaci Záměru Investora nebránit a po sjednání dodatku k této Dohodě upřesňující Záměr Investora vyjádřit své kladné stanovisko s jeho realizací ve všech stupních stavebního řízení (řízení o umístění stavby, řízení o povolení stavby) a případně též před dotčenými orgány státní správy, jejichž závazné stanovisko či vyjádření může být nezbytným podkladem pro uvedené územní či stavební řízení. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je MČ v případě odchýlení od závazku Investora podle předchozího odstavce výslovně oprávněna současně i nezávisle na uplatnění smluvních pokut podle čl. 6 činit odpovídající kroky proti realizaci Záměru Investora. Tímto současně není dotčeno právo požadovat úhradu finančního podílu podle Čl. 4.

## **2. ZÁVAZEK VYBUDOVAT IS NA SVŮJ NÁKLAD**

- 2.1 Investor se zavazuje realizovat Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem, která nezahrnuje Koridor A, na svůj náklad bez finanční účasti MČ a tak, aby co nejméně zasahovala do práv třetích osob.
- 2.2 V případě, že Investor zrealizuje části Koridoru A vlastním nákladem v rámci realizace Záměru Investora, budou náklady na realizaci Koridoru A započitatelným plněním Investora a budou započteny proti Finančnímu plnění dle této smlouvy. Za započitatelné náklady budou považovány terénní úpravy a svahování, opevnění dna a svahů, stavební a inženýrské objekty a sítě vytvářející vlastní Koridor A a stavební objekty, jejichž realizaci umístění Koridoru A vyvolá, jako propustky a mostky. Započitatelné náklady na realizaci budou vyčísleny dle skutečnosti, nejvýše však v ceně obvyklé. Tam kde bude Koridor A tvořen povrchem komunikace zpřístupňující obytné objekty, a nevzniknou takovým vedením Koridoru A dodatečné nároky na šířku nebo provedení komunikace, nejsou náklady na tuto část Koridoru A započitatelné.

## **3. MOŽNOST VYUŽÍVAT POZEMKY V MAJETKU MČ**

- 3.1 S ohledem na technické řešení Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem, bude nutné pro její řádné provedení a napojení provést v nezbytném rozsahu zásahy do všech komunikací, se kterými Pozemky sousedí.
- 3.2 MČ byly svěřeny do správy pozemky pod komunikacemi v ulicích Ďáblická a U Parkánu. MČ se zavazuje nebránit napojení Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem na tyto komunikace a na sítě uložené pod těmito komunikacemi, za podmínky, že tím nedojde k trvalému zamezení přístupu a příjezdu k nemovitostem dosud výhradně obsluhovaným po těchto komunikacích a tyto komunikace budou v místech dotčených výstavbou uvedeny do stavu odpovídajícího před zahájením prací nebo do stavu lepšího.

- 3.3 MČ souhlasí s umístěním technické infrastruktury do těchto pozemků:
- na pozemcích parc.č. 194/20 (západní pruh Ďáblické ulice), 194/21 (východní pruh Ďáblické ulice): vedení veškeré elektroinstalace, vedení vodovodu a kanalizace, plynovodu a případně další technická infrastruktura nezbytně nutná pro realizaci Projektu,
  - na pozemcích parc.č. 30/1, 30/5, 30/6, 31/1, (ulice U Parkánu a přilehlé prostranství vč. trafostanice): rozvody elektroinstalace a případně další technická infrastruktura nezbytně nutná pro realizaci Projektu,
  - na pozemcích parc.č. 288/11 a 288/12 (východní část ulice U Chaloupek) a 361/1 (ulice Chřibská) plynovod a případně umístěna další technická infrastruktura nezbytně nutná pro realizaci Projektu.
- 3.4 MČ a vlastník příslušné inženýrské sítě uzavřou, bude-li to pro řádný provoz a realizaci záměru nutné, v přiměřené lhůtě smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, jejímž obsahem bude povinnost MČ strpět umístění, provoz, údržbu, úpravy a opravy příslušné inženýrské sítě pouze však v rozsahu zaměřeném takovým geometrickým plánem, který bude v nejnižším možném rozsahu zasahovat do majetku ve správě MČ a na své náklady jej nechá vypracovat Investor. Služebnosti zřízené na Pozemcích Městské části za účelem umístění, provoz, údržbu, úpravy a opravy příslušné inženýrské sítě si smluvní strany zřizují jako časově neomezené. Úplata za zřízení služebnosti bude v ceně obvyklé. Investor je povinen neprodleně písemně informovat MČ o získání příslušného povolení správního orgánu a o skutečném zahájení stavby inženýrské sítě. Text smlouvy o zřízení služebnosti bude MČ odeslán ke schválení před zahájením realizace výstavby příslušné sítě, a to v rámci jednání s provozovatelem příslušné distribuční soustavy/sítě o budoucím napojení lokality/sítě, MČ se k návrhu vysloví do 40 dnů od doručení. Investor bere na vědomí, že podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí předchází ze zákona kontrola jeho správnosti a správnosti jeho příloh Magistrátem hl. m. Prahy. MČ je povinna zaslat návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni a jeho přílohy na Magistrát hl. města Prahy neprodleně po jeho oboustranném podpisu. Po navrácení z Magistrátu hl. m. Prahy podá MČ návrh na vklad práva s přílohami do katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu a předá zmocněnci Investora potvrzení o provedeném jednání. Bude-li ze strany Magistrátu hl. města Prahy či ze strany Katastrálního úřadu vyžadováno doplnění smlouvy o služebnosti, její úprava či formální změna, zavazují se smluvní strany výzvu poslechnout, a poskytnout si k zápisu předmětné služebnosti podle tohoto odstavce do Katastru nemovitostí veškerou součinnost, a to včetně sjednání dodatku k smlouvě, nebo smlouvy nové.
- 3.5 MČ souhlasí, aby Investor při budování Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem dle ustanovení 1.4 a při stavebních úpravách existujících komunikací, chodníků a zeleně užil Pozemky MČ v rozsahu nezbytně nutném k dočasným záborům. Za tímto účelem se ve smyslu platných právních předpisů zavazuje Městská část, vyžádají-li si to okolnosti či požadavky třetích osob, poskytnout Investorovi právo stavby, služebnost inženýrské sítě nebo možnost dočasného užívání pozemků k danému účelu.
- 3.6 Bude-li Koridor A připraven k realizaci v předstihu před zahájením výstavby Záměru Investora, Investor souhlasí, aby Stavebník Koridoru A zahájil realizaci na pozemku Investora a pro takový případ souhlasí s poskytnutím práva stavby nebo služebnosti inženýrské sítě a služebnosti rozlivu stavebníku, a to za podmínek blíže dojednaných v těchto smlouvách, výše úplaty je započitatelná vůči příspěvku MČ.
- 3.7 Bude-li na pozemku parc.č.194/20 v majetku MČ podél ulice Ďáblická umístěno parkování, MČ souhlasí s jeho započítáním do celkových bilancí parkování projektu pro splnění požadavků na parkování.

#### 4. FINANČNÍ PLNĚNÍ

- 4.1 Investor se zavazuje poskytnout MČ plnění, jako finanční podíl na nákladech spojených s realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury, a jiné veřejné infrastruktury vyvolané Záměrem Investora.
- 4.2 Plnění Investora bude Městské části poskytnuto ve výši 700,- Kč za každý metr čtvereční hrubých podlažních ploch, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno.
- 4.3 Celková odhadovaná výše finančního plnění Investora dle Záměru Investora ke dni podpisu této Smlouvy činí 4.415.600,- Kč (Slovy: Čtyři miliony čtyři sta patnáct tisíc šest set korun českých) a bude poskytnutého na účet MČ 501855998/6000, PPF banka, dle Harmonogramu, který je Přílohou č. 5 této smlouvy.
- 4.4 Strany sjednaly, že pozemky pro vybudování Koridoru A, ze kterých bude vyčerpán koeficient hrubých podlažních ploch, budou oceněny cenou 500 Kč za m<sup>2</sup>, a započteny proti finančnímu plnění, vzhledem ke sjednanému převzetí pozemků do vlastnictví MČ.

- 4.5 Strany sjednaly, že pokud Investor vybuduje část Koridoru A, budou započitatelné náklady na jeho vybudování započteny proti finančnímu plnění.

## **5. PŘEVEDENÍ MAJETKU DO VLASTNICTVÍ OBCE**

- 5.1 Investor se zavazuje po vzájemní dohodě s MČ převést MČ vlastnické právo k:
- a) veškerým veřejným komunikacím vč. chodníků, pásů veřejné zeleně, veřejného osvětlení, odvodnění a vsakování, které Investor vybuduje v rámci realizace 1. etapy Záměru Investora na Pozemcích Investora, ale které nejsou jejich součástí, vymezených dle Přílohy č. 4,
  - b) veškeré veřejné parkové zeleni, sadovým a terénním úpravám, a drobnému majetku souvisejícím s jejich využitím, které Investor vybuduje v rámci realizace 1. etapy Záměru Investora na Pozemcích Investora, ale které nejsou jejich součástí, vymezených dle Přílohy č. 4,
  - c) pozemkům pod Koridorem A v rámci realizace 1. etapy Záměru Investora vymezených dle Přílohy č. 4.
- 5.2 přesné vymezení výše uvedeného majetku, ke kterému se Investor zavazuje převést vlastnické právo na MČ bude upřesněno v dodatku této smlouvy a také v kupní smlouvě, kdy smluvní strany se zavazují sjednat celkovou kupní cenu ve výši 1.000, - Kč. Samotný převod výše definovaného majetku a podmínky jeho převzetí do vlastnictví bude blíže specifikován následně po dopracování dokumentace Investora.

## **6. SANKCE**

Sankční ujednání utvrzující závazky smluvních stran budou řešeny v návaznosti na upřesnění Záměru Investora v dodatku této smlouvy.

