



# **Městská část Praha – Ďáblice**

## **Zastupitelstvo městské části**

25. zasedání  
dne 14.9.2022

### **USNESENÍ č. 233/22/ZMČ**

**ke Smlouvě o spolupráci – BD Ďáblická x Hořínecká**

**Zastupitelstvo městské části po projednání**

#### **I. bere na vědomí**

předložený návrh Smlouvy o spolupráci se společností TERRA-T s.r.o., se sídlem: Klapkova 1847/59, 182 00 Praha 8 Kobylisy, IČO: 26496038 jejímž předmětem je záměr společnosti jako investora, realizace záměru výstavby Bytového domu Ďáblická/Hořínecká východ na pozemcích parc.č. 553,552/1 a 552/2 v k.ú. Ďáblice.

#### **II. schvaluje**

Smlouvu o spolupráci dle odst. I. tohoto usnesení.

#### **III. pověřuje**

starostu uzavřením Smlouvy o spolupráci, která je přílohou tohoto usnesení.

Ing. Jan Hrdlička  
místostarosta

Ing. Miloš Růžička  
starosta

# SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

## Městská část Praha-Ďáblice

se sídlem: Osinalická 1104/13, 182 02 Praha-Ďáblice,

IČO: 002 31 266

č.ú.: 501855998/6000, PPF Banka

zastoupená Ing. Milošem Růžičkou, starostou

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

a

TERRA-T s.r.o.

se sídlem: Klapkova 1847/59, Praha 8, 182 00, Kobylisy

IČO: 264 96 038

č.ú.: 6081779323/5500, RB banka

zastoupená Ing. A.R., jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

(Investor a Městská část dále společně též „**Strany**“)

uzavírají tuto smlouvu o spolupráci dle § 1746 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Smlouva**“)

## I. Úvodní ustanovení

1. Investor prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc.č. 553, 552/1 a 552/2 v katastrálním území 730629 Praze 8 – Ďáblice a má v úmyslu zde realizovat stavbu Bytový dům Ďáblická 10 vč. dopravního napojení. Jedná se o stavbu 4-ti podlažního domu (jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží s podkrovím) o 12-ti bytových jednotkách, (dále jen „**Záměr**“), dle projektové dokumentace ve stupni dokumentace architektonická studie Bytový dům Ďáblická zpracované Ing. arch. V.S. pro investora-stavebníka EL-TI &CO, s.r.o., Černá 1705/13, (dále jen „**Projekt (y)**“) dle Usnesení Rady městské části Praha-Ďáblice č. 724/21 ze dne 10.5.2021 k Záměru - Bytový dům Ďáblická/Hořínecká V.
2. V souvislosti s projektem Investora dojde ke změně podmínek v daném území. Městská část má zájem uzavřít s Investorem tuto smlouvu za účelem stanovení budoucích majetkoprávních vztahů a zkvalitnění života současných a budoucích obyvatel dané lokality a navazujícího území.

## II. Předmět smlouvy

1. Investor se zavazuje při realizaci Záměru dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanoviska dotčených orgánů státní správy, územní plán, územní rozhodnutí a stavební povolení a postupovat podle Projektu, který v digitální verzi předal MČ před podpisem této smlouvy. **Situace, řez a pohledy z jednotlivých směrů tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.**
2. Součástí realizace Záměru Investora bude též výstavba veškeré dopravní a technické infrastruktury na pozemcích parc.č. 553, 552/2 a 552/1 v k.ú. Ďáblice, ve vlastnictví Investora. Dopravní a technické napojení lokality bude realizováno z ulice Ďáblická, napojení na kanalizaci z ulice Ďáblická. Graficky je záměr dopravní a technické infrastruktury koordinačně znázorněn v **situaci, která tvoří Přílohu č.2 této smlouvy.**
3. Investor se zavazuje poskytnout MČ finanční spolupodíl stanovený dle doporučené metodiky spolupodílu investorů do území, schválené Zastupitelstvem Hl.m.Prahy v roce 2022, v celkové výši 830 487,- Kč (slovy: Osm set třicet tisíc čtyři sta osmdesát sedm korun českých).

