

no dne, měsíce a roku ujednaly následující smluvní strany

MC Praha - ĎABLICE

Doručeno: 08.04.2019

SML 015/2019

listy 8

přílohy 12

druh:



mc27es713fb5d7

**Městská část Praha-Ďáblice**

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, PSČ 182 02

IČ: 00231266

zastoupena: Ing. Milošem Růžičkou, starostou

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

na straně jedné,

a

**M Ďáblická s.r.o.**

se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

IČ: 29135478

zastoupena: Ing. [redacted] jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 78842

(dále zvané jen „**Investor**“)

na straně druhé

následující

## SMLOUVU

### O INVESTIČNÍ ČINNOSTI A VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI

(dále také „**Smlouva**“)

preambule

Záměrem Investora je realizace nového obytného areálu, který má vzniknout mezi ulicemi Hřenská, Květnová, K Náměstí a Kučerové, a to na pozemcích v katastrálním území Městské části, jak jsou definovány v **Příloze č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“). Investorem navrhovaný charakter zástavby byl průběžně od fáze přípravy studie konzultován s Městskou částí tak, aby se nově vznikající lokalita stala součástí obce. Navrhovaná zástavba je tvořena převážně různě velkými řadovými a soliterními rodinnými domy. Tato diverzifikace vede k žádoucímu rozšíření sociální skladby v nové lokalitě.

V dané lokalitě je ve vlastnictví Investora pozemek parc. č. 1220, ve vlastnictví Ing. [redacted] pozemek parc. č. 1219/4, ve vlastnictví hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části pozemky parc. č. 88/1, 1219/1, 1219/2 a 1221/1 a pozemek ve vlastnictví hlavního města Praha parc. č. 1228/2 vše v k. ú. Ďáblice, obec Praha. Tyto pozemky vnímají ve shodě Investor a MČ jako jeden

celek, který je potřeba začlenit jak do zástavby starých Ďáblic, tak do uvažované výstavby na pozemcích parc. č. 1229/1 a parc. č. 586/1 a jím přilehlých.

Součástí Záměru Investora je i výstavba veřejné technické a dopravní infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury a současně výstavba Záměru Investora. 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 podmínek výstavby, převodu veřejné infrastruktury, majetkoprávní struktury a provozu veřejné infrastruktury. Součástí určení těchto podmínek je i stanovení finančního podílu Investora 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.

## I.

1. Tato Smlouva je uzavírána ve spojitosti se záměrem Investora realizovat na Pozemcích výstavbu 6-ti sekcí radových a soliterních rodinných domů (celkem 24 ŘRD) o 2 nadzemních podlažích a případně jednom podzemním podlaží (dále jen „**Záměr Investora**“). Součástí realizace Záměru Investora bude též výstavba veškeré dopravní a technické infrastruktury, zejména nájezdů k jednotlivým RD, obslužné komunikace a chodníků, veškerých inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení, výsadby zeleně dle návrhu ve studii, úpravy odpadového hospodářství a autobusové zastávky při ulici Hřenská (dále jen „**Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem**“). Dopravní a technické napojení RD bude realizováno individuálními nájezdy z jednotlivých RD do ulic Květnová, K Náměstí a Kučerové a z obslužné komunikace v dosud nepojmenované ulici vedoucí z ulice Květnová po pozemcích parc. č. 1219/2 a parc. č. 1220, vše v k.ú. Ďáblice. Graficky je Záměr Investora znázorněn v architektonické situaci v **Příloze č. 2** této Smlouvy. Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem bude kolaudována nejpozději současně s kolaudací Záměru Investora a to tak, aby mohla být po vydání kolaudačního souhlasu řádně užívána.

Záměr Investora je částečně realizován na pozemku parc. č. 1228/2, v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsaný na LV č. 766 ve vlastnictví hlavního města Praha. Investor prohlašuje, že na základě aktuálně řešené smlouvy o smlouvě budoucí plánuje nabýt předmětný pozemek v okamžiku plnění svých povinností vůči Městské části dle této Smlouvy.

2. 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. rozhodnutích o umístění stavby, stavebních povolení popř. ohlášení stavby), a podle studie, která je podkladem pro dokumentaci pro územní rozhodnutí zpracované společností CONSILIUM a.s., se sídlem Praha 1 – Hradčany, Pohorlec 3/152, IČ: 28886241, která respektuje požadavky Městské části (dále jen „**Projekt**“), a která byla MČ v jednom digitálním a tištěném vyhotovení předána před sjednáním této Smlouvy, a to do 5-ti let od nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena realizace Záměru Investora.

3. MČ se zavazuje, bude-li Záměr Investora realizován při respektování podmínek dle předcházejícího odstavce a bude-li Investor postupovat podle této dohody, realizaci Záměru Investora nebránit a vyjádřit své kladné stanovisko s jeho realizací v řízení o umístění stavby, v řízení o povolení stavby, v kolaudačním řízení a případně též před dotčenými orgány státní správy, jejichž závazné stanovisko či vyjádření může být nezbytným podkladem pro uvedené územní, stavební či kolaudační řízení. MČ se zároveň zavazuje, že na úpravy odpadového hospodářství a autobusové zastávky při ulici Hřenská (viz studie v Příloze č. 5) zajistí potřebná povolení na svoje náklady, mimo

náklady na projektovou dokumentaci, kterou zpracuje CONSILIUM ai, s.r.o. na náklady Investora. 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 ust. odst. 9 tohoto článku, odst. 7 čl. II a/nebo čl. III činit odpovídající kroky proti realizaci Záměru Investora. Tímto současně není dotčeno právo požadovat úhradu finančního podílu podle čl. II. odst. 1.

