

Dále uvedeného dne, měsíce a roku ujednali

**Městská část Praha-Ďáblice**

se sídlem Praha 8, Květnová 553/52, PSČ 182 00

IČ: 00231266

zastoupena starostou Ing. Milošem Růžičkou

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

na straně jedné,

a

**Areál Ďáblice s.r.o.**

se sídlem: Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 03762939

zastoupena jednatelem Thomasem L. Azavedem a Gabrielou Hyklovou

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 237418

(dále zvané jen „**Investor**“)

na straně druhé

---

následující

**DOHODU**

**O INVESTIČNÍ ČINNOSTI A VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI**

dále také Smlouva

preambule

Záměrem investora je realizace nového obytného areálu, který má vzniknout revitalizací původního průmyslového areálu, 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 integrální součástí obce. Navrhovaná zástavba charakteru moderního zahradního města je tvořena převážně různě velkými řadovými rodinnými domy, doplněnými o menší bytové jednotky ve čtyřech bytových domech. Tato diverzifikace vede k žádoucímu rozšíření sociální skladby v nové lokalitě. Uliční síť v navrhovaném areálu vytváří bloky, které svou velikostí a charakterem korespondují s uliční sítí v okolní původní zástavbě starých Ďáblic, čemuž odpovídá i charakter a skladba uliční sítě samotné.

Ve vlastnictví Investora je i pozemek parc. č. 1568/11, k.ú. Ďáblice, obec Praha, pod stávající autobusovou zastávkou v ulici Šenovské a plochy územním plánem vymezené pro veřejnou zeleň a biokoridor. Tyto plochy vnímají ve shodě investor a MČ jako prvky systému veřejné vybavenosti, které by měly být ve veřejném vlastnictví.

Součástí Záměru Investora výstavby je veřejná a technická infrastruktura a současně výstavba Záměru investora, jak je definován níže, bude klást nové požadavky na veřejnou infrastrukturu, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. 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 výstavbu, 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 přibližně 124 sekcí řadových rodinných domů (ŘRD) nebo bytových jednotek s charakterem řadového rodinného domu o 2 nadzemních podlažích a podkroví nebo ustupujícím třetím podlažím, sdružených ve čtrnácti blocích a dále čtyř bytových domů o nejvýše čtyřech nadzemních a jednom podzemním podlažím (dále jen „**Záměr Investora**“). Součástí realizace Záměru Investora bude též výstavba veškeré dopravní a technické infrastruktury, zejména obslužné komunikace a chodníků, veškerých inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení (dále jen „**Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem**“). Dopravní a technické napojení lokality bude realizováno z ulice Ke Spojům, Statkové, a z obslužné komunikace v dosud nepojmenované ulici vedoucí při jihovýchodní hranici Pozemků po pozemku p. č. 1562/1 v k.ú. Ďáblice směrem k ulici Šenovská. Graficky je záměr investora znázorněn v architektonické situaci a koordinační situaci v příloze č. 2 a. a 2 b. této smlouvy. Dopravní a technická infrastruktura budovaná Investorem, popřípadě její část odpovídající realizované části Záměru Investora (etapy), 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. 1562/40 , v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsaný na LV. č. 724 ve vlastnictví Kudrnovský Jaroslav a Vitek Martina. Investor prohlašuje, že na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené s vlastníky předmětného pozemku ze dne 12. 7. 2017 a plné moci udělené téhož dne, je oprávněn vést veškerá řízení a jednání směřující k realizaci záměru a vydání příslušných rozhodnutí dle Stavebního zákona včetně uzavření této Smlouvy. Investor zároveň prohlašuje, že na základě uvedené smlouvy o smlouvě budoucí plánuje nabýt předmětný pozemek před okamžikem 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), a podle studie, která je podkladem pro dokumentaci pro územní rozhodnutí zpracované společností Doma je Doma s.r.o. se sídlem Praha 1, Bílkova 856/18 , IČ: 28173848, která respektuje požadavky Městské části na „prostorové nároky na rozšíření Statkové ulice, dle atelier VIA“ (dále jen „**Projekt**“), a která byla MČ v jednom digitálním a tištěném vyhotovení

