



Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

12. zasedání
dne 14.10. 2020

USNESENÍ č. 129/20/ZMČ

ke Smlouvě o spolupráci - bytový dům U Prefy 28

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. schvaluje

uzavření Smlouvy o spolupráci s Mgr. Richardem Voděrkou, MBA, bytem Letohradská 755/50, 170 00 Praha 7, který na základě Plné moci zastupuje investora, jejímž předmětem jsou závazky obou smluvních stran a stanovení budoucích majetkoprávních vztahů při realizaci záměru stavby Bytového domu U Prefy 28 na pozemcích parc.č. 601/1, 601/2 a 602 v k.ú. Ďáblice.

II. pověřuje

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

III. pověřuje

starostu projednáním návrhů předložených Ing. Tumpachem v emailu ze dne 12.10. 2020 s relevantními úřady a smluvním partnerem v rámci stanoviska Městské části Praha-Ďáblice v dalším stupni stavebního řízení. O tomto postupu bude Ing. Růžička informovat zastupitelstvo MČ Praha-Ďáblice.

Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Vítězslav Čáp

nar. 22.3.1973

a

Ing. Stanislava Paulsen

nar. 31.5.1971

oba trvale bytem: Moravanská č.p. 325, Vinoř, 190 17 Praha 9
(dále jen „Investor“)

zastoupení

Mgr. Richardem Voděrkou, MBA

nar. 19.8.1979

trvale bytem: Letohradská 755/50, 170 00 Praha 7

na základě plné moci

a

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**“)

(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 pozemku parc.č.: 601/1, 601/2, 602 v k. ú. Ďáblice a má v úmyslu zde v rámci své podnikatelské činnosti realizovat stavbu Bytový dům u Prefy 28 vč. dopravního napojení, o 4 nadzemních podlažích, 14 bytových jednotkách (dále jen „Záměr“), dle projektové dokumentace stavby ve stupni dokumentace pro společné povolení (DUR+DSP), kterou vypracovala společnost CUBOID ARCHITEKTI s.r.o. (dále jen „Projekt“).
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 statní správy, územní plán, územní rozhodnutí a stavební povolení a postupovat podle Projektu, který v digitální i tištěné verzi předal MČ před podpisem této smlouvy. **Situace 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. 601/1, 601/2, 602 v k.ú. Ďáblice, ve vlastnictví Investora a pozemku 601/12, ve vlastnictví Hl. města Praha, svěřené do správy MČ Praha-Ďáblice, zejména obslužné komunikace a chodníků a přípojek inženýrských sítí (dále jen „Dopravní a technická infrastruktura“) budovaná Investorem. Dopravní a technické napojení lokality bude realizováno z ulice U Prefy. Graficky je záměr Dopravní a technické infrastruktury koordinačně znázorněn v **situaci, která tvoří přílohu č.2 této smlouvy.** Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem, popřípadě její část odpovídající realizované části Záměru Investora, bude kolaudována současně s kolaudací Záměru Investora, a to tak, aby mohla být po vydání kolaudačního souhlasu řádně užívána.