## **7. PŘEVOD POVINNOSTÍ NA PRÁVNÍ NÁSTUPCE**

- 7.1 Strany předjímají, že Vlastník převede pozemky dle této smlouvy na jiný subjekt. Ustanovení této smlouvy jsou závazná i pro právní nástupce smluvních stran a budou závazná pro subjekt, kterému vlastník pozemky převede.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují pro případ převodu vlastnického práva k pozemkům, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo být účastníkem územního či stavebního řízení při projednávání Záměru Investora, zavázat své právní nástupce v rozsahu této smlouvy nejpozději současně s převodem pozemku nebo jeho části. Současně se Investor zavazuje zajistit splnění sjednaných závazků případným nástupcem přiměřeným sankčním mechanismem.
- 7.3 Pro případ nesplnění výše uvedené povinnosti Investora, vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30 % (Slovy: Třicet procent) z celkové částky finančního podílu Investora ujednané v Čl. 4 odst. 4.3 této smlouvy. Smluvní pokuta se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

## **8. SPLNĚNÍ PODMÍNEK PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY**

- 8.1 MČ prohlašuje, že na její straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této smlouvy k předmětným pozemkům a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části –Praha-Žabovřesky usnesením č. 218/22/ZMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
- 8.2 Investor prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností MČ svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Investor bere na vědomí úmysl a cíl MČ vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.

## 9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 9.2 Smlouva může být měněna a doplňována jen písemnými číslovanými dodatky řádně podepsanými smluvními stranami.
- 9.3 Smlouva se řídí právem České republiky, především pak občanským zákoníkem. Strany vzhledem k tomu, že výše sjednané smluvní pokuty považují za přiměřené, vylučují možnost snížení smluvní pokuty postupem podle § 2051 občanského zákoníku. Smluvní pokuty se dále také nedotýkají případných nároků na náhradu škody.
- 9.4 Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.5 Přílohu každého vyhotovení je:
- Příloha č. 1. - Pozemky MČ
  - Příloha č. 2 - Pozemky Investora
  - Příloha č. 3 - Architektonická situace
  - Příloha č. 4 - Plochy dotčené pro výstavbu Koridoru A a SZ-P
  - Příloha č. 5 - Odhadovaná výše a harmonogram finančního plnění Investora

Pokud jakákoli podmínka, závazek nebo ustanovení této smlouvy je či se stane neplatným nebo nevynutitelným, ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou v platnosti a účinnosti a Smluvní strany nahradí takové neplatné nebo nevynutitelné ustanovení jiným ustanovením, které bude co nejbližší vystihovat ekonomický účel původního ustanovení.

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

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

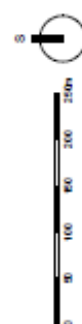
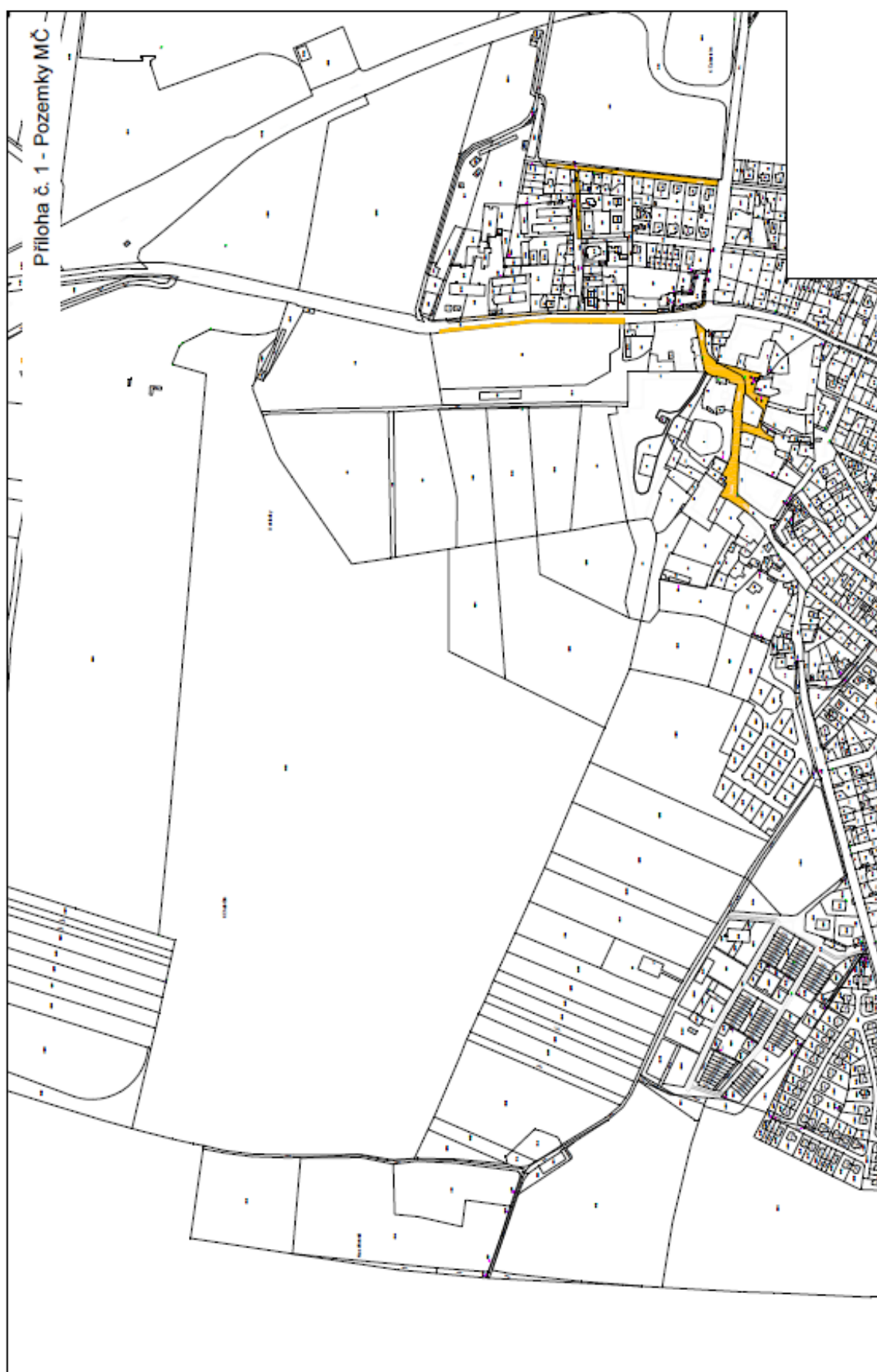
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