předána před sjednáním této Smlouvy, a to do 5 let od nabytí právní moci stavebního povolení, kterým bude povolena realizace Záměru Investora. MČ bere na vědomí, že Investor může Záměr Investora realizovat po etapách tak, že každá etapa bude vždy tvořit plnohodnotný samostatný funkční celek. Odpovídající funkční celek v takovém případě bude realizován včetně Dopravní a technické infrastruktury budované investorem a to tak, aby odpovídající funkční celek včetně této infrastruktury mohl být nejpozději současně kolaudován a po vydání kolaudačního souhlasu řádně užíván.

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 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 ust. odst. 9 tohoto článku, odst. 8. až 10. 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. Investor se zavazuje realizovat Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem na svůj náklad bez finanční účasti MČ a 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.

5. MČ se jako vlastník (správce) pozemků pod komunikacemi v ulicích Šenovská, Statková 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 před zahájením prací nebo do stavu na kvalitativně vyšší úrovni.

6. MČ za předpokladu splnění podmínek dle odst. 2, 4 a 5 tohoto článku jako vlastník dotčených pozemků, tak jak jsou tyto uvedeny níže, souhlasí s tím, aby:

- na pozemcích p.č. 1570/1, 1570/6, nacházejících se v k.ú. Ďáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá z projektu a přílohy č. 2b této Smlouvy, umístěny tyto inženýrské sítě: přípojka silnoproud, napojení vodovodního řadu, napojení plynovodního řadu, uliční řad dešťové a splaškové kanalizace, přípojky jednotlivých řadových rodinných domů a bytových domů (kanalizace dešťová a splašková, vodovod), a případně další technická infrastruktura nezbytně nutná pro realizaci Projektu
- na pozemku p.č. 65/1 nacházejícím se v k.ú. Ďáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá Projektu a z přílohy č. 2b této Smlouvy umístěny tyto inženýrské sítě: napojení řadu dešťové kanalizace, napojení vodovodního řadu, napojení kabelů veřejného osvětlení, napojení slaboproudých sítí
- na pozemku p.č. 1580/7, nacházejícím se v k.ú. Ďáblice, byly v rozsahu tak, jak vyplývá z přílohy č. 2 této Smlouvy umístěny tyto inženýrské sítě: přípojka silnoproud

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 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. 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 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.

7. Investor se zavazuje po dokončení realizace Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem provést obnovu existujícího asfaltového povrchu ulice Statková na části pozemku p.č. 1570/1 v k.ú. Ďáblice, mimo Záměr Investora a to v celé délce, kde ulice Statková sousedí se Záměrem Investora.

8. MČ souhlasí, aby Investor v rámci činností dle odstavců 2 a 4 tohoto článku a při respektování zachování dopravní obslužnosti zajišťované po pozemcích dle odst. 6, 7 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 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 % 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
- 25.350,- Kč za každou bytovou jednotku, jejíž užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno, a
- 100.000,- Kč jako finanční podíl Investora na kvalitativní zlepšení křižovatky ulic Šenovská/Statková, zejména osvětlení přechodů pro chodce, jež plánuje Městská část realizovat v návaznosti na Záměr Investora;

Celková částka finančního podílu Investora dle Záměru Investora ke dni podpisu této Smlouvy činí **9.486.800,-Kč** (slovy: devět milionů čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set korun českých) a bude poskytnutého na účet MČ 501 855 998/6000 po jednotlivých částech dle harmonogramu, který je přílohou č. 4 této smlouvy.