Tato částka byla vypočtena vynásobením HPP záměru (HPP – hrubá podlažní plocha), tj. 1186,41 m<sup>2</sup> , částkou 700,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1186,41 \* 700,- Kč = 830 487,- Kč).

Celková částka ve výši 830 487,- Kč bude uhrazena na účet MČ ve dvou splátkách. První splátka ve výši 50.000,- Kč v termínu do 15 dnů ode dne podpisu této Smlouvy. Zbývajících část, tj. 780 487,- Kč, nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí či jiného obdobného rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě, kterého bude na výše uvedených pozemcích v k. ú. Ďáblice povolena stavba Záměru Investora nebo jakékoliv jeho části. Pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu došlo v budoucnosti k navýšení rozsahu HPP Záměru, bude Investor povinen kompenzaci odpovídajícím způsobem navýšit. Pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu došlo v budoucnosti ke snížení rozsahu HPP Záměru, bude MČ povinna již část poskytnuté kompenzace v poměru ke snížení rozsahu HPP vrátit Investorovi.

4. **MČ se zavazuje za podmínky, že Záměr Investora bude realizován při respektování omezení dle předcházejících odstavců, realizaci Záměru Investora nebránit a 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. Souhlas MČ bude vydán po přijetí úhrady částky příspěvku dle čl. II. odst. 3) Smlouvy. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je MČ v případě odchýlení se od závazků Investora podle této smlouvy výslovně oprávněna současně i nezávisle k uplatnění smluvních pokut podle ust. článku III. činit odpovídající kroky proti realizaci Záměru vč. odvolání souhlasu. Tímto současně není dotčeno právo na úhradu kompenzace podle čl. II. odst. 3) při dosažení odpovídajících rozhodnutí pro Záměr, nebo jeho části. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.
5. Investor je povinen neprodleně předložit MČ rozhodnutí, nebo povolení, od jehož nabytí právní moci bude počítána splatnost jednotlivých nároků, nebo kterými se bude Záměr měnit.
6. Investor se zavazuje realizovat Dopravní a technickou infrastrukturu dle Čl. II odst. 2) na svůj náklad bez finanční účasti MČ tak, aby co nejméně zasahovala do práv třetích osob.
7. Investor se zavazuje zajistit pro stavby, které tvoří Dopravní a technickou infrastrukturu, jejich řádné fungování, a to tak, že tyto bude provozovat při dodržování obecně závazných právních předpisů sám, nebo tyto předá za tím účelem k tomu oprávněným osobám (PREdistribuce a.s., Pražská plynárenská a.s., THMP a.s., Pražské vodovody a kanalizace a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., Hlavní město Praha atp.).
8. Ustanovení této smlouvy jsou závazná i pro právní nástupce smluvních stran. 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 (dále také „Převod Záměru“), zavázat své právní nástupce v rozsahu této smlouvy. Smluvní strany se zavazují svá práva a povinnosti z této Smlouvy převést na své právní nástupce či při převodu Záměru. Investor je oprávněn postoupit realizaci Záměru další osobě pouze po předchozím souhlasu MČ s převzetím práv a závazků z této Smlouvy touto další osobou. Vydání souhlasu nebude ze strany MČ bezdůvodně odupráno.