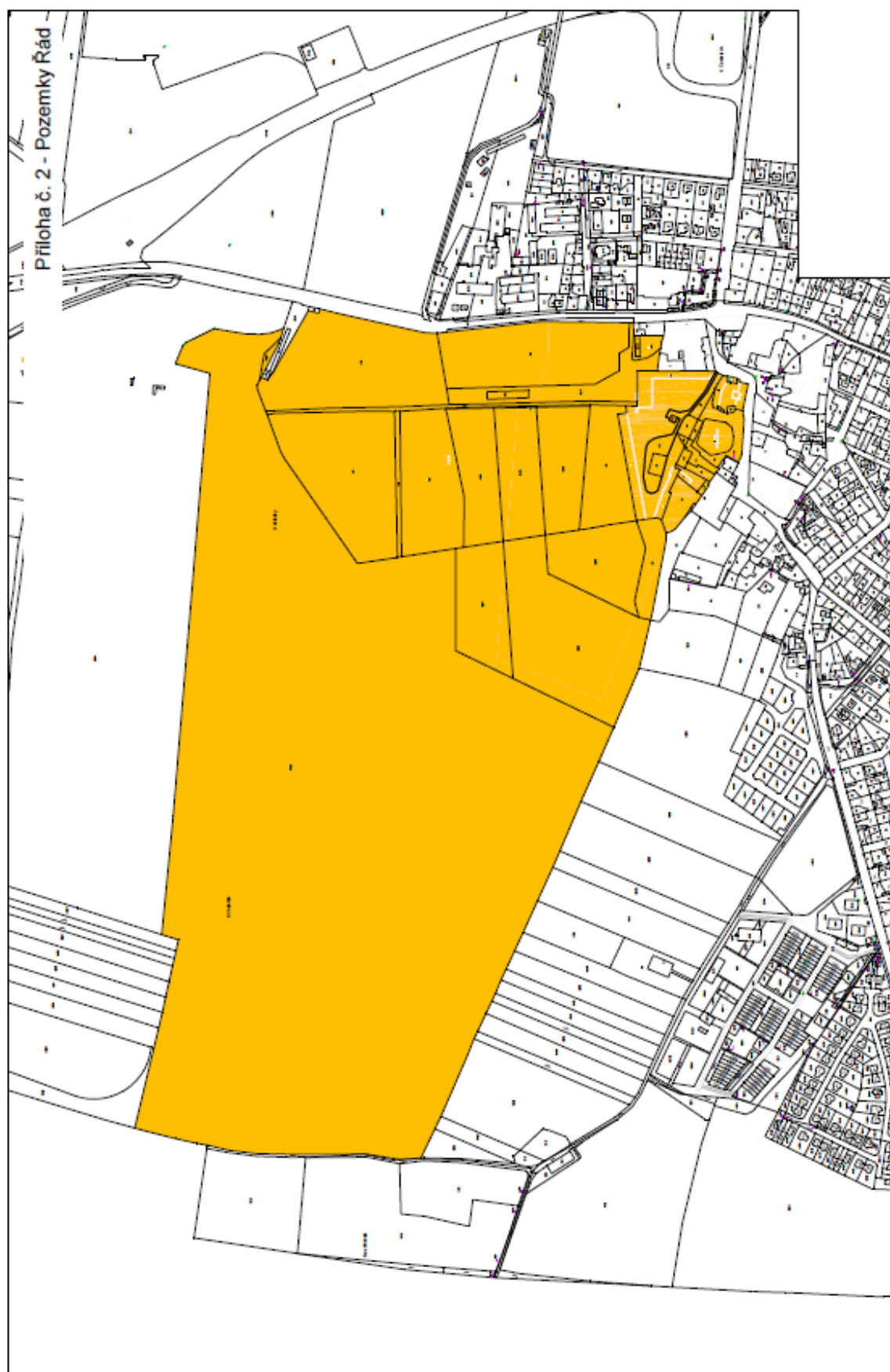
Městská část Praha – Ďáblice

.....  
velmistr

.....  
starosta



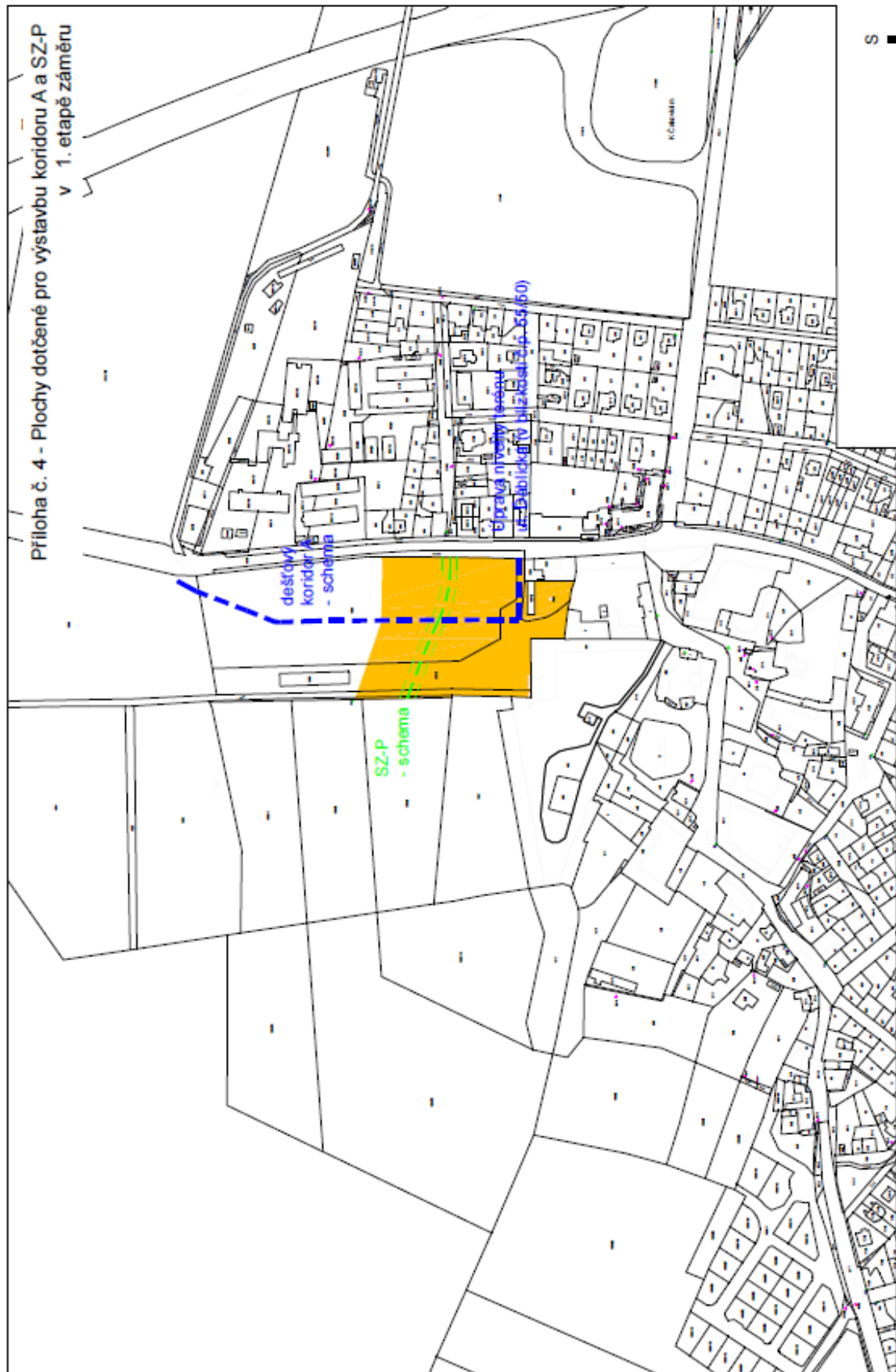




Příloha č. 3 - Architektonická situace - Koncept







**Příloha č. 5 - Odhadovaná výše a harmonogram finančního plnění Investora**

Plnění Investora bude Městské části poskytnuto v souladu s Metodikou Kontribucí.  
Plnění bude činit 700,- Kč za každý metr čtvereční hrubých podlažních ploch, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno.

700      Kč/m2      HPP

**1. Fáze Záměru Investora**

6 308      m2      HPP

<b>Odhadovaná výše finančního plnění Investora</b>	<b>4 415 600 Kč</b>
--	---------------------

**Harmonogram finančního plnění Investora**

<b>30 dní po vkladu jednotek do KN</b>	<b>4 415 600 Kč</b>
--	---------------------

---

**SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI**

NA SPOLEČNÉM STABILIZOVANÉM ROZVOJI V LOKALITĚ KŘÍŽOVNICKÉHO STATKU A  
ZAJIŠTĚNÍ KLÍČOVÉ INFRASTRUKTURY A ODVODNĚNÍ STARÝCH ĎÁBLIC

---

uzavřená mezi

**Rytířským řádem Křížovníků s červenou hvězdou**

a

**Městskou částí Praha-Ďáblice**

Tato Smlouva o spolupráci se uzavírá mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**, IČ: 00408026, se sídlem Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, evidovaná církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994, zastoupená Mgr. PharmDr. J.Š. O.Cr., velmistrem (dále jen „**Řád**“);
- (2) **Městská část Praha-Žáblice**, IČ: 00231266, se sídlem Osinalická 1104/13, Praha 8 – Žáblice, zastoupená starostou Ing. Milošem Růžičkou (dále jen „**Městská část**“);

(**Řád a Městská část** se dále společně nazývají také jen „**Smluvní strany**“ nebo „**Smluvní strana**“)

(**Řád a Městská část** se dále nazývají také jen „**Vlastníci**“ nebo jednotlivě „**Vlastník**“)

#### **PREAMBULE:**

(A) Řád je mj. výlučným vlastníkem pozemků parc. č.

- 1599
- 1596
- 1598
- 1597/1
- 1597/2
- 1593
- 1592
- 1580/73
- 1581
- 1588
- 1589
- 1590/1
- 1590/2
- 1590/3
- 1591
- 1580/14
- 1580/15
- 1580/16
- 12/1
- 4/11
- 9/1
- 3
- 14/6
- 14/5
- 14/4
- 4/18
- 14/1
- 13
- 4/21
- 4/22
- 4/20
- 4/13
- 4/14
- 4/15
- 4/19

které jsou zapsané na LV č. 750 pro k.ú. Žáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřad pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. (dále jen „**Pozemky Řádu**“).

(B) Městské části byly vlastníkem Hl. m. Prahou svěřeny do správy mimo jiné pozemky parc. č.

- 194/20
- 194/21
- 288/12

- 288/11
- 361/2
- 361/1
- 194/38
- 30/5
- 30/6
- 30/1
- 34
- 42
- 32/1
- 32/3
- 33
- 31/1

které jsou zapsané na LV č. 860 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřad pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. (dále jen „**Pozemky MČ**“)  
(Pozemky Řádu a Pozemky MČ dále jen společně „**Pozemky**“)

- (C) Městská část a Řád jako významný vlastník pozemků v k.ú. Ďáblice mají zájem na vzniku klíčové technické infrastruktury pro ochranu před záplavami, zejména retenční nádrže a vymezení povodňových koridorů a dále umístění páteřní komunikace v širší oblasti kolem Statku a uzavření dohody o podmínkách budoucího stavebního rozvoje na Pozemcích Řádu, které jsou definované v Preambuli této Smlouvy, a proto uzavírají tuto Smlouvu o vzájemné spolupráci.
- (D) Řád a Městská část mají zájem na společné spolupráci na rozvoji Pozemků v souladu s jejich účelovým určením dle územně plánovací dokumentace a společně také směřovat ke změně územně plánovací dokumentace a uspořádání území, především ke změně stávajícího územního plánu hl. m. Prahy a připravovaného Metropolitního plánu tak, aby nedošlo ke snížení kapacit možností zástavby Pozemků Řádu, ale současně došlo k naplnění požadavků Městské části na toto území vymezené Pozemky, které jsou definované v Preambuli této Smlouvy.
- (E) nedošlo ke snížení kapacit možností zástavby Pozemků Řádu, ale současně došlo k naplnění požadavků Městské části na toto území vymezené Pozemky, které jsou definované v Preambuli této Smlouvy.
- (F) S ohledem na výše uvedené se strany dohodly na společném postupu a spolupráci dle této Smlouvy týkajících se řešeného území šířeji vymezeného Pozemky a blíže vymezeného dle Přílohy č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Řešené území**“), které je tvořeno Pozemky Řádu v řešeném území určenými k zástavbě dle územně plánovací dokumentace („dále jen „**Rozvojové plochy**““), dalšími Pozemky Řádu v řešeném území (dále jen „**Ostatní plochy**““) a Statkem, jak je níže vymezen.
- (G) Smluvní strany se dále dohodly, že mají zájem s ohledem na historickou hodnotu ale i veřejné funkce, které může nabídnout, spolupracovat na opravách, úpravách a přestavbě Statku včetně zámečku, hospodářských budov i volných ploch, kdy tento se nachází na části Pozemků Řádu (dále jen „**Statek**““).
- (H) Všechny částky uvedené v této Smlouvě jsou uvedeny bez DPH.

#### **VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ:**

##### **„KIS“**

*Klíčová vodohospodářská infrastruktura k hospodaření s dešťovou vodou a k ochraně před záplavami a povodněmi, včetně nutnosti zbudování vyvolaných propustků a mostů.*

##### **„SZ-P“**

*Severozápadní páteřní komunikace, která byla historicky naznačena v konceptu Územního plánu hlavního města Prahy, a není obsažena v územně plánovací dokumentaci. Vzhledem ke stávající dopravní zátěži a technickému stavu v ulicích U Parkánu a Na Štamberku je Severozápadní páteř nezbytná pro dopravní obsluhu rozvojových ploch v řešeném území i rozvojových ploch mezi řešeným územím a ulicí Statkovou. MČ požaduje, aby SZ-P zaústěna do ulice Ďáblická vznikala postupně a souběžně s obytnou zástavbou.*

##### **„IS“**

*Standardní technická a dopravní infrastruktura, např. komunikace, chodníky, kanalizace, vodovody, plynovody, rozvody elektro a veřejné osvětlení, odpovídající standardem aktuálně platným technickým požadavkům stanoveným HLMP.*

##### **„UPD“**

*platná územně plánovací dokumentace, ÚP HLMP v současnosti a v budoucnosti případně*



MP

„MP“

Metropolitní plán

„HPP“

Hrubé podlažní plochy dané koeficientem podlažních ploch ÚPD.