Investor se dále zavazuje zřídit na základě samostatné smlouvy zástavní právo ve prospěch Městské části do 60 dnů ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí k prvním rodinným domům a bytovým jednotkám, a to k takovým jednotkám a pozemkům, jejichž součástí jsou rodinné domy včetně funkčně souvisejících pozemků, v celkové hodnotě do výše dosud neuhrazených závazků investora vůči Městské části dle této Smlouvy navýšených o 50% k zajištění případných smluvních pokut. Předmětem zajištění nebudou pozemky, které má dle odst. 3) tohoto čl. převést Investor na MČ, resp. Hlavní město Prahu. Účelem zástavního práva dle tohoto odstavce je zajištění splnění povinností Investora, zejména jeho finančních závazků vůči Městské části ujednaných dle této Smlouvy a povinnosti realizovat veřejnou infrastrukturu dle této Smlouvy a příslušných rozhodnutí správních orgánů. Smluvní strany sjednávají, že v případě nesouhlasu ohledně hodnoty navrhované zajištění (předmětu zástavy) je Investor povinen doložit odhad ceny vytvořený k tomu oprávněným a kvalifikovaným subjektem. S ohledem na účel realizace výstavby se Městská část zavazuje poskytnout Investorovi součinnost k záměně předmětu zástavy za jiný předmět zástavy splňující charakterem a hodnotou podmínky stanovené v tomto odstavci, bude-li Investor předmět zástavy plánovat zcizit. Závazný vzor zástavní smlouvy tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

2. Investor a MČ se zavazují uzavřít do 60 ti dnů od vydání kolaudačního souhlasu pro realizaci Záměru Investora s MČ kupní smlouvu za předem sjednanou celkovou kupní cenu ve výši **41.000,- Kč** (čtyřicet jedna tisíc korun českých za každou jednotlivou etapu), maximálně však 82.000,- Kč (slovy osmdesát dva tisíc korun českých) za všechny etapy Záměru Investora, pro převod majetku uvedeného v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy 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),
- e) každá etapa výstavby stavby uvedené v čl. II. odst. 3. písm. a), b), c) této Smlouvy bude provozuschopným funkčním celkem

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



Investor se dále zavazuje před zahájením realizace Záměru převést na MČ resp. na Hlavní město Prahu, do svěřené správy MČ vlastnické právo k parcelám, respektive částem parcel o celkové výměře 292 m<sup>2</sup>, uvedených v příloze č. 1. této smlouvy a to za celkovou kupní cenu 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých).

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

3. Investor se zavazuje nejpozději do 60 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 zeleni, 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 se 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. Investor se dále zavazuje poskytnout MČ součinnost při uplatnění práv z těchto záruk a pro případ nečinnosti zhotovitelů při odstraňování vad v záruční lhůtě, tyto vady na svůj náklad odstranit.

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,

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. Investor se zavazuje zajistit pro stavby, které tvoří Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem, a nejsou podle této Smlouvy předmětem předání MČ, jejich řádné fungování, a to tak, že tyto bude provozovat při dodržování obecně závazných právních předpisů samostatně či prostřednictvím k tomu oprávněné třetí osoby, nebo tuto Dopravní a technickou infrastrukturu budovanou Investorem, převede na třetí osobu k provozování příslušné infrastruktury oprávněnou.



7. 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.

8. 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.

9. Pro případ nesplnění povinnosti Investora zřídit zástavní právo k zajištění budoucích pohledávek MČ dle této smlouvy vč. případných smluvních pokut podle čl. II odst. 1) 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.

10. Pro případ nesplnění povinnosti Investora nejpozději do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dnů ode dne kolaudací Záměru Investora nebo jeho části zajistit kolaudaci Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem dle čl. I. odst. 1) této smlouvy či odpovídajícího funkčního celku Dopravní a technické infrastruktury budované Investorem podle čl. I odst. 2), 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. Smluvní pokuta 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.

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. 221/18/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.



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:
  - a. Příloha č. 1. - přehled pozemků,
  - b. Příloha č. 2a - architektonická situace
  - c. Příloha č. 2b - koordinační situace a popis technické infrastruktury
  - d. Příloha č. 3 - situace – schéma budoucího majetkoprávního uspořádání Záměru investora
  - e. Příloha č. 4 - kalkulace finančního podílu investora a harmonogramu plateb
  - f. Příloha č. 5 - závazný vzor zástavní smlouvy k zajištění závazků investora
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.