4. MČ se zavazuje k provedení všech nezbytně nutných kroků na straně MČ, které povedou k převedení vlastnického práva k částem pozemků parc. č. 1219/1, 1219/2, 1221/1 k.ú. Ďáblice, obec Praha, jejichž výčet je uveden v Příloze č. 1 a znalecký posudek pro jejich ocenění v Příloze č. 6, na Investora, a to do 120-ti dnů od okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí o umístění stavby – Záměru Investora, přičemž kupní cenu za 1 m<sup>2</sup> smluvní strany ujednaly ve výši 5500,- Kč. Pokud dojde k prodlení, bude vzniklá situace řešena dodatkem ke smlouvě.

5. Investor se zavazuje realizovat Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem na svůj náklad bez finanční účasti MČ a to tak, aby co nejméně zasahovala do práv třetích osob. S ohledem na technické řešení Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem, však pro její řádné provedení a napojení bude nutné provést v nezbytně nutném rozsahu zásahy do všech komunikací, se kterými Pozemky sousedí.

6. MČ se jako vlastník (správce) pozemků pod komunikacemi v ulicích Květnová, K Náměstí a Kučerové zavazuje nebránit napojení Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem na tyto komunikace, za podmínky, že tímto nedojde k zamezení přístupu a příjezdu k nemovitostem dosud výhradně obsluhovaným po těchto komunikacích a tyto komunikace budou v místech dotčených výstavbou uvedeny do původního stavu, který byl před zahájením prací nebo do stavu na kvalitativně vyšší úrovni. Tyto opravy budou provedeny Investorem na jeho vlastní náklady.

7. MČ za předpokladu splnění podmínek dle odst. 2, 5 a 6 tohoto článku jako vlastník dotčených pozemků, tak jak jsou tyto uvedeny níže, souhlasí s tím, aby:

- na pozemcích parc. č. 88/1, 1219/1, 1219/2, 1221/1 k. ú. Ďáblice, obec Praha, budou v nezbytném rozsahu umístěny tyto inženýrské sítě: přípojka silnoproudu, přípojka slaboproudu, přeložka a napojení vodovodního řádu, napojení plynovodního řádu, napojení a rozvod kabelů veřejného osvětlení, uliční řad dešťové a splaškové kanalizace, přípojky jednotlivých řadových rodinných domů (kanalizace dešťová a splašková, vodovod, plynovod, nájezdy do garáže), a případně další technická infrastruktura nezbytně nutná pro realizaci Projektu, o čemž MČ a vlastník příslušné inženýrské sítě, bude-li to pro řádný provoz nutné, uzavřou v přiměřené lhůtě smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, jejímž obsahem bude povinnost MČ stpět 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. 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 provozovateli příslušné distribuční soustavy/sítě o budoucím napojení lokality/sítě, MČ se k návrhu vysloví do 40-ti 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 břemenu 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.

8. MČ souhlasí, aby Investor v rámci činností dle odstavců 2 a 5 tohoto článku a při respektování zachování dopravní obslužnosti zajišťované po pozemcích dle odst. 6 tohoto článku užil tyto pozemky v rozsahu nezbytně nutném též k dočasným záborům nezbytným při budování inženýrských sítí a při provádění stavebních úprav komunikací, chodníků a zeleně. 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.

9. Pro případ podstatné změny parametrů realizace od parametrů Záměru Investora vyplývajících z Projektu či Přílohy 2 a 3 této Smlouvy zaviněné Investorem, vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30 % (Slovy: Třicet-procent) z finančního podílu ujednaného v čl. II. odst. 1 této Smlouvy za každé takové porušení Smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

10. Za podstatnou změnu parametrů či odchýlení se od Záměru dle předchozího odstavce se považuje zejména změna povahy zástavby, zastavěné plochy, plochy veřejné zeleně či změna výškového profilu zástavby, a to s tolerancí 10 % (Slovy: Deset-procent) odchylky oproti Projektu, pokud se strany nedohodnou jinak. Za podstatnou změnu se nepovažuje prodloužení doby realizace Záměru 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 podmínky, 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.

## II.

1. Investor se zavazuje poskytnout MČ níže uvedené plnění jakožto finanční podíl na nákladech spojených s realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury, a jiné veřejné infrastruktury vyvolané Záměrem Investora. Finanční podíl Investora bude Městské části poskytnut následujícím způsobem:

- 50.350,- Kč za každý rodinný dům, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno, a
- 5500,- Kč/m<sup>2</sup> na odkup části pozemků parc. č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1 nezbytných pro realizaci záměru Investora v rozsahu dle Přílohy č. 2,
- 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> za souhlas s využitím HPP z části pozemků parc. č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1 nezbytných pro realizaci Záměru Investora v rozsahu dle Přílohy č. 2
- 100.000,- Kč jako kompenzaci nákladů MČ spojených při spolupráci na Záměru Investora.

Celková částka finančního podílu Investora dle Záměru Investora ke dni podpisu této Smlouvy činí **6.265.900,-Kč** (Slovy: Šest milionů dvě stě šedesát pět tisíc devět set korun českých) a bude poskytnuta na účet MČ **501855998/6000** po jednotlivých částech dle harmonogramu, který je **Přílohou č. 4** této Smlouvy.

2. Investor se dále zavazuje nejpozději do 90-ti dnů od okamžiku, kdy bude užívání Stavby ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno, nebo od okamžiku dokončení, není-li příslušná stavba předmětem povolení k užívání dle Stavebního zákona, Záměru převést na MČ resp. na Hlavní

městě Prahu, do svěřené správy MČ vlastnické právo k částem pozemků parc. č. 1220 a 1219/4, k. ú. Dáblice, obec Praha, o celkové výměře 642m<sup>2</sup> (622m<sup>2</sup> z parc.č. 1220, 20m<sup>2</sup> z parc.č. 1219/4), . uvedených v **Příloze č. 3** této smlouvy, a to za celkovou kupní cenu 1.000,- Kč (Slovy: Jeden tisíc korun českých).