„Investor nebo Investoři“

Subjekty, na které Vlastník postoupí pozemky nebo práva k pozemkům v Řešeném území spolu s postoupením práv a povinností plynoucích z této dohody.

S ohledem na výše uvedené se proto Smluvní strany dohodly na následujícím:

## 10. CÍLE SPOLUPRÁCE

- 10.1 Cílem je uzavření dohody mezi Městskou částí a Řádem, v níž tyto subjekty jako vzájemní partneři předvídatelně vymezí postup při změnách územně plánovací dokumentace stávajícího Územního plánu hlavního města Prahy a připravovaného Metropolitního plánu, které odpovídají této dohodě a jsou v souladu s Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 10.2 Cílem je požadavek Městské části v údolnici Mratínského potoka vytvořit prvky modrozelené infrastruktury, tj. neurbanizovaný biokoridor – parkový pás s pobytovou loukou a lesem a retenční nádrž – poldr, a tak trvale zabránit jejímu zastavění a za tímto účelem reorganizovat rozložení zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci za současného splnění požadavku Řádu, aby nedošlo ke snížení jejich stavební kapacity. Smluvní strany se výslovně dohodly, že prvky modrozelené infrastruktury budou realizovány bez finanční účasti Řádu.
- 10.3 Dalším cílem je uzavření dohody na podmínkách, které umožní vznik klíčové infrastruktury nezbytné pro Městskou část, především vznik Klíčové vodohospodářské infrastruktury a Severozápadní páteřní komunikace.
- 10.4 Dalším cílem je začlenění Statku do území obce a obnovit jej jako historické centrum obce, dvůr Statku zpřístupnit pro veřejnost, vytvořit v něm podmínky pro vznik vybavenosti a služeb a za tímto účelem dohodnout podmínky a vytvořit předpoklady pro obnovu Statku a propojit jej se sousedními plochami. Protože obnova Statku jako významné památky je značně finančně náročná, je cílem Řádu tuto financovat z výnosů z rozvojových ploch obklopujících Statek, které jsou dle územně plánovací dokumentace určeny k zástavbě, dalším z cílů této dohody je tak stanovení podmínek pro zástavbu těchto rozvojových ploch a společný postup Stran.  
S ohledem na to, že v budoucnu mohou být rozvojové plochy z výše uvedených důvodů rozděleny mezi jednotlivé investory, je cílem této dohody sjednat zajištění infrastrukturních a dopravních potřeb území před jejich rozdělením a v rozlišení odpovídající územně plánovací dokumentaci a současně zohlednění potřeb a požadavků Městské části mající přesah do Pozemků. Vlastní výstavba bude postupná s ohledem na předcházení skokovému růstu obyvatel a bude tak rozdělena na části, které mohou být zajišťovány Řádem vybranými samostatnými investory – developery. Aby mohla vzniknout KIS a SZ-P v souladu s požadavky Městské části nad rámec potřeby Pozemků a před rozdělením území mezi jednotlivé investory, je cílem této dohody sjednat mezi Městskou částí a Řádem závazek, že tito investoři budou o Smlouvě Řádem informováni a že vyjednané závazky z této Smlouvy na ně budou Řádem převedeny za podmínky a současného závazku Městské části, že s nimi Městská část uzavře plánovací smlouvy v souladu s touto Smlouvou.

## 11. SPOLUPRÁCE

- 11.1 Tato Smlouva stanovuje podmínky spolupráce a budoucího postupu mezi Smluvními stranami s ohledem na změnu územně plánovací dokumentace. Smluvní strany budou při plnění dle této Smlouvy postupovat v dobré víře, dle svého nejlepšího vědomí a svědomí a za použití nejlepších obchodních a dalších znalostí, vědomostí a informací, které mají k dispozici tak, aby došlo k dosažení sjednaných cílů.
- 11.2 Městská část se zavazuje, že ve vzájemné spolupráci s Řádem i třetími osobami podá a veškerou svou činnost vyvine maximální součinnost bez zbytečného odkladu podat návrh na změnu územně plánovací dokumentace podle nákresu Řešeného území dle Přílohy č. 1 této Smlouvy tak, aby nedošlo ke snížení zastavitelných kapacit Pozemků Řádu umístěných v rozvojových plochách a umožnění realizace KIS. Městská část a Řád se dále dohodly na součinnosti v rámci projednání MP a případných návrhů změn MP k výše uvedenému účelu. Strany si sjednávají, že změna rozvojových ploch nesníží na Pozemcích Řádu umístěných v rozvojových plochách celkové možnosti a kapacity zástavby ani výměry zastavitelných

ploch proti stávajícímu Územnímu plánu hlavního města Prahy a současně, že tyto zastavitelné plochy nebudou umístěny v údolnici Mratínského potoka. Současně se Strany dohodly, že s ohledem na to, že se jedná o změnu vyvolanou požadavkem Městské části, neměla by být tato z hlediska příspěvků hlavního města Prahy vyvolávat v předmětném území povinnost odvádět hlavnímu městu Praze příspěvek, případně, že se Strany dohodnou jinak, pak že tento příspěvek bude dle nižšího tarifu.

11.3 Městská část se zavazuje, že za podmínek dle této Smlouvy k Pozemkům Městské části vydá potřebné souhlasy za účelem předprojektové a projektové přípravy rozvoje Pozemků Řádu a dále za účelem realizace IS, SZ-P a KIS dle požadavků dotčených orgánů a správců sítí.

11.4 Řád se zavazuje, že za podmínek dle této Smlouvy k/na Pozemkům Řádu:

- umožní vybudování a užívání retenční nádrže u Mratínského potoka na parcelách č. 1589, 1590/1, 1592, 1596, 1597/1, 1598 a 1599 viz. Příloha č. 2 formou služebnosti inženýrské sítě a rozlivu, jejíž součástí bude možnost umístění vodního díla v podobě retenční nádrže, služebnost bude zřízena jako časově neomezená a úplatná za kombinaci jednorázové úhrady nahrazující část příspěvku na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Investora a dále za každoroční úhradu ve výši 1,- Kč/m<sup>2</sup> navyšovanou o průměrný přírůstek spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Jednorázová úhrada bude stanovena ze zastavěné plochy pozemků potřebných pro vybudování této retenční nádrže, kdy Strany si sjednaly, že tyto pozemky (služebnost) bude oceněna cenou 500,- Kč za m<sup>2</sup> Maximální výměra služebnosti se sjednává dohodou Stran na 10.000 m<sup>2</sup>.
- umožní propojení dešťové kanalizace DN 400 přes Statek formou služebnosti inženýrské sítě až do vodoteče, služebnost bude zřízena jako časově neomezená a úplatná za kombinaci jednorázové úhrady nahrazující část příspěvku jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Investora. Jednorázová úhrada bude stanovena z délky dešťové kanalizace, kdy Strany si sjednaly, že tyto pozemky (služebnost) budou oceněny cenou 1000,- Kč za bm. Maximální výměra služebnosti se sjednává dohodou Stran na 1000 m<sup>2</sup>.
- umožní propojení dešťové kanalizace a převedení části dešťových vod z dolní části ulice Ďáblická do vodoteče, pozemky potřebné k tomuto propojení po dokončení okolní výstavby převede do vlastnictví subjektu určeného Městskou částí, tyto pozemky jsou jednorázovou úhradou nahrazující část příspěvku na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Investora. Jednorázová úhrada bude stanovena ze zastavěných pozemků potřebných pro vybudování tohoto propojení na pozemcích Řádu. Strany sjednaly, že tyto pozemky (propojení) budou oceněny cenou 500,- Kč za m<sup>2</sup>.
- umožní propojení a odklon části dešťových vod z prostoru křižovatky ulic Šenovská a Statková do vodoteče – dešťový Koridor A2 dle Přílohy č. 5. Dané pozemky potřebné k tomuto propojení po dokončení okolní výstavby převede do vlastnictví subjektu určeného Městskou částí, tyto pozemky jsou jednorázovou úhradou nahrazující část příspěvku na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Investora. Jednorázová úhrada bude stanovena ze zastavěné části pozemků potřebných pro vybudování tohoto propojení. Strany sjednaly, že tyto pozemky budou oceněny cenou 500,- Kč za m<sup>2</sup>.

Pro výše uvedené se současně sjednává, že práva k pozemkům budou poskytnuta tak, aby došlo k vybudování KIS v tomto bodě uvedené do 5 let od vzniku služebnosti. Řád může KIS realizovat sám v dřívějším termínu na vlastní náklady a započít si její realizaci dle Čl. 4 jako jednorázovou úhradu nahrazující část příspěvku jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Investora. Další připojení sousedů k vybudované části KIS může nastat až po právním vypořádání k takové části KIS, resp. Pozemkům.

## **12. PŘEDPOKLÁDANÁ SPOLUPRÁCE**

12.1 Městská část přizve Řád jako vlastníka Pozemků Řádu k aktivní účasti při přípravě dokumentace související s Pozemky, zejména Konceptu ochrany před povodní a zpracování podkladů a návrhu pro změnu územně plánovací dokumentace dle této dohody a vždy, když se to bude týkat řešeného území, kdy tyto nebudou v rozporu s touto Smlouvou.

12.2 Realizace SZ-P bude zahájena z východu na západ, tj. z křižovatky ulic Ďáblická a U Chaloupek současně při zahájení první fáze výstavby obytných budov v Řešeném území, které budou vznikat v postupně ve fázích s ohledem na závazek dle této Smlouvy. První fáze bude současně koordinována s převedením dešťových vod z dolní části ulice Ďáblická do vodoteče a úpravy vodoteče. Řád se zavazuje, že SZ-P

- v rozvojových plochách řešeného území vybuduje vlastním nákladem bez finanční účasti Městské části a po dokončení je bezúplatně převede Městské části.
- 12.3 Případná úprava stávající křižovatky ulic Ďáblická a U Chaloupek nad rámec rozsahu pro napojení SZ-P není vyvolanou investicí spojenou s výstavbou Záměru, a proto náklady na tuto úpravu nenese Řád. Nad rámec rozsahu pro napojení SZ-P se rozumí např.:
- doplnění světelné signalizace,
  - další nové přechody pro chodce přes Ďáblickou ulici, pokud budou požadavkem MČ,
  - rozšíření křižovatky a přidání odbočovacího pruhu.
- 12.4 Pro jednotlivé části se Městská část a Řád zavazují uzavírat jednotlivé plánovací smlouvy s vymezením pozemků potřebných pro veřejné funkce Městské části, kdy za umožnění umístění těchto funkcí obsahovat tyto plánovací smlouvy také započtenou část za naplnění těchto potřeb nahrazující část příspěvku nebo kontribuci jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu.