## Podpisový list

V Praze dne

28/6/2018

Za MČ



Městská část Praha - Dablice



V Praze dne

28/6/2018

Za Investora

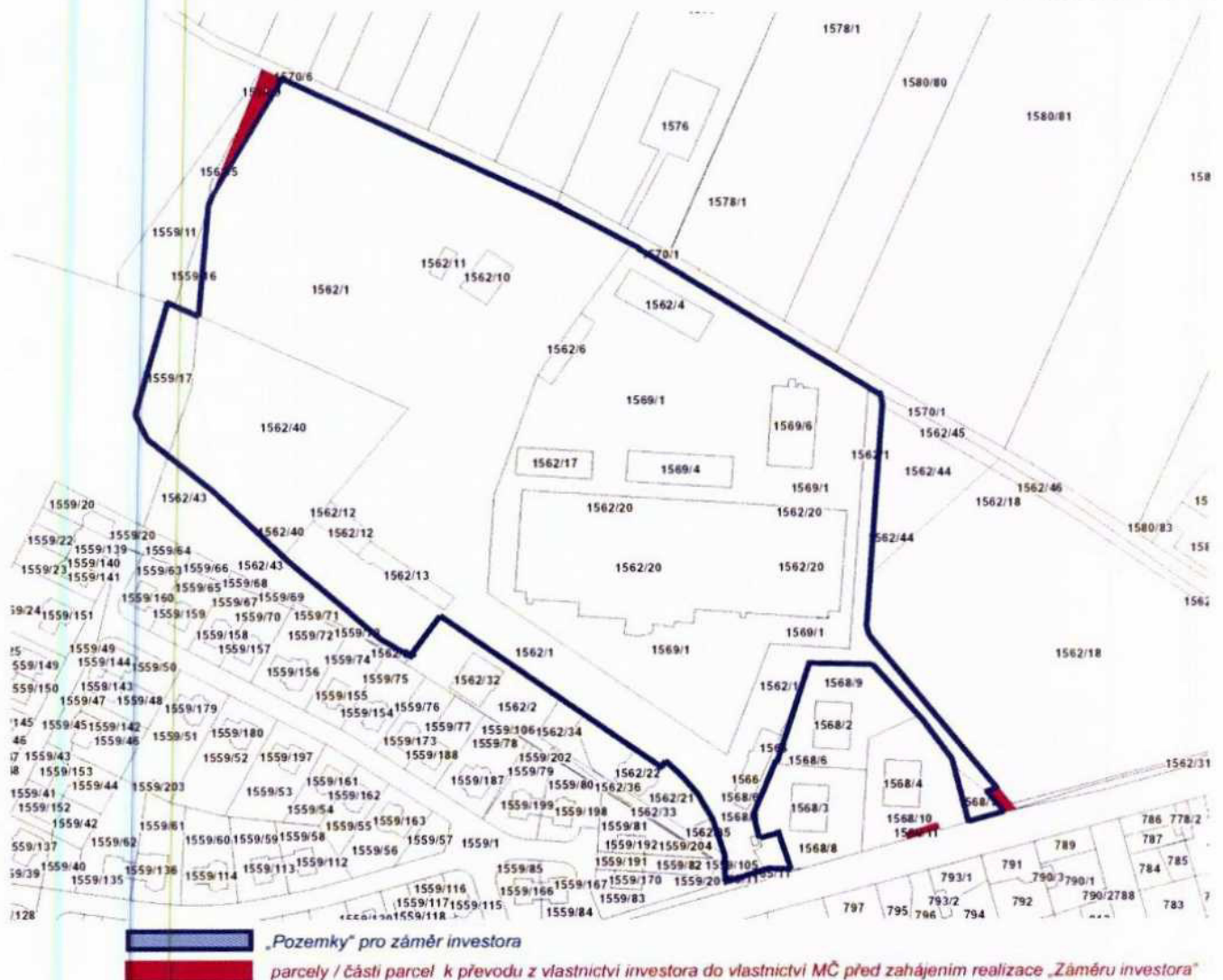


Areál Dáblice s.r.o



Areál Dáblice s.r.o





parcelní číslo	K.Ú.	výměra parcely celkem	výměra parcely / části "Pozemky" pro záměr investora	výměra parcely / části plochy převáděné na MČ
1562/4	Ďáblice	445	445	-
1562/6		195	195	-
1562/17		315	315	-
1562/20		5 669	5 669	-
1569/1		11 478	11 478	-