Investor a MČ se zavazují uzavřít do 90-ti dnů od okamžiku, kdy bude užívání Stavby ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno, nebo od okamžiku dokončení, není-li příslušná stavba předmětem povolení k užívání dle Stavebního zákona, i Záměru Investora s MČ kupní smlouvu pro převod majetku uvedeného v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy za předem sjednanou **celkovou kupní cenu ve výši 1. 000,- Kč** (Slovy: Jeden tisíc korun českých) a současně je Investor povinen zajistit splnění těchto podmínek:

- a) Stavby uvedené v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy budou realizovány za podmínek stanovených dle příslušného územního rozhodnutí a stavebního povolení a v souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy (DOSS) vydaných pro tyto stavby;
- b) vyjádření o řádném provedení staveb v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a stanovisky DOSS;
- c) Investor písemně vyzve zástupce MČ k účasti na kontrolních dnech staveb uvedených v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy;
- d) stavby nebudou zatíženy právy třetích osob, služebnostmi, věcnými břemeny s výjimkou služebností předpokládaných touto Smlouvou (zejména služebnosti inženýrské sítě).

MČ se zavazuje za výše uvedených podmínek smlouvu uzavřít a majetek převzít.

Ustanovení tohoto odstavce strany formulují jako smlouvu o smlouvě budoucí kupní a považují jej za dostatečně určitý.

3. Investor se zavazuje nejpozději do 90-ti dnů od okamžiku, kdy bude užívání Stavby ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno, nebo od okamžiku dokončení, není-li příslušná stavba předmětem povolení k užívání dle Stavebního zákona, níže uvedených staveb a majetku uvedených pod písm. a), b), c) tohoto odstavce převést na MČ, resp. na Hlavní město Prahu, do svěřené správy MČ vlastnické právo k:

- a) Pozemkům, jejichž součástí jsou níže uvedené stavby a majetky, nebo na nichž jsou stavby zřízeny, tak jak jsou tyto pozemky graficky znázorněny v Příloze č. 3 této Smlouvy,
- b) veškerým veřejným komunikacím, které Investor vybuduje v rámci realizace Záměru Investora na svých pozemcích, včetně chodníků, pásů zeleně, odvodnění tak, jak jsou tyto stavby specifikovány v Projektu, které jsou vystavěny na pozemcích dle písm. a) tohoto odstavce, ale nejsou jejich součástí.
- c) veškeré veřejné parkové zelení, sadovým a terénním úpravám, a drobnému majetku souvisejícím s jejich využitím, které Investor vybuduje v rámci realizace Záměru Investora dle Projektu na pozemcích dle písm. a) tohoto odstavce, které jsou realizovány na pozemcích dle písm. a) tohoto odstavce, ale nejsou jejich součástí.

4. Investor se zavazuje spolu s pozemky, stavbami a majetky dle předcházejícího odstavce převést na MČ práva ze záruk vůči zhotovitelům těchto staveb s tím, že minimální záruční doba těchto staveb bude činit 5 let ode dne jejich předání MČ na stavební práce a 2 roky na zahradnické práce. Investor se dále zavazuje poskytnout MČ součinnost při uplatnění práv z těchto záruk se lhůtou odstranění dní od jejich nahlášení a pro případ nečinnosti zhotovitelů při odstraňování vad v záruční lhůtě, tyto vady odstraní na svůj náklad.

Lhůtu pro odstranění reklamovaných vad sjednají obě smluvní strany podle povahy a rozsahu reklamované vady. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě o termínu odstranění reklamované vady, platí, že reklamovaná vada musí být odstraněna nejpozději do 45 dnů ode dne obdržení reklamace ze strany MČ. Pro vady označené MČ jako havárie je sjednán nástup na odstranění vady nejpozději do 48 hodin po obdržení reklamace.

5. O předání a převzetí majetku v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy, bude mezi stranami sepsán na místě samém **předávací protokol**. Investor je povinen k předání dle tohoto odstavce zajistit následující doklady, které se týkají tam uvedených staveb:

- a) Stavební povolení;
- b) zápis o předání a převzetí včetně záznamu o odstranění případných vad a nedodělků v tomto zápise uvedených;
- c) kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí;
- d) geodetické zaměření;
- e) dokumentace skutečného provedení;
- f) právně závazné jednání o postoupení práv ze záruky ve smyslu odst. 4 tohoto článku;
- g) znalecký posudek nebo jiný dokument dostatečně prokazující reprodukční hodnotu staveb veřejné infrastruktury.

6. MČ se zavazuje na základě výzvy Investora k převzetí majetku tak, jak je tento uveden v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy. tento majetek při splnění podmínek této Smlouvy převzít a zavazuje se v této souvislosti od jeho převzetí k jeho řádné správě a údržbě. Nepředá-li Investor tento majetek MČ, je povinen jeho správu a řádnou údržbu zajišťovat svým jménem a na svůj účet.

7. Pro případ nesplnění povinnosti předání pozemků podle odst. 2 a 3 tohoto článku vznikne MČ právo uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu ve výši 30 % (Slovy: Třicet-procent) z celkové částky finančního podílu Investora ujednané v čl. II. odst. 1 této Smlouvy za každé takové porušení smlouvy, která se tímto sjednává a o níž smluvní strany výslovně prohlašují, že je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká.

### III.

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, zavázat své právní nástupce v rozsahu této Smlouvy nejpozději současně s převodem Záměru, nebo jeho části.

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. II. odst. 1 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.

### IV.

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-Ďáblice dne 13.2.2019 usnesením č. 37/19**. 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.