### **13. FINANČNÍ PLNĚNÍ**

- 13.1 Investor se zavazuje poskytnout MČ plnění, jako finanční podíl na nákladech spojených s realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury, a jiné veřejné infrastruktury vyvolané Záměrem Investora.
- 13.2 Plnění Investora bude Městské části poskytnuto ve výši 700,- Kč za každý metr čtvereční hrubých podlažních ploch, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno (dále jen „Finanční plnění“).
- 13.3 Celková odhadovaná výše finančního plnění Investora dle Záměru Investora ke dni podpisu této Smlouvy činí 24.500.000,- Kč (Slovy: Dvacet čtyři milionů pět set tisíc korun českých) a bude poskytnuta na účet MČ 501855998/6000, PPF banka, dle harmonogramu, který je Přílohou č. 6 této smlouvy.
- 13.4 Veškeré pohledávky Řádu za MČ, a to každá zvlášť i všechny dohromady, nepřesáhnou celkovou výši Finančního plnění dle Čl. 4 odst. 4.3. a budou vypořádány vzájemným zápočtem. Strany sjednávají, že doplatek ze strany MČ není možný. Do tohoto plnění se však nezapočítává a za doplatek se nepovažuje pravidelná platba ve výši 1,-Kč za m<sup>2</sup> ročně za služebnost dle bodu 2.4 odrážky první této Smlouvy.
- 13.5 Za účelem zvýšení právní jistoty, umožnění zápočtu a vypořádání vzájemných protiplnění strany sjednávají, že vzájemné nároky vzniklé z titulu Finančního plnění a nároků vyplývajících či řešených touto Smlouvou se nepromlčí dříve, než 15 let ode dne, kdy pohledávka nabude splatnosti.

### **14. HARMONOGRAM**

- 14.1 Řád se zavazuje, že Práva k Pozemkům pro řešení KIS poskytne v časovém předstihu před zahájením okolní výstavby, aby mohla KIS vznikat bez odkladu s ohledem na její všeobecnou potřebu s tím, že vybudování KIS nepůjde k jeho tíži a bude mu umožněno využívání a připojení na KIS pro Rozvojové plochy a Statek.
- 14.2 Pokud nebude KIS vybudována do 5 let od vzniku služebnosti nebo ji Řád, a to částečně, vybuduje sám, mohou být náklady na tuto realizaci započteny proti příspěvku na veřejnou infrastrukturu Investora a budou započteny proti Finančnímu plnění dle této Smlouvy. Náklady na realizaci budou vyčísleny dle skutečnosti a nejvýše v ceně obvyklé.
- 14.3 Řád se zavazuje před zahájením projekčních prací na KIS informovat Městskou část a koordinovat postup prací s PVS, a.s.
- 14.4 Městská část prohlašuje a je si vědoma, že práva a souhlasy k pozemkům pro KIS je třeba ze strany Řádu zřídit bezodkladně, aby mohla příprava KIS začít také bezodkladně, a že je tak činěno za závazek Městské části nebránit stavebnímu rozvoji na pozemcích Řádu, pokud budou v souladu s touto Smlouvou a v souladu s kapacitou danou územně plánovací dokumentací, která nebude nižší, než je dle současně platného územního plánu.

### **15. VÝSTAVBA**

- 15.1 Městská část se zavazuje zřídit služebnosti potřebné k připojení Rozvojových ploch a Statku za účelem uložení a vybudování sítí a infrastruktury na Pozemcích Městské části a poskytnout součinnost s tímto u pozemků hlavního města Prahy, především pozemku parc. č. 194/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha. Služebnosti zřízené na Pozemcích Městské části za účelem uložení a vybudování sítí a infrastruktury pro Rozvojové území si Smluvní strany zřizují jako časově neomezené a úplatné. Úplata za zřízení služebnosti bude v ceně obvyklé.

- 15.2 Řád se současně zavazuje, že u SZ-P souhlasí s větším záborem pozemků tak, aby mohla být vybudována v profilu min 12 metrů. Ve smyslu §13 a §14 Pražských stavebních předpisů bude SZ-P splňovat minimální požadavky na lokální ulici. SZ-P bude dvoupruhová obousměrná ulice vybavená nejméně jednostranným stromořadím. Ostatní ulice v Záměru Investora budou ve smyslu §13 a §14 Pražských stavebních předpisů přístupovými ulicemi.
- 15.3 Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by Městské části náležel případný příspěvek za využívání KIS ze strany Řádu z Rozvojových ploch nebo Statku, nebude tento požadován s ohledem na to, že se KIS umísťuje na pozemky Řádu.
- 15.4 Poskytnutí pozemků ze strany Řádu pro KIS dle této Smlouvy je stranami považováno v současné době za dostatečné splnění podmínek pro Rozvojové plochy Řádu stanovené ze strany PVS, a.s. a Povodím Labe, s.p. s tím, že smlouva o zřízení služebnosti rozlivu pro KIS bude výslovně opravňovat Řád využít část kapacity KIS pro výstavbu na Rozvojových plochách, pokud si Řád nezvolí jiné technické řešení.
- 15.5 Při zajišťování projektové dokumentace na konkrétní části Rozvojových ploch si Strany zavazují poskytnout přiměřenou součinnost k tomu, aby využití Pozemků bylo hospodárné, smysluplné a účelné, s respektem k legitimní zájmům a potřebám identifikovaným v této Smlouvě.
- 15.6 Při zajišťování projektové dokumentace na konkrétní části Rozvojových ploch si Strany zavazují poskytnout součinnost k tomu, aby bylo předcházeno fragmentaci krajiny s výjimkou žádoucí fragmentace, jak vyplývá z Přílohy č. 1 k této Smlouvě.
- 15.7 Strany si zavazují poskytnout součinnost k tomu, aby Umístění KIS ani dalších částí infrastruktury včetně napojovacích bodů neznemožnilo hospodárné využití pozemků, když kapacity zástavby v Rozvojových plochách nebudou změnou územně plánovací dokumentace zmenšeny. Městská část se zavazuje nebránit využití rozvojových ploch v rozsahu dle platné územně plánovací dokumentace nebo její platné změně, pokud to bude v souladu s cíli a postupy dle této Smlouvy.
- 15.8 Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnosti v rámci projednávání Záměru Investora dle stavebního zákona i jiných právních předpisů za účelem naplnění této dohody. Městská část současně umožní napojení na KIS nebo IS Řádu na Pozemcích Městské části.

## **16. KIS A PODOBA BUDOUCÍ ZÁSTAVBY**

- 16.1 Smluvní strany uvádí, že si vzájemně poskytnou veškerou součinnost k vybudování KIS v rozsahu Přílohy č. 5 označené jako mapa zabíraných pozemků pro KIS, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy. Tato infrastruktura KIS bude tvořena koridorem A2, Retenční nádrží, opatřeními pro dešťový koridor a propojením DN 400.
- 16.1.1 Koridor A2 bude tvořit odklonění vod tímto koridorem v návaznosti na jejich odpojení/přepojení nebo odlehčení v křižovatce ulic Šenovská a Statková. Koridor A2 povede od této křižovatky severně až do prameniště Mratínského potoka. Předpokládaná plocha tohoto koridoru je tvořena součinem šířky cca 4-6 m a délky 650-720 m. Pro převod vod je nutná úprava nivelety příslušné části Šenovské ulice a jde o podstatné ulehčení v současné době nejvíce povodní nebo záplavou ohroženým částem Ďáblic, a to ulicím Na Štamberku a U Parkánu. V přibližně stejné trase se přepokládá i vedení nového řadu dešťové kanalizace, a to s obdobným významem pro ulehčení přetíženému řadu v ulicích Na Štamberku a U Parkánu. Protože pro vybudování koridoru A2 je podstatný souhlas dalších vlastníků pozemků na trase koridoru, kteří jsou na Vlastníkovi nezávislí, je sjednáno umístění napojovacího bodu pro koridor A2 na hranici řešeného území. Trasa mezi napojovacím bodem a vodotečí může být upravována s ohledem na budoucí výstavbu za předpokladu, že bude zachována průtočnost. Trasa zakreslená v Příloze č. 3 je tedy orientační a závazné je umístění napojovacího bodu na hranici řešeného území.
- 16.1.2 Retenční nádrž bude vybudována v západním sousedství propustku Mratínského potoka, který se nachází na/pod ulicí Ďáblická. Předpokládaný požadovaný objem činí orientačně cca 6600 m<sup>3</sup>. Nádrž ochrání nejnižše položené části Ďáblic ohrožené rozlitím Mratínského potoka a vytvoří rezervoár pro plynulý odtok vody při přívalových srážkách dle požadavků správce vodního toku.
- 16.1.3 Dešťový koridor bude sestávat z úpravy nivelety terénu pro převod extrémních vod severozápadním směrem z prostoru ulice Ďáblická (v blízkosti č.p. 55/50) do stávající vodoteče (v návaznosti na nutné úpravy nivelety v dané ulici). Předpokladem je odstranění části severojižní ohradní zdi podél Ďáblické ulice. V dané části ulice Ďáblická se stékají extrémní srážky z většiny povodí. Jejich převod západně od komunikace je klíčový pro ochranu části Ďáblic severovýchodně od křižovatky ulic Ďáblická a Kostelecká před záplavami a povodní.

- 16.1.4 Propojení DN 400 bude tvořeno propojením dešťové kanalizace u hasičské zbrojnice z ulice U Parkánu areálem Statku. Propojení má odlehčit dešťové kanalizaci v ulici U Parkánu, která patří mezi nejvíce zatížené v rámci Městské části. Smluvní strany si sjednávají, že k danému účelu bude zřízena služebnost inženýrské sítě přes areál Statku až po vyústění dešťového řádu na povrch a Řád se zavazuje udělit také souhlas k vypouštění vod na jeho pozemek v místě tohoto vyústění.