1569/4		492	492	-
1569/6		566	566	-
1559/17		845	845	-
1559/105		19	19	-
1562/10		224	224	-
1562/11		63	63	-
1562/12		223	223	-
1562/13		258	258	-
1566		237	237	-
1567		9	9	-
1568/6		77	77	-
1568/7		132	132	-
1562/40		4 583	4 583	-
1562/1		22 698	22 534	164
1568/1		189	181	8
1559/9	101	-	101	
1568/11	19	-	19	

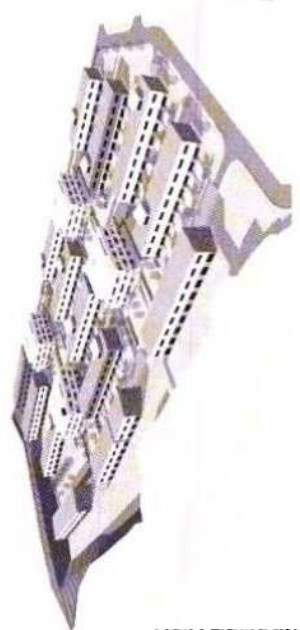
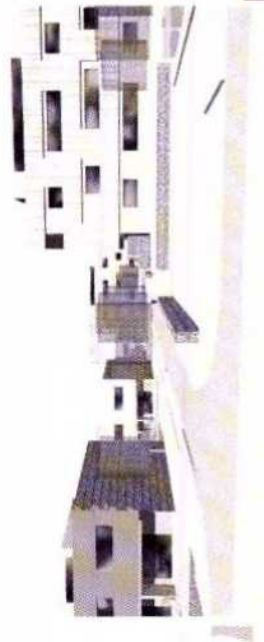
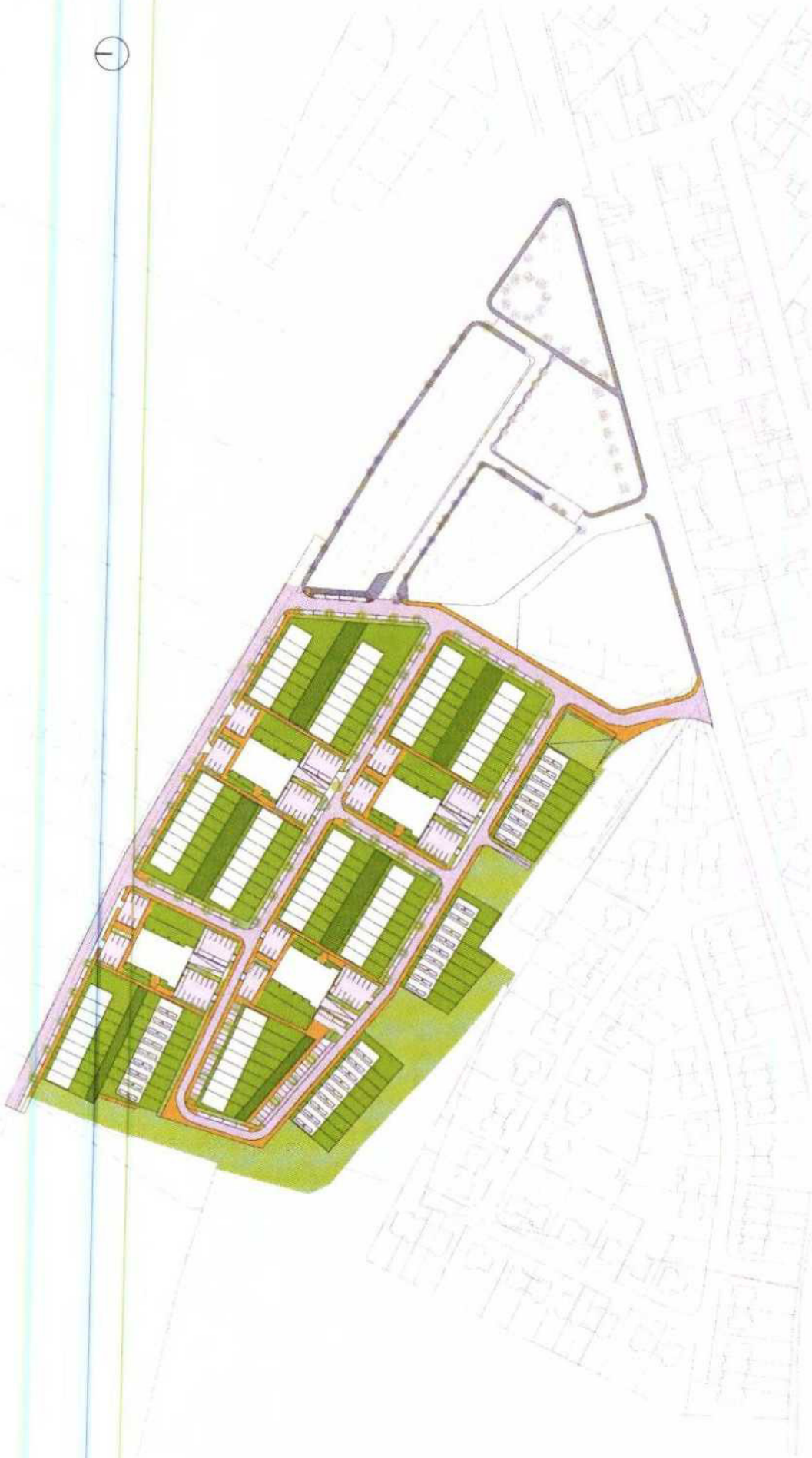
celkem výměra parcel / části parcel