3. Investor se na vlastní náklady a bez nároku na náhradu zavazuje na pozemku parc.č. 608/12 v k.ú. Ďáblice, ve svěřené správě MČ Praha-Ďáblice, vybudovat chodník pro pěší dle situace v příloze č.3 této smlouvy, vedoucí až k hranici pozemku parc.č. 587/51 v k.ú. Ďáblice, ve svěřené správě MČ Praha-Ďáblice. Situace a technický popis umístění stavby chodníku vč. řešení napojení na stávající i budoucí chodníky je blíže definováno v příloze č. 3 této smlouvy.
4. Investor se ve smyslu ustanovení §1785 a násl. občanského zákoníku zavazuje uzavřít na výzvu s MČ kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnictví k pozemkům vyčleněným z pozemků Investora v Záměru (parc. č. 601/2 a 602, k.ú. Ďáblice), jako části těchto pozemků, na nichž se bude nacházet veřejný chodník, jak vymezeno v příloze č.3 této smlouvy, a to vč. součástí a příslušenství za celkovou cenu 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun). MČ je oprávněna vyzvat Investora k uzavření kupní smlouvy po povolení užívání (kolaudace) Záměru nebo jeho části, ve lhůtě 10 let.
5. Investor se zavazuje poskytnout MČ finanční kompenzaci v celkové výši 354.900,- Kč. Tato částka byla vypočtena jako 25.350,- Kč za každou bytovou jednotku uvažovaného Záměru. Částka ve výši 354.900,- Kč bude uhrazena na účet MČ nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení či jiného obdobného rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě kterého bude na výše uvedených pozemcích v k. ú. Ďáblice povolena stavba v rámci Záměru Investora nebo jakékoliv jeho části. Pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu došlo v budoucnosti k navýšení počtu bytových jednotek Záměru, bude Investor povinen kompenzaci odpovídajícím způsobem navýšit.
6. Investor se dále zavazuje do 30 dnů od podpisu této smlouvy uhradit na účet MČ částku 50.000, - Kč jako nevratný finanční příspěvek Investora k doplnění mobiliáře na hřiště v ulici U Prefy.
7. Investor se na vlastní náklady a bez nároku na náhradu zavazuje nejpozději 1 měsíc před kolaudací Záměru nebo kterékoliv části Záměru vysadit soubor 5-ti stromů na pozemku parc.č. 592, k.ú. Ďáblice, ve svěřené správě MČ Praha-Ďáblice, dle situace v příloze č.4 této smlouvy.
8. 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. 6) 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. 5) při dosažení odpovídajících rozhodnutí pro Záměr, nebo jeho části.
9. 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.
10. 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.
11. 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.).
12. 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 odpíráno.

III. Sankční ujednání

1. V případě, že Investor ve lhůtě určené v článku II. odst. 9) nesplní povinnost předložení listiny, povinnost výsadby stromů dle čl. II. odst. 7), povinnost nabídky k převedení vlastnictví k pozemkům pod chodníkem dle čl. II. odst. 4), anebo nesplní povinnost úhrady závazků dle čl. II. odst. 5, 6 ve lhůtách splatnosti, sjednávají účastníci této Smlouvy smluvní pokuty ve výši 0,05 % z celkové hodnoty finančního plnění uvedeného v čl. III odst. 3 této Smlouvy za každé porušení závazku Investora a den prodlení.
2. Investor je povinen v případě Převodu Záměru dle čl. II. odst. 12), 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 30 % z částky kompenzace dle čl. II. odst. 5) , 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 částky kompenzace dle čl. II. odst. 5) 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 podmínek, že změny či odchylky nepřesáhnou výše uvedenou toleranci, vyjma změn a odchylek vyvolaných působením vyšší moci. O všech změnách a odchylkách bude MČ 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 z částky kompenzace ujednané dle čl. II. odst. 5) 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-Ďáblice č. dne 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) Projekt Záměru – koordinační situace a pohledy
- 2) Situace s vyznačením Dopravní infrastruktury
- 3) Situace a technický popis umístění stavby chodníku s vyznačením předmětných částí, které mají být odprodány MČ Praha-Ďáblice
- 4) Situace umístění výsadby stromů Investorem na pozemku parc.č. 592 v k.ú. Ďáblice
- 5) Finanční a jiné kompenzace s uvedením termínů splatnosti/plnění