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.

## V.

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Smlouva může být měněna a doplňována jen písemnými číslovanými dodatky řádně podepsanými smluvními stranami.
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.
4. Smlouva je vyhotovena ve **dvou** exemplářích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Přílohu každého vyhotovení je:
  - Příloha č. 1 - přehled pozemků,
  - Příloha č. 2 - architektonická situace
  - Příloha č. 3 - situace - schéma budoucího majetkoprávního uspořádání Záměru investora
  - Příloha č. 4 - kalkulace finančního podílu investora a harmonogramu plateb
  - Příloha č. 5 - architektonická studie řešení odpadového hospodářství a autobusové zastávky při ulici Hřenská
  - Příloha č. 6 - znalecký posudek na odkup části pozemků
5. 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.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků byla uveřejněna ve veřejně přístupných evidencích smluv (např. Registr smluv) a na profilu MČ, který je také veřejně přístupný a obsahuje znění kompletní smlouvy.

### Podpisový list

V Praze dne 20. 3. 2019

Za MČ



Městská část Praha-Ďáblice



V Praze dne 20. 3. 2019

Za Investora



M Ďáblická s.r.o.

## **Prohlášení o pravosti podpisu na listině nesepsané advokátem**

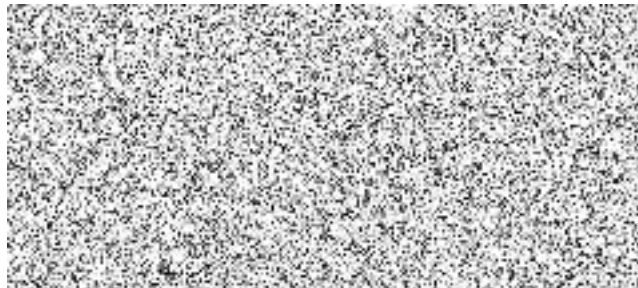
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015401/297/2019/C.

Já, níže podepsaná Mgr. Veronika Pavlů, advokát se sídlem Sokolovská 694/100a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15365, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvojitě vyhotovení podepsal:

1. **Ing. Jan Šlechta**, nar. 14.5.1980, bytem Nádražní 550, Stařeč, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č. 206157675

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

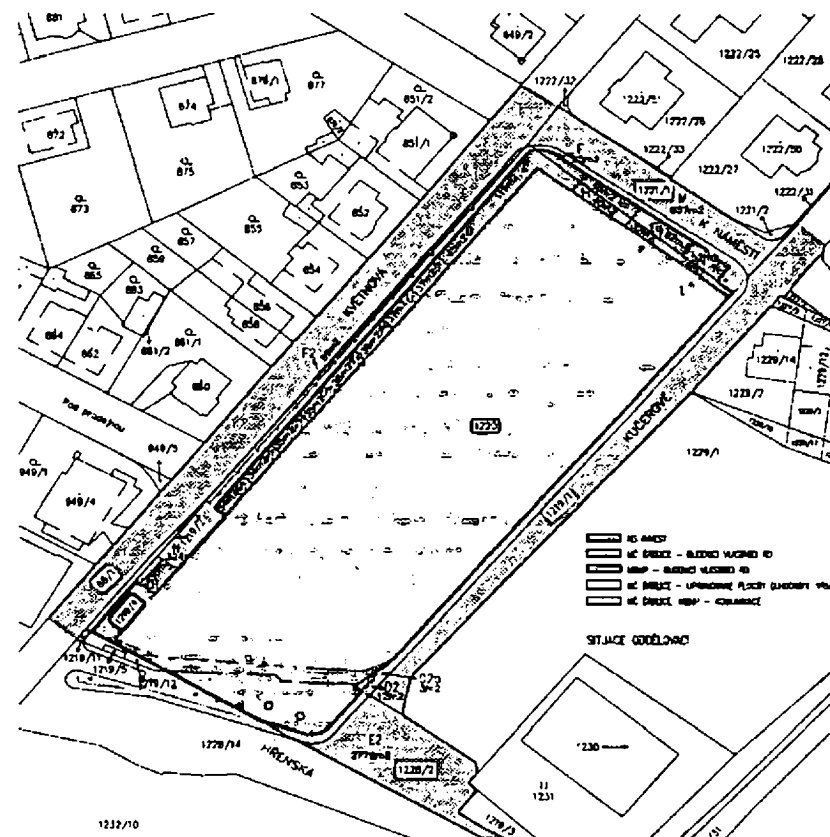
V Praze dne 20.3.2019.





POZEMKY					
	vlastník	parc. č.	kód	výměra pro HPP	HPP
1	MS INVEST			7 960	3 980
		1220		7 691	
		1219/4		269	
2	MĚSTSKÁ ČÁST ĎÁBLICE - BUDOUCÍ VLASTNÍCI RD			777	388,5
		1219/1		12	
		1219/2		580	
		1221/1		185	
3	MMP - BUDOUCÍ VLASTNÍCI RD			390	195
		1228/2		390	
4	MĚSTSKÁ ČÁST ĎÁBLICE - UPRAVOVANÉ PLOCHY (CHODNÍKY, VÝSADBOVÝ PÁS)			684	342
		1219/1 Kučerové		205	
		1219/2 Květnová		376	
		1221/1 K Náměstí		103	
1+2+3	CELKEM - POUZE PLOCHY MS INVEST + POZEMKY BUDOUCÍCH RD			9 127	4 564
4	CELKEM - UPRAVOVANÉ PLOCHY NA CIZÍCH POZEMCÍCH (MČ ĎÁBLICE)			684	342
1+2+3+4	CELKEM			9 811	4 906