V případě, že Investor zrealizuje výše uvedené KIS nebo jejich části vlastním nákladem v rámci realizace Záměru, budou náklady na realizaci takové stavby v ceně skutečné, nejvýše však ceně obvyklé, zohledněny oproti nároku MČ na příspěvek na veřejnou infrastrukturu – Finanční plnění dle čl. 4 této Smlouvy.

- 16.2 Smluvní strany dále uvádí, že si poskytnou vzájemně veškerou součinnost k vybudování SZ-P
- 16.2.1 Jelikož předpokládáný rozvoj v zastavitelných plochách, které vymezuje ÚPD v severozápadní části Ďáblic mezi ulicemi Ďáblická – U Parkánu – Na Štamberku – Šenovská – Statková vyžaduje vlastní dopravní obsluhu severozápadní páteří, které propojí ulice Ďáblickou a Šenovskou přes ulici Statková, dohodly se smluvní strany na tom, že si poskytnou k danému propojení veškerou součinnost. Propojení bude alternativou k průjezdem zatížené trase U Parkánu – Na Štamberku – Šenovská a jeho cílem je také odlehčení dopravy v této části.
- 16.2.2 Smluvní strany se dohodly, že SZ-P bude mít širší uliční profil, než je požadován právními předpisy, a to o celkové šířce alespoň 12 m a bude s obousměrným provozem. Nebude koncipován jako silniční průtah, ale jako plnohodnotná městská ulice, a to se stromořadím, chodníkem a přímým napojením sousedících domů. Tato komunikace bude předána Městské části.
- 16.2.3 Protože pro vybudování SZ – P je podstatný souhlas dalších vlastníků pozemků na trase koridoru, kteří jsou na Vlastníkovi nezávislí, je sjednáno umístění napojovacích bodů SZ – P na hranici řešeného území dle Přílohy č.4. Trasa SZ-P mezi napojovacími body může být upravována s ohledem na budoucí výstavbu za předpokladu zachování profilu a průjezdnosti. Trasa zakreslená v Příloze č. 4 je tedy orientační a závazné je umístění napojovacích bodů na hranici řešeného území.
- 16.3 Smluvní strany prohlašují, že budou přiměřeně usilovat o to, aby na rozvojových plochách vznikla obytná zástavba dohodou stran charakteru současného zahradního města, kombinující bydlení v řadových domech s podlažností 2 nadzemní patra a jedno ustupující (nebo podkrovní), bydlení v bytech s charakterem řadového domu s podlažností 3 nadzemní patra a bydlení v bytových domech s podlažností maximálně 3 nadzemní patra a jedno ustupující a jedno podzemní podlaží.
- 16.3.1 Typologie obytných staveb bude sloužit současným požadavkům na městské bydlení se zachováním obvyklého měřítka a s respektem k sousedství s historickým statkem. Zástavba charakteru moderního zahradního města, tvořená nízkopodlažními bytovými domy s menšími bytovými jednotkami, řadovými rodinnými domy a související infrastrukturou. Maximální výška bytových domů (dále jen „BD“), řadových rodinných domů (dále jen „ŘRD“) a bytových jednotek s charakterem řadového rodinného domu dle platné ÚPD.
- 16.3.2 Plánovaná výstavba v rozvojové ploše severozápadně od statku bude vznikat po částech a nákladem jednotlivých stavebníků zvolených Řádem za podmínek této Smlouvy. Realizace bude rozložena do cca 10 let od sjednání této dohody tak, aby nedošlo k zatížení Městské části skokovým růstem obyvatel.
- 16.4 Z hlediska koncepčního smluvní strany deklarují vzájemné porozumění záměru, aby veřejně přístupná vybavenost s obchody a službami byla soustředěna do objektů areálu Křižovnického Statku a byla přístupná jak z rozvojových ploch Řádu, tak z přiléhající stávající zástavby.
- 16.5 Smluvní strany se dále dohodly na těchto podmínkách přístupnosti, napojovacích bodech a napojení na IS:
- 16.5.1 Vnitřní dvůr areálu Statku bude po rekonstrukci veřejně přístupný v režimu dle následné bližší dohody Stran.
- 16.5.2 Areál Statku a Rozvojové plochy budou po dokončení rozvoje dopravně přístupné ze tří napojovacích bodů.
- a) ze stávajícího napojení statku na komunikaci v ulici U Parkánu, které bude upraveno na křižovatku;
- b) z nově vybudované křižovatky z ulic Ďáblická a U chaloupek, a to naproti objektu Ďáblická č.p. 55/50;

- c) novou pátevní komunikací z napojovacích bodů, kdy umístění sjednaných napojovacích bodů je vyznačeno v Příloze č. 4 této Smlouvy.

16.5.3 Strany se dále dohodly, že prověří možnost pěšího propojení z ulice U Parkánu do areálu Statku historickou branou vedle objektu Hasičské zbrojnice.

- 16.6 Smluvní strany si dále dohodly, že si poskytnou veškerou přiměřenou součinnost k napojení na inženýrské sítě, kdy splašková kanalizace bude napojena na stávající řad v ulici Ďáblická, a to v křižovatce s ulicí U chaloupek. Dešťové vody ze Statku a rozvojových ploch budou likvidovány/vsakovány, event. vypouštěny do Mratínského potoka v rámci pozemků Investora. Napojení na vodovod, plynovod, elektřinu a elektronické komunikace bude z přilehlých ulic Ďáblická a U Parkánu. Zokružování inženýrských sítí do ulice Statková bude provedeno v připojovacím bodě 3 po vzniku IS na pozemcích jiných vlastníků.

## **17. TRVÁNÍ SMLOUVY**

- 17.1 Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva je závazná pro právní nástupce a postupníky Smluvních stran s ohledem na to, že Řád bude částí Rozvojových ploch převádět na třetí strany za účelem realizace výstavby.
- 17.2 Změna nebo ukončení této Smlouvy jsou možné písemnou dohodou obou Stran.
- 17.3 Tato Smlouva zaniká také naplněním jejího účelu, nebo dohodou Smluvních stran.
- 17.4 Smluvní strany tímto vylučují použitelnost §§ 1978, 1979, 2002 odst. 2, 2003 odst. 2, 2004 odst. 2 a 2004 odst. 3 občanského zákoníku.

## **18. PROHLÁŠENÍ**

- 18.1 Každá Smluvní strana je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti, které v ní převzala, převzaté povinnosti jsou pro ni závazné a proti němu vynutitelné.
- 18.2 Každá Smluvní strana výslovně prohlašuje, že k uzavření Smlouvy získala veškeré souhlasy svých orgánů, pokud takové souhlasy jsou nezbytné dle veřejného a/nebo soukromého práva, Smluvní strana je před uzavřením Smlouvy získala.
- 18.3 Smluvní strany se dohodly, že je Řád povinen v případě, že postoupí práva a povinnosti dle této dohody, nebo jejich část, nebo zcizí část svých Pozemků na Investora (třetí osobu), tuto třetí osobu výslovně informovat a zavázat k právům a povinnostem dle této Smlouvy a také přiměřeným mechanismem zajistit splnění závazků Investorem.

## **19. ÚPLNOST SMLOUVY**

- 19.1 Tato Smlouva obsahuje a představuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje veškeré předchozí ústní a písemné dohody, smlouvy a ujednání týkající se Pozemků.

## **20. SDĚLENÍ**

- 20.1 Veškerá sdělení a jiná komunikace v souvislosti s touto Smlouvou nebo se záležitostmi podle této Smlouvy („dále jen „**Sdělení**““) musí být písemná, není-li výslovně uvedeno jinak.
- 20.2 Každé Sdělení musí být písemné v českém jazyce a musí být doručeno buď osobně, nebo doporučeným dopisem na adresu sídla dané Smluvní strany.
- (a) Doručuje-li se Rytířskému řádu:  
Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00
- (b) Doručuje-li se Městské části:  
Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice

## **21. OSTATNÍ USTANOVENÍ**

- 21.1 Tato Smlouva nezakládá jakýkoli výslovný ani implikovaný vztah mezi zmocnitelem a zmocněncem, vztah zastupování ani společenství mezi Smluvními stranami.
- 21.2 Není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, žádná Smluvní strana nemá právo zastupovat druhou Smluvní stranu nebo se jakkoli zavazovat jménem druhé Smluvní strany bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, který se prokazuje písemnou plnou mocí.
- 21.3 Tato Smlouva žádné ze Smluvních stran nezakazuje, aby uzavřela smlouvu s třetí stranou ohledně obchodní činnosti, projektu nebo společného podniku s výhradou dodržení závazků Smluvní strany vyplývajících z této Smlouvy.

- 21.4 Každá Smluvní strana nese odpovědnost za porušení povinností stanovených v této Smlouvě a jiných povinností.

## 22. ROZHODNÉ PRÁVO, ŘEŠENÍ SPORŮ

- 22.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 22.2 Případné spory mezi Smluvními stranami týkající se této Smlouvy nebo z ní vyplývající nebo týkající se jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti (dále jen „**Spory**“) budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
- 22.3 Podle § 89a občanského soudního řádu se Smluvní strany dohodly, že Obvodní soud pro Prahu 1 bude příslušným soudem pro řešení Sporů; pokud by však byl v první instanci příslušný krajský soud, Smluvní strany se dohodly, že příslušným soudem bude Městský soud v Praze.