V Praze dne

Městská část Praha-Ďáblice

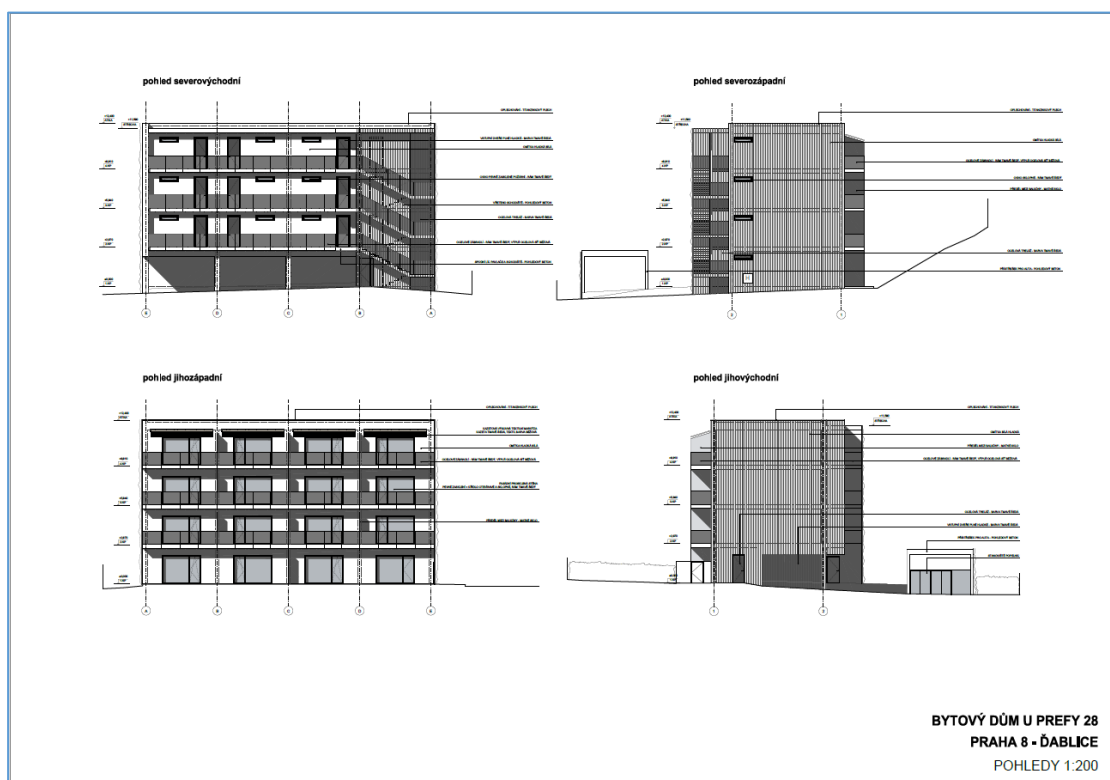
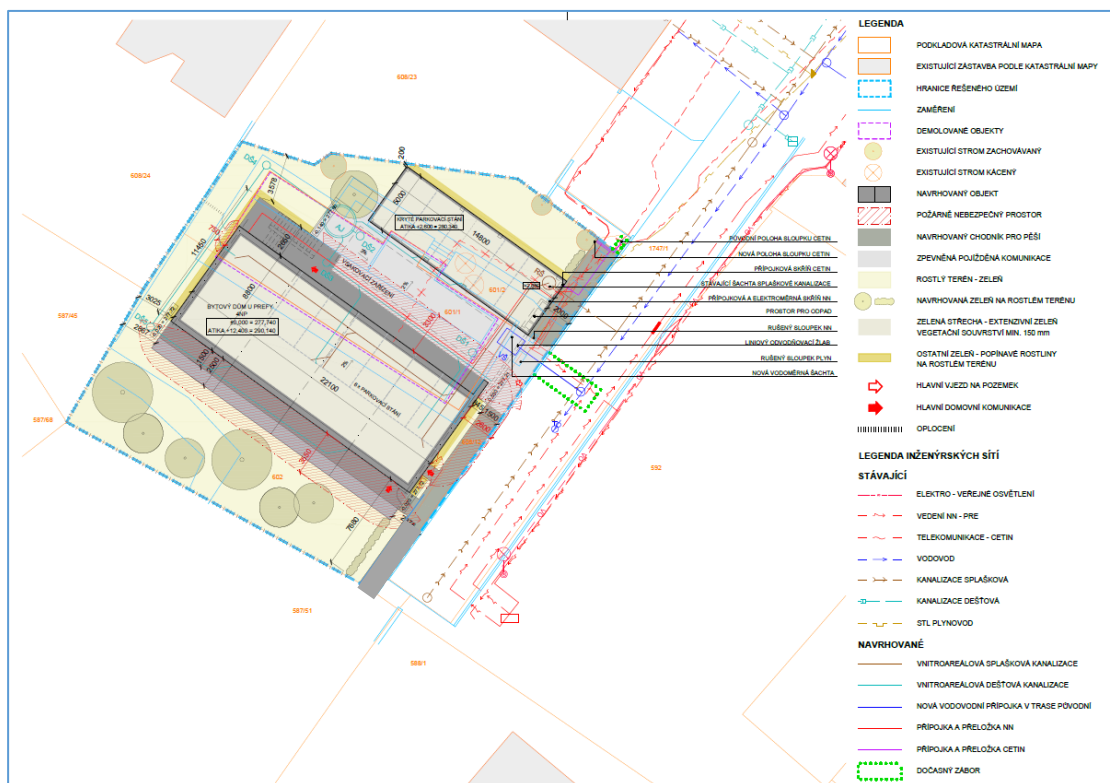
za Investora