DOMY	
	HPP
CELKEM: HPP 24 DOMŮ	4 728

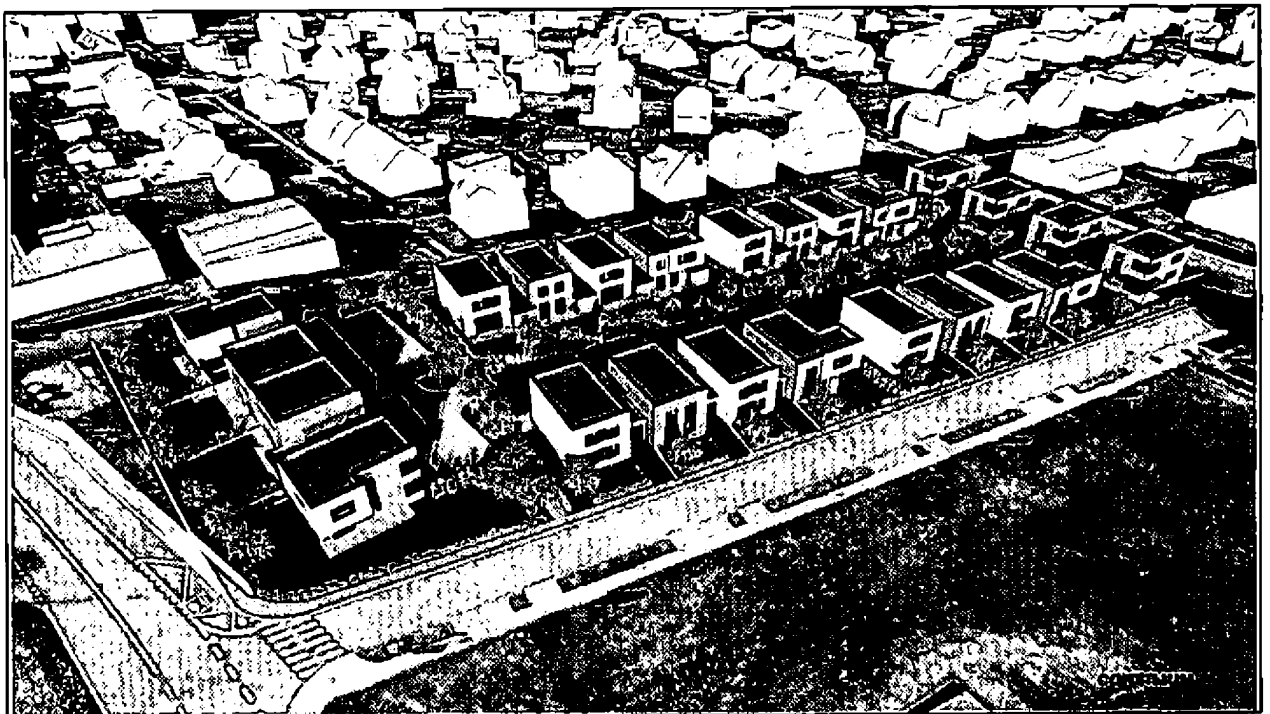
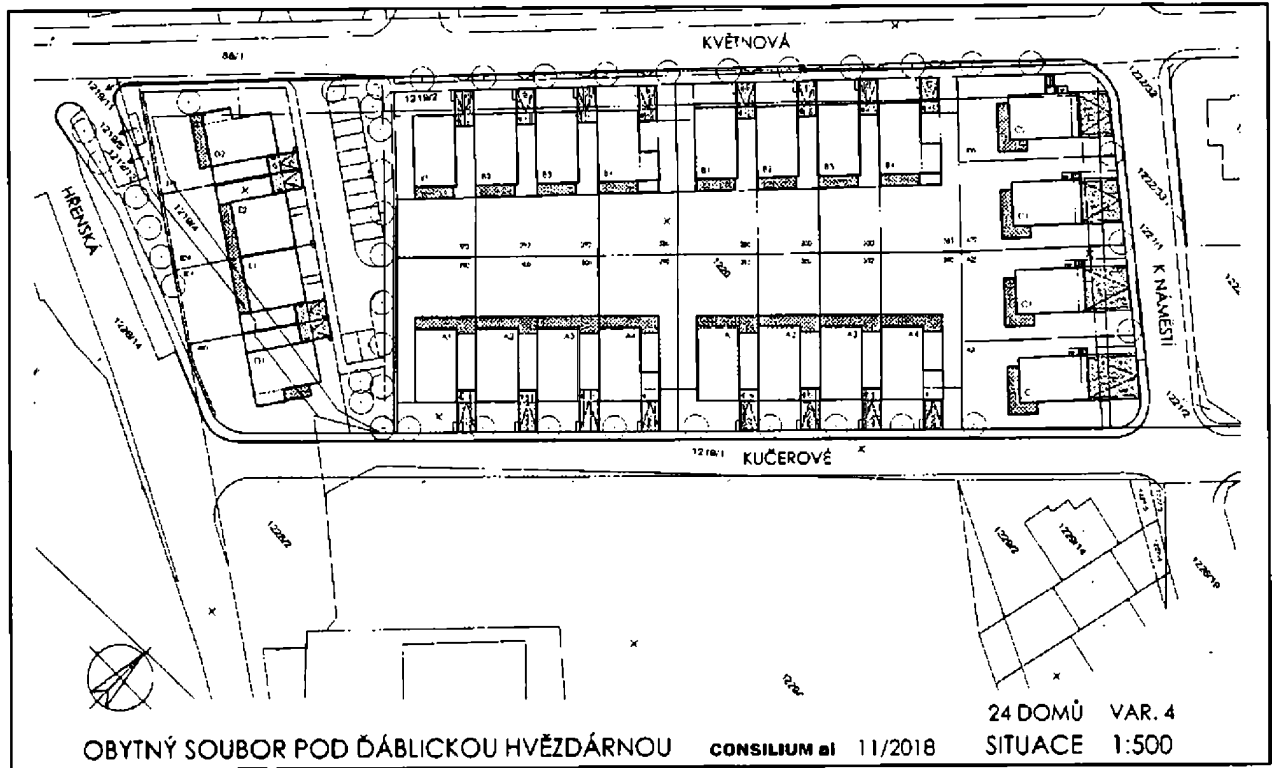