48 837

48 545

292





## Popis technické infrastruktury:

### Komunikace:

- Síť navrhovaných místních komunikací v území bude svislým dopravním značením vymezena jako Zóna 30
- Profily komunikací, rozšíření Statková dle VIA (doplnit AB)
- Povrchy zpevněných ploch budou v kombinaci živičných povrchů pojižděných pásů a dlážděných ploch pro pěší a pro stání vozidel (betonová dlažba). Obrubníky budou betonové s výškou nášlapu nejvýše 8cm. Obrubníky budou uloženy v betonovém loži s opěrou.
- Pěší komunikace jsou navrženy s hlediskem komfortní prostupnosti území a účelnosti jejich sítě. Podél komunikací jsou vedeny často jen po jedné straně, zpravidla na straně zástavby a přístupů do domů. Průběh nivelety chodníků bude plynulý bez lokálních výškových změn na přejezdech do garáží.

### Veřejná zeleň:

- V plochách určených pro veřejnou zeleň bude provedena výsadba dřevin dle UR. Druhá skladba nových dřevin bude vycházet z druhové skladby typické pro střední Evropu. Plochy budou osety travou.
- zelené plochy mezi bloky řadových domů budou osety travou a doplněny výsadbou stromů. Pěší komunikace budou provedeny z betonové dlažby, obrubníky betonové.
- Výsadba dřevin v uličním prostoru bude provedena do ploch ohraničených betonovými obrubníky, plocha v bezprostředním okolí stromů pokryta mulčovací kůrou nebo kačirkem. Zelené pásy podél komunikací budou osety travou.
- Svah bývalé těžební stěny bude upraven do charakteru přírodě blízkého prostředí (prořez méně kvalitních náletových dřevin, ponechání vzrostlých stávajících stromů). Případné pěší trasy budou s povrchem charakteru mlatu.