## 23. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

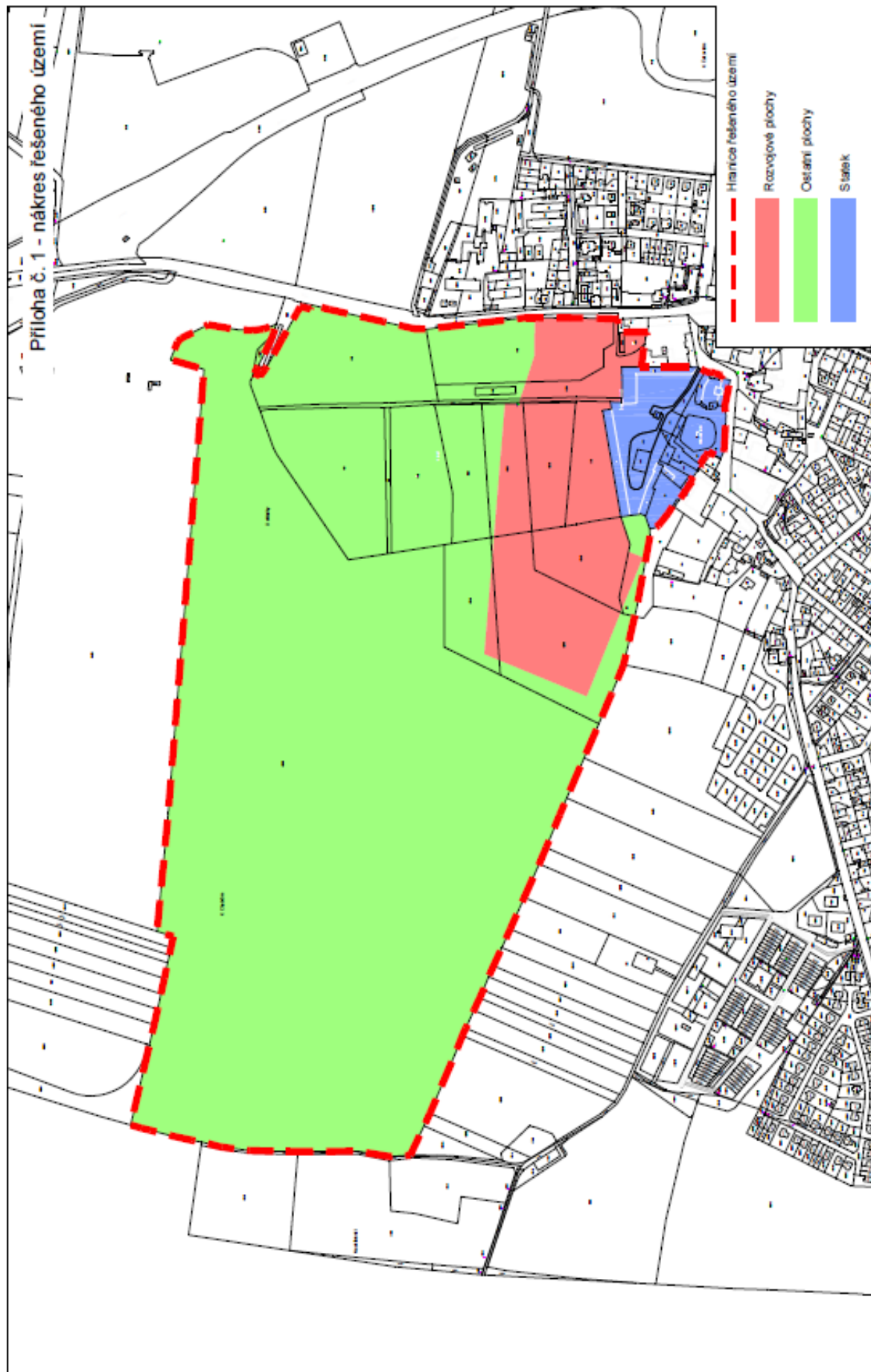
- 23.1 Tato Smlouva vstupuje v platnost jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 23.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 23.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran, a že každá Smluvní strana měla možnost obsah základních podmínek Smlouvy ovlivnit.
- 23.4 Tuto Smlouvu lze měnit nebo rušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran s výjimkou změny adres uvedených v článku 20.2, které lze měnit na základě jednostranného oznámení.
- 23.5 Pokud by se jakékoli ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů, Smluvní strany se zavazují, že neplatné ustanovení nahradí platným ustanovením, které se co nejvíce blíží původnímu záměru Smluvních stran. Zbývající ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti, pokud to není v rozporu s jejich účelem, nebo pokud neplatí, že tato ustanovení nelze oddělit od zbytku Smlouvy.
- 23.6 MČ prohlašuje, že na její straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této Smlouvy k předmětným Pozemkům a že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha-Ďáblice usnesením č. 218/22/ZMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
- 23.7 Investor prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností MČ svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Investor bere na vědomí úmysl a cíl MČ vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
- 23.8 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha č. 1 – nákres řešeného území
  - Příloha č. 2 – nákres umístění retenční nádrže
  - Příloha č. 3 – zakres trasy Koridoru A2
  - Příloha č. 4 – zakres trasy páteřní komunikace SZ-P
  - Příloha č. 5 – zakres zabíraných pozemků pro KIS
  - Příloha č. 6 - Odhadovaná výše a harmonogram finančního plnění Investora
- 23.9 Tato Smlouva bude vyhotovena ve dvou (2) originálech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1).
- 23.10 Smluvní strany prohlašují, že si text této Smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti němu námitky ani návrhy na jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této Smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé Smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této Smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_  
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

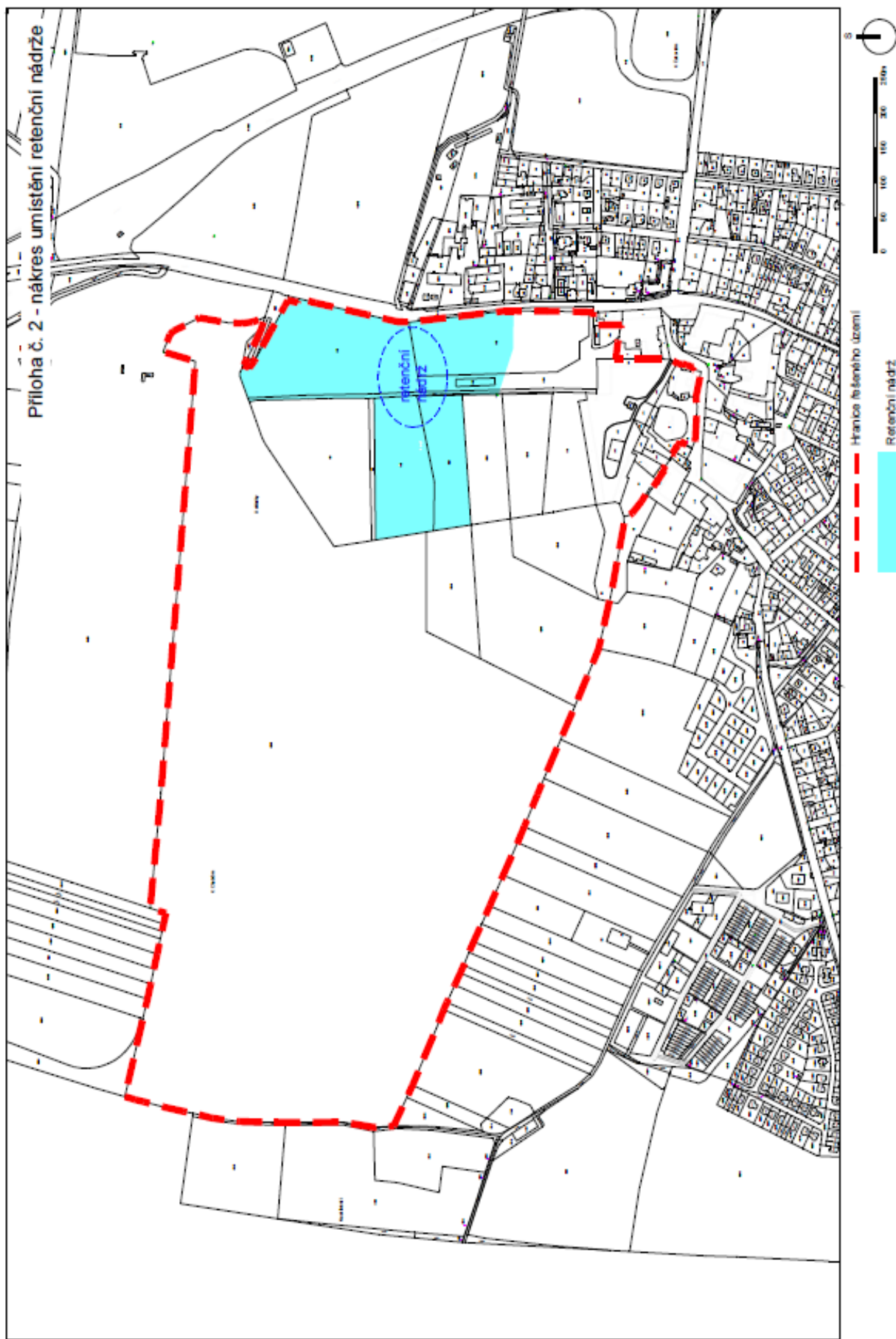
V Praze dne \_\_\_\_\_  
Městská část Praha – Ďáblice