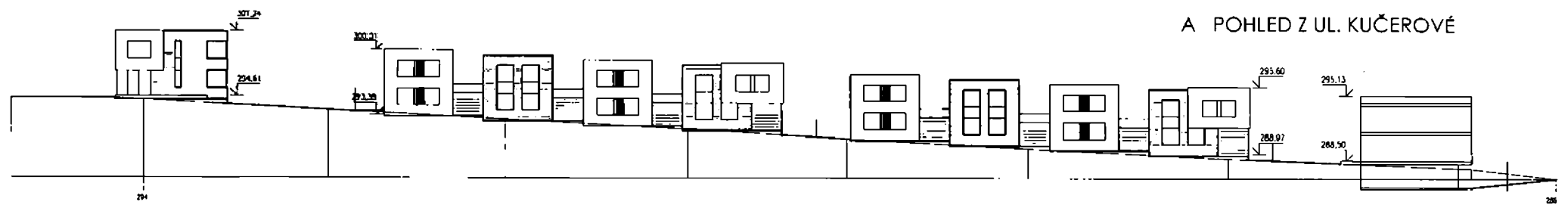
PŘÍLOHA č. 1

## Příloha č.2

Architektonická studie: Obytný soubor Pod Ďáblickou hvězdárnou, CONSILIUM, 11/2018

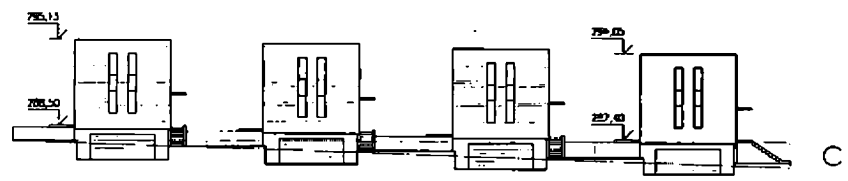
Situace, Pohled a Pohledy s výškovými kótami budov