### III. Sankční ujednání

1. V případě, že Investor ve lhůtě určené v článku II. odst. 5) nesplní povinnost předložení listiny, anebo nesplní povinnost úhrady závazků dle čl. II. odst. 3 ve lhůtách splatnosti, sjednávají účastníci této Smlouvy smluvní pokuty ve výši 0,05 % z celkové hodnoty finančního plnění uvedeného v čl. II odst. 3 této Smlouvy za každé porušení závazku Investora a den prodlení.
2. Investor je povinen v případě Převodu Záměru dle čl. II. odst. 8), nebo jeho části třetí osobě, předem zajistit splnění všech povinností Investora vyplývajících z této Smlouvy ze strany osoby či osob, na něž Záměr či jeho část, převádí. V případě, že Investor tuto svoji

povinnost nesplní, je MČ oprávněna po Investorovi požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 150 % z částky celkové částky spolupodílu dle čl. II. odst. 3), která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

3. Pro případ podstatné změny parametrů realizace od parametrů Záměru, vyplývajících z Projektu či dalších příloh této Smlouvy, vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30 % z celkové částky spolupodílu dle čl. II. odst. 3) za každé takové porušení Smlouvy, která se tímto sjednává, a o níž Strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.
4. Za podstatnou změnu parametrů či odchýlení se od Záměru dle předchozího odstavce, se považuje zejména změna využití území, povahy zástavby, zastavěné plochy, plochy veřejné zeleně či změna výškového profilu zástavby, a to s tolerancí 5 % odchylky oproti Projektu, pokud se strany nedohodnou jinak. Za podstatnou změnu, či odchýlení se od Záměru, se nepovažuje prodloužení doby realizace Záměru a dále změny vyvolané vyšší mocí či dílčí změny Projektu, vycházející zejména z potřeb budoucích vlastníků staveb a vyšší efektivity výstavby, to vše za podmínky, že změny či odchylky nepřesáhnou výše uvedenou toleranci, vyjma změn a odchylek vyvolaných působením vyšší moci. O všech změnách a odchylkách bude MČ neprodleně informována. Budou řádně projednány s dotčenými orgány státní správy a budou řádně povoleny, bude-li takové projednání, či povolení obecně závaznými právními předpisy vyžadováno. V opačném případě budou změny považovány pro potřeby odst. 3. tohoto článku za podstatné.
5. Pro případ nesplnění povinnosti Investora nejpozději do 30 dnů ode dne kolaudace Záměru Investora nebo jeho části zajistit kolaudaci Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem dle čl. II. odst. 2) této smlouvy či odpovídajícího funkčního celku Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem podle čl. II odst. 2), vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30% (slovy: třicet-procent) z celkové částky spolupodílu dle čl. II. odst. 3) této smlouvy za každé takové porušení smlouvy. Smluvní pokuta se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

#### **IV. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud se kterákoliv ustanovení této Smlouvy ukáže být neplatná, neúčinná, nebo nevymahatelná, nebo se v průběhu trvání této Smlouvy stanou neplatnými, neúčinnými nebo nevymahatelnými, nebude mít tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy; Strany se pro takový případ zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením platným, účinným a vymahatelným s obdobným obchodním významem a účelem.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
4. Práva a povinnosti touto Smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
5. Tato smlouva je sjednána na dobu neurčitou, kdy zaniká splněním všech povinností Investora k MČ. Od této smlouvy je možno odstoupit jen pro podstatné porušení povinností Investora. Zánikem této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty, pokud toto vzniklo před skončením této smlouvy.
6. Pokud by vznikly spory z této Smlouvy, nebo v souvislosti s ní, budou se Strany snažit řešit tyto spory nejprve smírnou cestou. Nedohodnou-li se, budou se teprve poté moci domáhat svého práva soudní cestou. Strany sjednávají, že k vymáhání jakýchkoliv práv z této smlouvy vyplývajících či s ní souvisejících bude jako soud místně příslušný soud prvního stupně do jehož obvodu spadá místo realizace Záměru.
7. Tato Smlouva byla po projednání schválena usnesením Zastupitelstva Městské části Praha-Đáblice č. 233/22/ZMČ dne 14.9.2022 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. Investor prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností MČ svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti. Investor bere na vědomí úmysl a cíl MČ vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o nakládání s majetkem směrem k veřejnosti

Přílohy:

- 1) Situace, řez a pohledy z jednotlivých směrů
- 2) Koordinační situace s vyznačením dopravní a technické infrastruktury
- 3) Finanční a jiné kompenzace s uvedením termínů splatnosti/plnění

V Praze dne .....