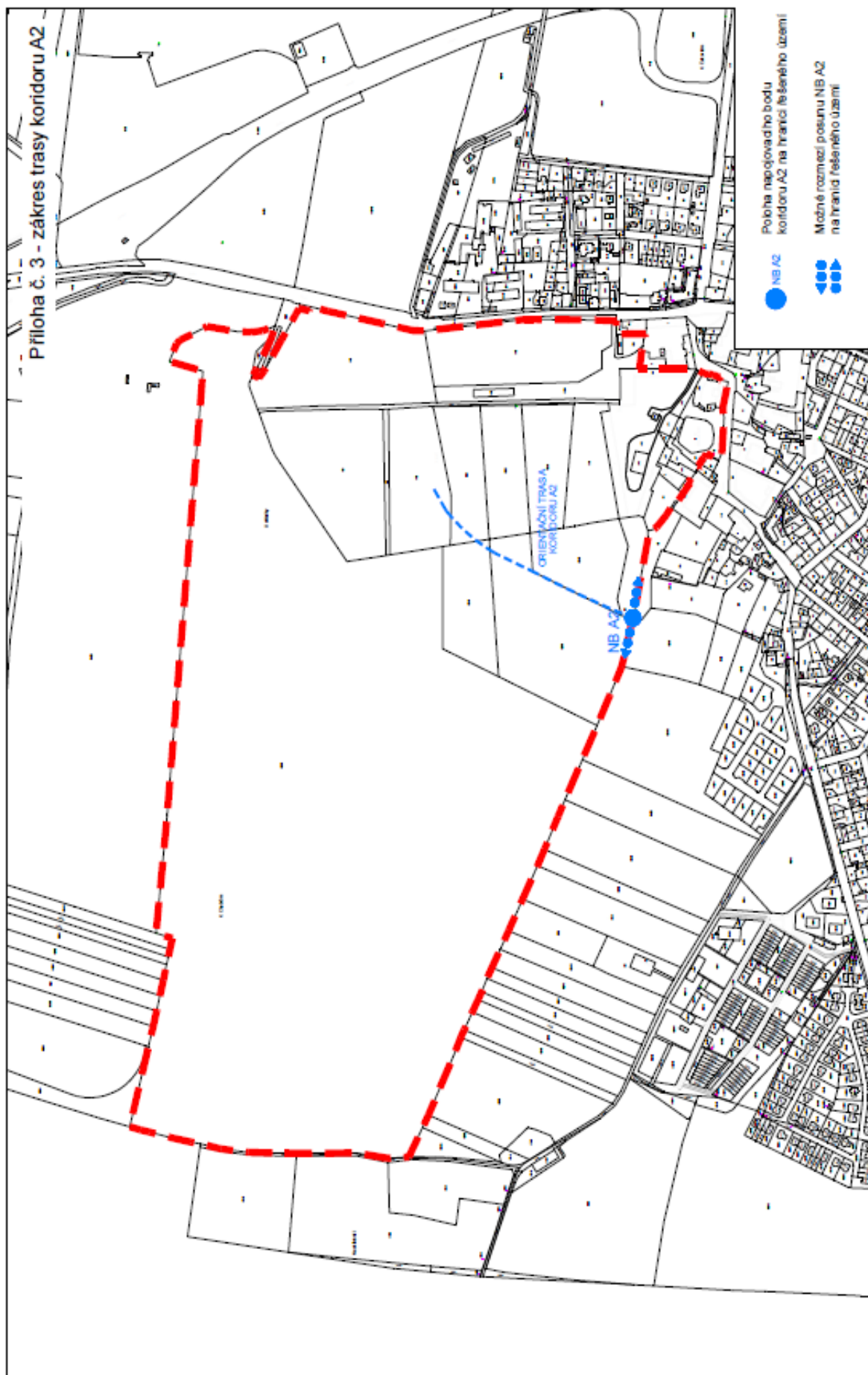
.....  
velmistr

.....  
starosta

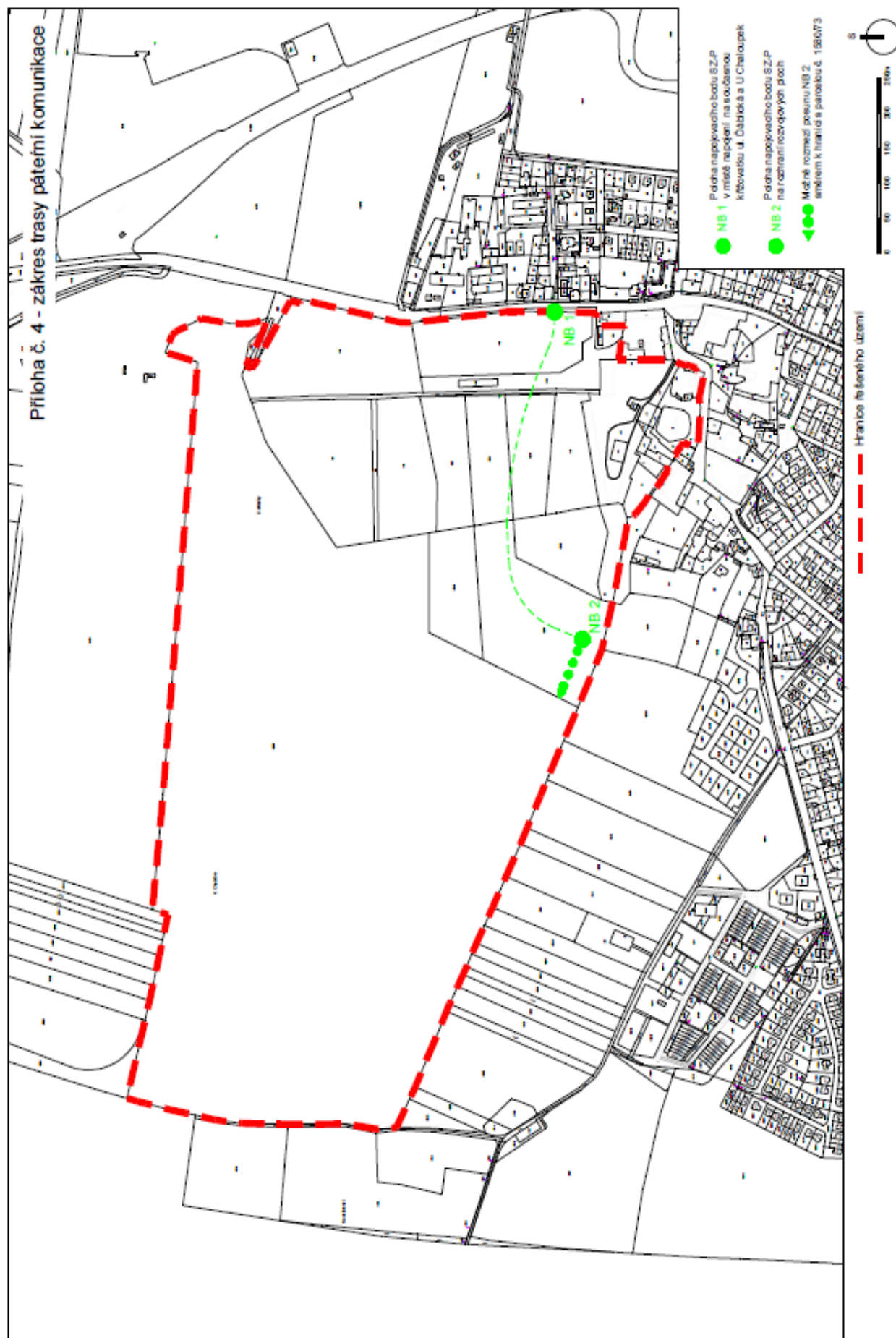




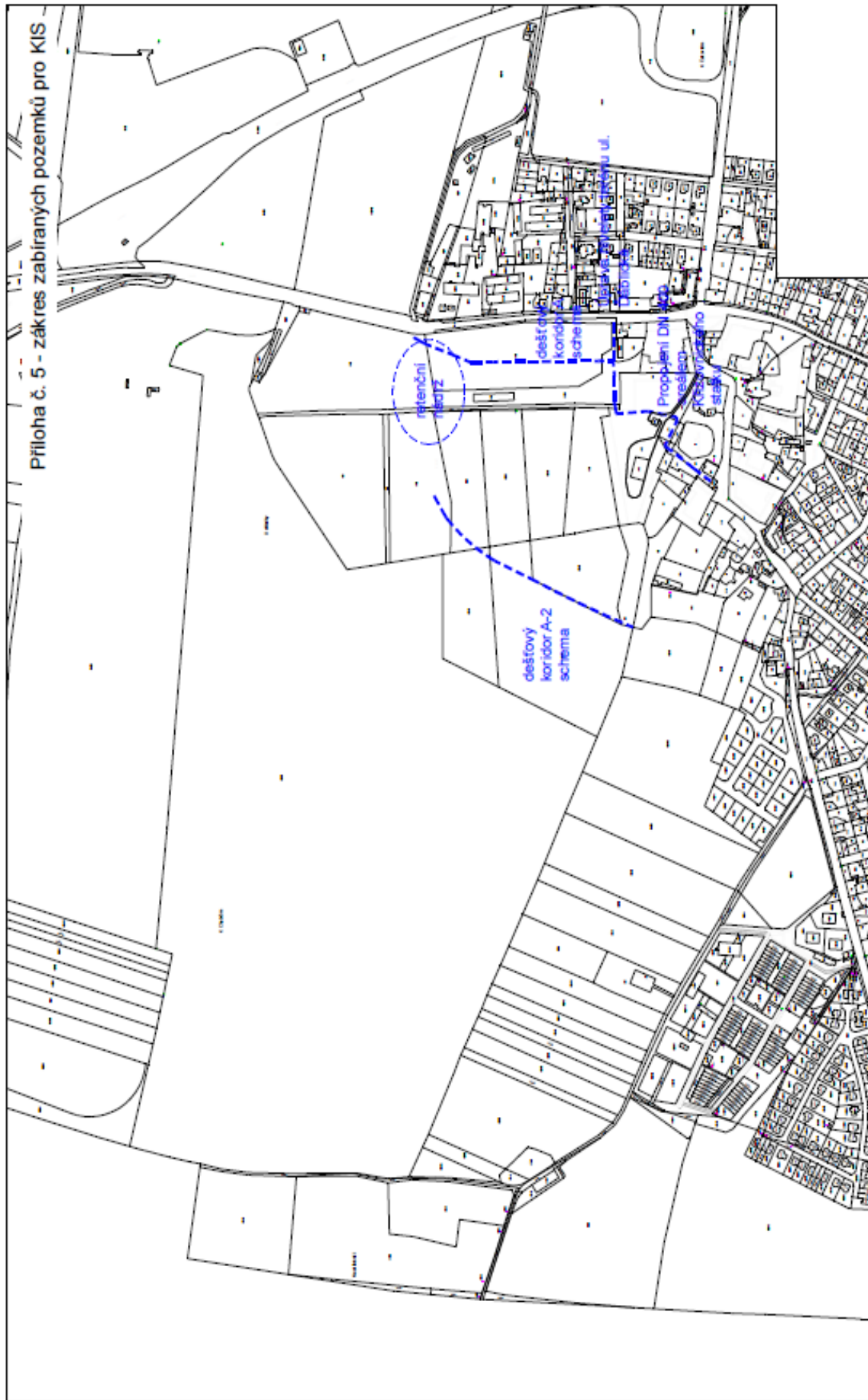




Příloha č. 4 - zakres trasy páteřní komunikace







#### Příloha č. 6 - Odhadovaná výše a harmonogram finančního plnění Investora

Plnění investora bude Městské části poskytnuto v souladu s Metodikou Kontribucí.  
Plnění bude činit 700,- Kč za každý metr čtvereční hrubých podlažních ploch, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno.

700      Kč/m2      HPP

##### 1. Fáze Záměru Investora

35 000      m2      HPP

Odhadovaná výše finančního plnění Investora	24 500 000 Kč
---	---------------

Harmonogram finančního plnění Investora
---

dle etapizace Záměru Investora a uzavření jednotlivých plánovacích smluv.
---