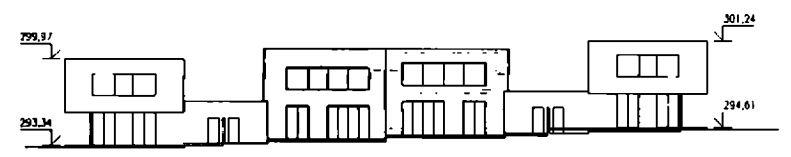


A POHLED Z UL. KUČEROVÉ

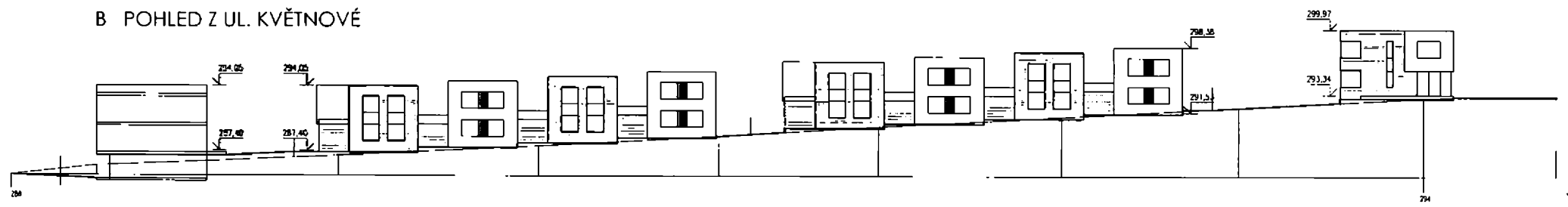
C POHLED Z UL. K NÁMĚSTÍ



D-E POHLED Z UL. HŘENSKÉ

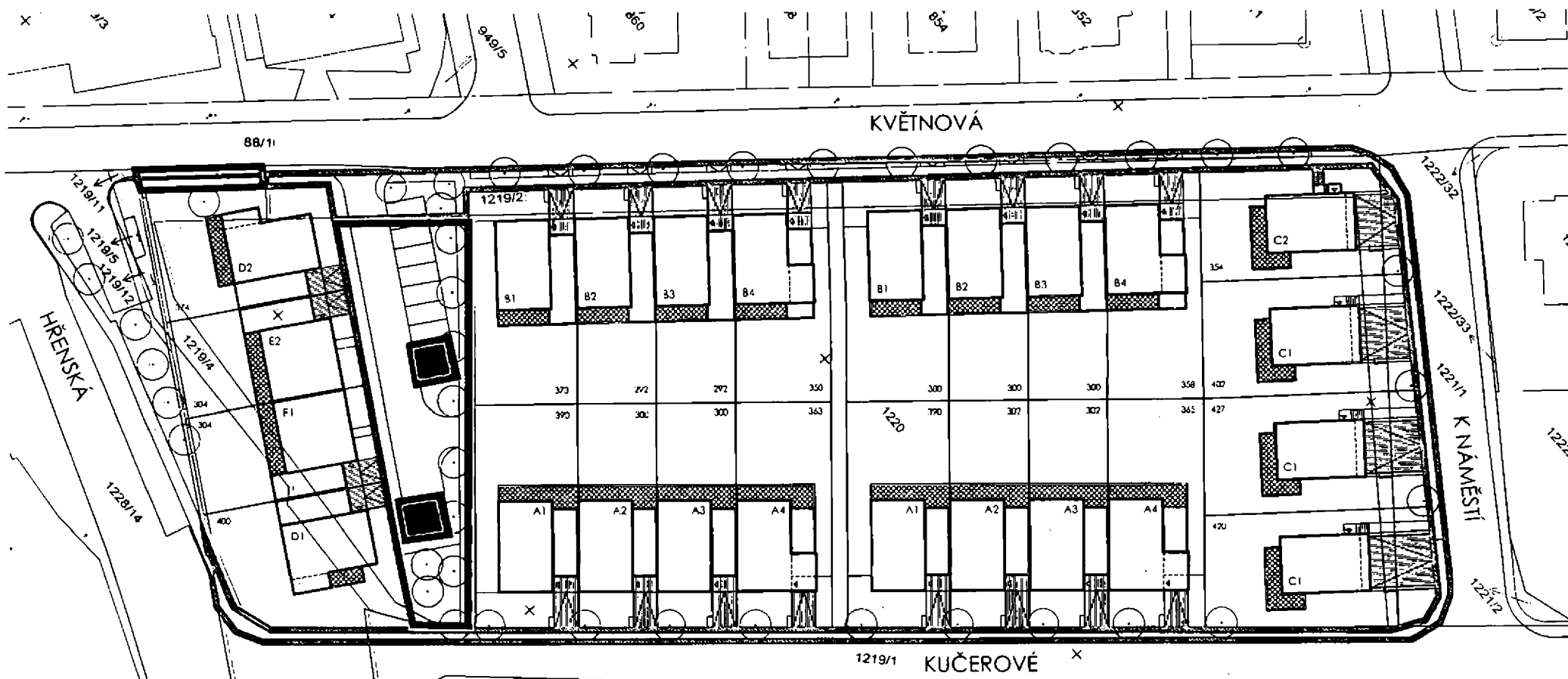


B POHLED Z UL. KVĚTNOVÉ



Příloha 2/2





OBYTNÝ SOUBOR POD ĎÁBLICKOU HVĚZDÁRNOU

CONSILIUM ai

24 DOMŮ

11/2018

SITUACE 1:500

PŘÍLOHA č. 3

**Příloha č. 4 - RD Ďáblice - kalkulace finančního podílu investora a harmonogram plateb**

**Varianta 24 RD včetně garáží - HPP 4663m<sup>2</sup>**

Varianta, kdy v ulici Květnová a Kučerová je z řady RD vypuštěn vždy prostřední RD a ve vzniklých čtveřicích RD jsou zachovány garáže, s využitím funkčních ploch Městské části Ďáblice v dané lokalitě z upravovaných pozemků (chodníky)

Finanční kompenzace vůči MČ Ďáblice				Platba před žádostí o SP	Platba po vydání SP v PM
Popis kompenzace	cena za MJ	výměra	cena celkem		
Odkup pozemků MČ	5 500,00 Kč	777	4 273 500,00 Kč	4 273 500,00 Kč	
Podíl za RD	50 350,00 Kč	24	1 208 400,00 Kč		1 208 400,00 Kč
Poplatek za spolupráci	100 000,00 Kč	1	100 000,00 Kč		100 000,00 Kč
Kompenzace za funkční plochu z upravovaných pozemků (chodníky + zeleň)	1 000,00 Kč	684	684 000,00 Kč		684 000,00 Kč
Kompenzace za funkční plochu z komunikací	1 000,00 Kč	0	0,00 Kč		
<b>Celkem finanční kompenzace</b>			<b>6 265 900,00 Kč</b>		
<b>Celkem náklady</b>			<b>6 265 900,00 Kč</b>	<b>4 273 500,00 Kč</b>	<b>1 992 400,00 Kč</b>

**Ostatní dohodnuté činnosti pro vzájemnou spolupráci**

Úprava autobusové zastávky Hřenská

Úprava odpadového hospodářství Hřenská

Přesazení stávajících stromů z dané lokality na určené místo

Výsadba nových stromů v dané lokalitě v počtu 44ks

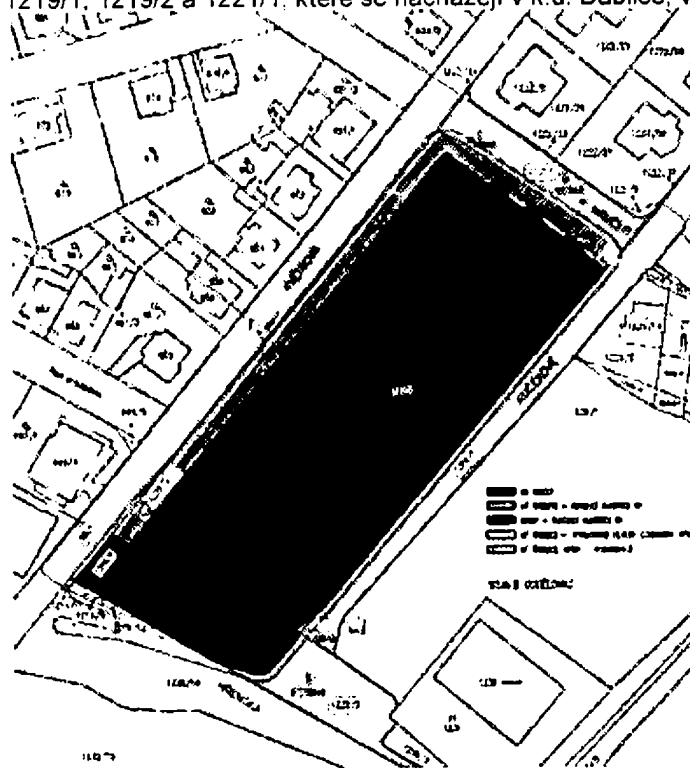
Příloha č. 4



## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 967-20-2018

pozemkových parcel č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1, které se nacházejí v k.ú. Ďáblice, v hl. městě Praze