Městská část Praha-Ďáblice

Investor TERRA-T s.r.o.

.....  
Ing. Miloš Růžička,  
starosta městské části

.....  
Ing. A.R.

**Příloha č. 1 :** Projekt Záměru – Situace, řez a pohledy

1 objekt, celkem 12 bytových jednotek, 1 nebytová jednotka, HPP 1186,41 m<sup>2</sup>

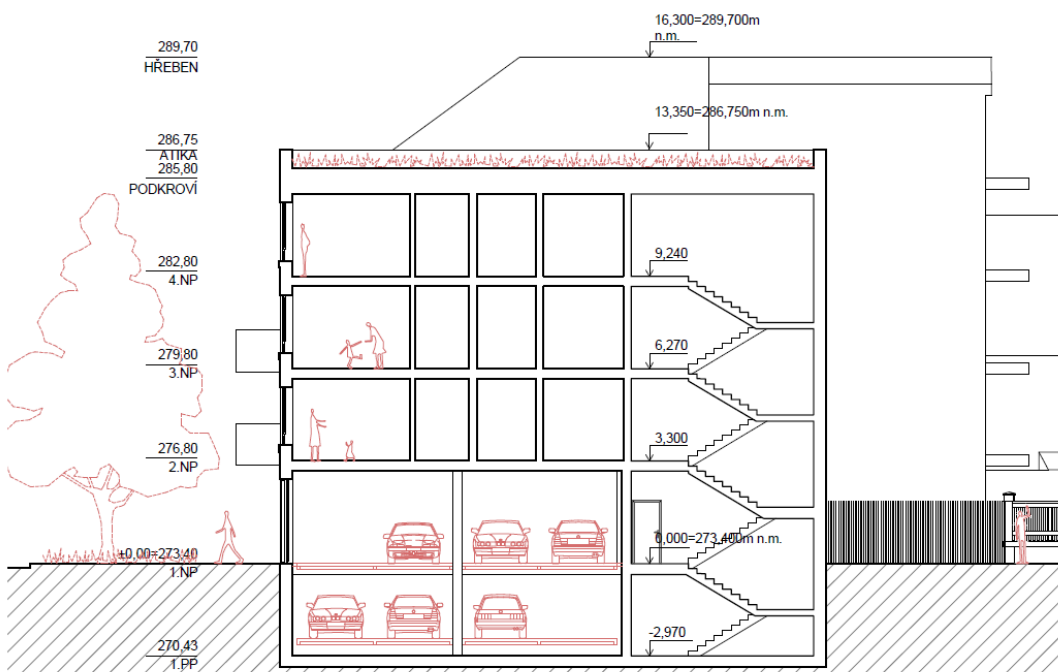
# BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ SITUACE - SOUTISK ZAMĚŘENÍ, 1:200



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ, Architektonická studie / 05. 2021 / ONE | architects

18

## BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ REZ A-A', 1:100



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ  
POHLED ZAPADNÍ, 1:200



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ  
POHLED JIŽNÍ, 1:200



BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ  
POHLED VÝCHODNÍ, 1:200





**BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ**  
PERSPEKTIVA



**BYTOVÝ DŮM ĎABLICKÁ**  
PERSPEKTIVA



## **Příloha č. 2**

Koordinační situace s vyznačením dopravní a technické infrastruktury





1 – Úhrada na účet MČ Praha-Žáblice částku 50.000,- Kč  
do 30 dnů po podpisu této Smlouvy a spolupráci;

2 – Úhrada na účet MČ Praha-Žáblice částku 780.487,- Kč  
do 90 dnů ode dne získání pravomocného územního rozhodnutí nebo jiného obdobného  
rozhodnutí dle stavebního zákona nutného pro realizaci Záměru nebo jeho nebo jakékoliv  
jeho části.