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

.....
Mgr. Richard Voděrka, MBA

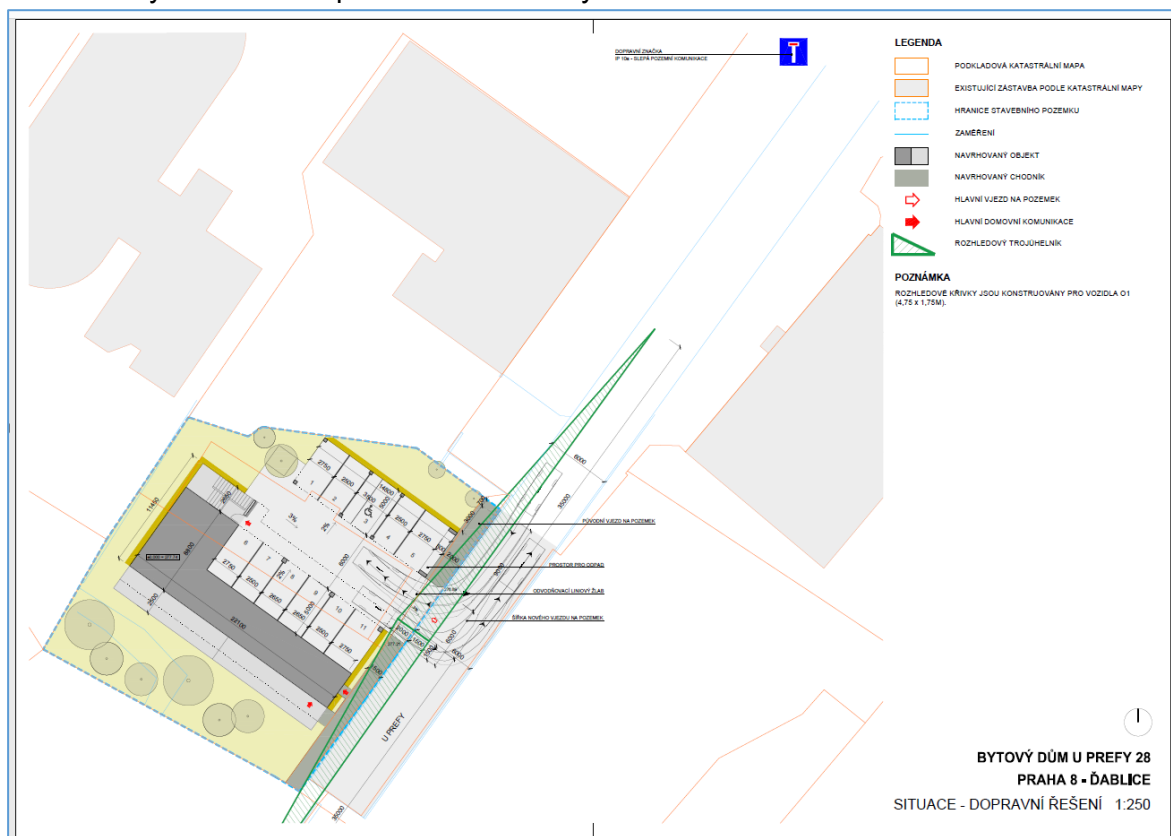
Příloha č. 1

Projekt Záměru – koordinační situace a pohledy



Příloha č. 2

Situace s vyznačením Dopravní infrastruktury



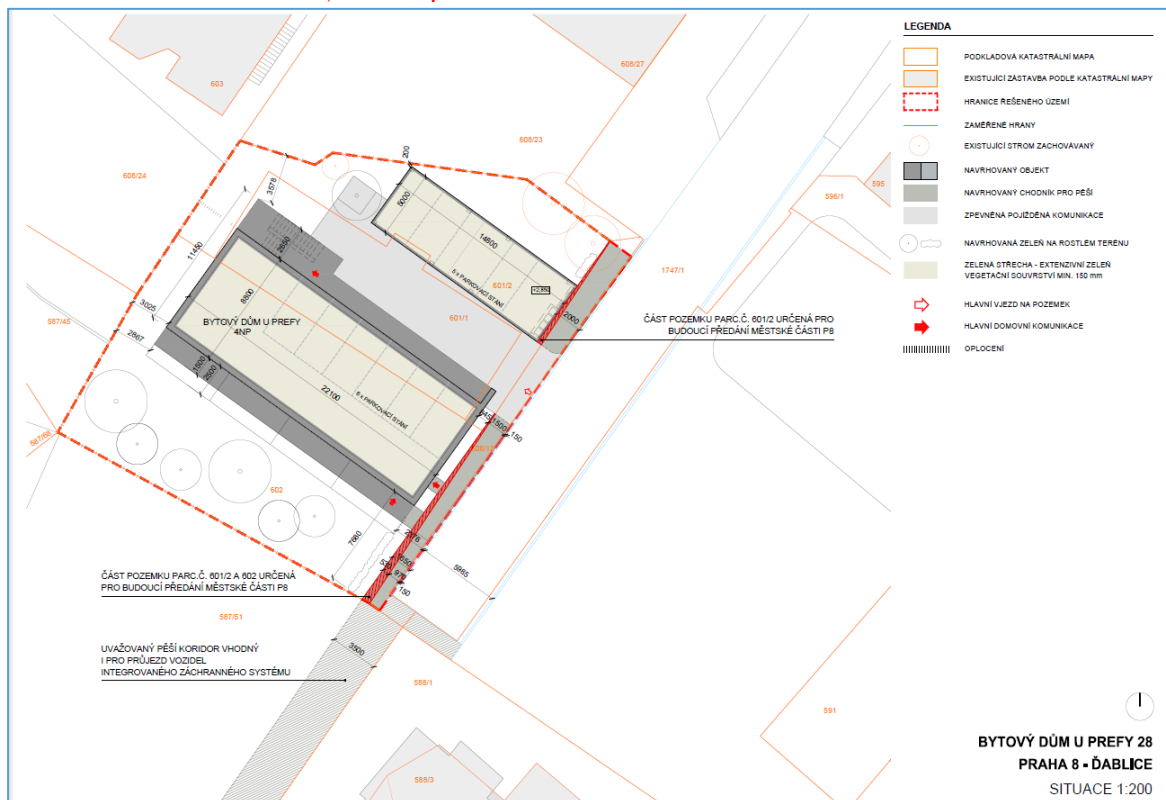
Příloha č. 3

Situace a technický popis umístění stavby chodníku s vyznačením předmětných částí, které mají být odprodány MČ Praha-Ďáblice

Šířka chodníku dána projektem (část široká 1,5m a část široká 2,0m)

Povrch chodníku – zámková dlažba šedá.

Podloží ztuhne na $E_{def,2} > 30 \text{ Mpa}$



Příloha č.4

Situace umístění výsadby stromů Investorem na pozemku parc.č. 592 v k.ú. Ďáblice
Druh stromů bude upřesněn MČ Ďáblice.



Příloha č.5

Finanční a jiné kompenzace s uvedením termínů splatnosti/plnění

Investor se zavazuje:

1 – Uhradit na účet MČ Praha-Řáblice částku 50.000,- Kč

do 30 dnů po podpisu této Smlouvy a spolupráci;

2 – Uhradit na účet MČ Praha-Řáblice částku 354.900,- Kč

do 30 dnů ode dne získání pravomocného stavebního povolení;

3 – Vysadit 5 vzrostlých stromů na pozemku par. č. 592 (dětské hřiště U Prefy)

nejpozději 1 měsíc před termínem kolaudace Záměru.

4 – Městská část Praha-Řáblice je oprávněna vyzvat Investora k odprodeji oddělených částí stávajících pozemků parc. č. 601/2 a 602, k.ú. Řáblice, na kterých bude vybudovaný chodník, do uplynutí 10 let po pravomocné kolaudaci Záměru nebo jeho části.