**Objednavatel znaleckého posudku:** Městská část Praha - Ďáblice  
Osinalická 1104/13  
18202 Praha-Ďáblice

**Účel znaleckého posudku:**

právní úkony objednavatele, podle zadání úřadu Městské části Ďáblice uvedeném jako součást objednávky č. 450/18 ze dne 20.12.2018.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.12.2018 znalecký posudek vypracovala:



Počet stran: 6 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.1.2019



## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení zjištěné ceny pozemků p.č. 1219/1, 1219/2, a 1221/1 v k.ú. Ďáblice, v hlavním městě Praze, podle Vyhl. MF. č. 457/2017Sb., platné ke dni ocenění, jako podklad pro jednání o ceně.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemkové parcely č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1  
Adresa předmětu ocenění: Praha -Ďáblice  
18202 Praha -Ďáblice  
LV: 860  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Ďáblice  
Počet obyvatel: 1 280 508  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 083,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- objednávka č. 450/18 ze dne 25.12.2018, včetně mapových podkladů s vyznačenými pozemky a tabulka návrhu výměr pro budoucí dělení pozemků.
- mapové podklady stávajících parcel na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) včetně informací o jednotlivých parcelách

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Městská část Praha -Ďáblice, Osinalická 1104/13, 18202 Praha-Ďáblice, podíl 1 / 1  
Vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce Městská část Praha-ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8

### **6. Dokumentace a skutečnost**

nebyla zjištěn rozpor mezi dokumentací a skutečností

### **7. Celkový popis nemovité věci**

P.č. 1219/1 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - parcela převážně se zpevněným povrchem, část plánovaná k oddělení nemá zpevněný povrch

P.č. 1219/2 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - nemá zpevněný povrch

P.č. 1221/1 vedená v KN jako ostatní plocha-ostatní komunikace - skutečné využití odpovídá stavu uvedenému v KN - převážně se zpevněným povrchem

### **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Vyhl.MF č.457/2017 Sb.

### **9. Obsah znaleckého posudku**

- p.č.1219/1
- p.č.1219/2
- p.č.1221/1



## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. p.č.1219/1

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,255 1,000	1 551,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1219	3 140	1 551,17	4 870 673,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 140		<b>4 870 673,80</b>

P.č.1219/1 - zjištěná cena celkem

= **4 870 673,80 Kč**

### 2. p.č.1219/2

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné)	-0,25



chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)

P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,231 1,000	1 405,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1219/2	966	1 405,17	1 357 394,22
Ostatní stavební pozemek - celkem			966	<b>1 357 394,22</b>	

P.č.1219/2 - zjištěná cena celkem = 1 357 394,22 Kč

3. p.č.1221/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	6 083,-	0,255 1,000	1 551,17

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1221/1	841	1 551,17	1 304 533,97
Ostatní stavební pozemek - celkem			841		<b>1 304 533,97</b>
<b>P.č.1221/1 - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>1 304 533,97 Kč</b>	

**C. REKAPITULACE**

1. p.č.1219/1	4 870 673,80 Kč
2. p.č.1219/2	1 357 394,20 Kč
3. p.č.1221/1	1 304 534,- Kč

**Jednotkové ceny :**

1. p.č.1219/1	1551,17 Kč/m2
2. p.č.1219/2	1405,17 Kč/ Kč
3. p.č.1221/1	1551,17Kč/m2

Závěr : parcely č. 1219/1, 1219/2 a 1221/1 jsou k datu ocenění parcely vedené v katastru nemovitosti v druhu pozemku ostatní plochy a ostatní komunikace a s definovanými výměrami, které lze k datu ocenění hodnotit jako celek. Proto v rekapitulaci uvádím jednotkové ceny, které lze použít pro předběžnou kalkulaci ceny na základě tabulky odhadnutých budoucích výměr, která byla součástí objednávky č.450/18 ze dne 20.12.2018.

V Praze 11.1.2019

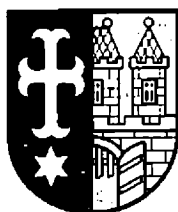


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15.

**D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 17.11.1995 pod pořadovým číslem 2192 pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 967-20-2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě přiložené likvidace.





# Městská část Praha – Ďáblice

## Zastupitelstvo městské části

3. zasedání  
dne 13.2. 2019

### USNESENÍ č. 37/19/ZMČ

ke Smlouvě o investiční činnosti a vzájemné spolupráci se společností M  
Ďáblická – Obytný soubor Pod d'áblickou hvězdárnou

**Zastupitelstvo MČ po projednání**

#### **I. schvaluje**

uzavření Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci se společností M Ďáblická, s.r.o., se sídlem: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ:29135478 (investora), jejímž předmětem je uzavření Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci při realizaci nového obytného areálu – Obytný soubor Pod d'áblickou hvězdárnou, která je přílohou usnesení.

#### **II. pověřuje**

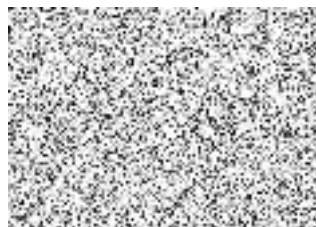
starostu doplnit přílohu č. 2 o závazné výškové kóty všech střech krajních domů obytného souboru podle studie, na kterou odkazuje ustanovení čl. 1 odst. 2 Dohody.

#### **III. pověřuje**

starostu podpisem Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci.



Ing. Jan Růžička  
místostarosta



Ing. Miloš Růžička  
starosta