### Veřejné osvětlení:

- V rámci navrhovaných uličních prostranství budou vedeny kabelové rozvody VO, které budou smyčkově napojeny ve svorkovnicích jednotlivých osvětlovacích stožárů. Síť VO bude propojena se stávajícími rozvody VO v Šenovské ulici. Materiálové provedení (tvar, výška stožárů a svítidla) bude odpovídat stávající síti VO v navazujícím obytném území.

### Vodovod:

- Navrhované vodovody budou vedeny v rámci navržené komunikační sítě, v souběhu s ostatními trubními trasami. Nové vodovodní řady budou provedeny z potrubí HDPE nebo z tvárné litiny.
- Napojení jednotlivých odběratelů bude řešeno z vodovodního řadu navrtávkou, v místě napojení bude realizován šoupátkový uzávěr se zemní soupravou.

### Kanalizace splašková:

- Nové kanalizační řady budou v navrhovaných obslužných komunikacích. Sklonové poměry v lokalitě a hloubky připojovacích šachet umožňují gravitační napojení navrhované splaškové gravitační kanalizační sítě
- Připojení jednotlivých objektů na splaškovou kanalizaci bude řešeno přípojkami, které budou do stoky napojovány prostřednictvím vysazených odboček.
- Materiálem nové splaškové kanalizace bude kamenina, řady DN 300, přípojky od bytových domů DN 200, u řadových domů DN 150. Přípojky od revizní šachty do stoky budou realizovány z kameniny, část přípojky z objektu k domovní šachtě bude realizována z plastu (PVC, PP).

### Kanalizace dešťová:

- Nové kanalizační řady budou v navrhovaných obslužných komunikacích
- Materiálově bude dešťová kanalizační síť realizována z kameniny - řady DN 300 a DN 400, přípojky od bytových domů DN 200, u řadových domů DN 150. Přípojky od revizní šachty do stoky budou realizovány z kameniny, část přípojky z objektu k domovní šachtě bude realizována z plastu (PVC, PP).
- Území bylo z hlediska odvádění srážkových vod rozděleno na tři povodí odvodňovaná samostatnými stokami. Retence v povodí P1 a P2 bude řešena podzemní zdrží, retence z povodí P3 bude ve stoce.
- Konstrukčně bude navrhovaná podzemní dešťová zdrž realizována prostřednictvím rámových prefabrikovaných prvků (např. Prefa Brno, typ řady PNR), nebo monolitická. Regulace odtoku bude řešena prostřednictvím vírového ventilu umístěného v suché jímce.
- akumulací stoka povodí P3 o profilu DN 1400 bude realizována z betonového potrubí (např. Prefa Brno). Regulace odtoku bude řešena prostřednictvím vírového ventilu.

### Plynovod:

- Navrhované plynovodní řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích.
- Připojení jednotlivých odběratelů bude provedeno formou plynovodních přípojek napojených z navrhovaného STL plynovodního řadu navrtávacím přípojkovým T-kusem. Přípojka bude ukončena u řadových rodinných domů ve skřini na fasádě objektu, kde bude umístěn HUP, regulátor tlaku a plynoměr. Plynovody a přípojky budou realizovány z materiálu HDPE.





vymezení „Pozemků“ pro záměr investora

plochy předávané MČ po realizaci „Záměru“ - veřejná zeleně / veřejné chodníky a komunikace vč. zeleně v uličním prostoru

### SCHÉMA MAJETKOPRÁVNÍHO ČLENĚNÍ :

#### **Soukromé vlastnictví** (ohraničeno červenou linií):

- Zastavěné plochy rodinných domů, zahrady a předzahrádky
- Zastavěná plocha bytového domu a funkčně související plochy

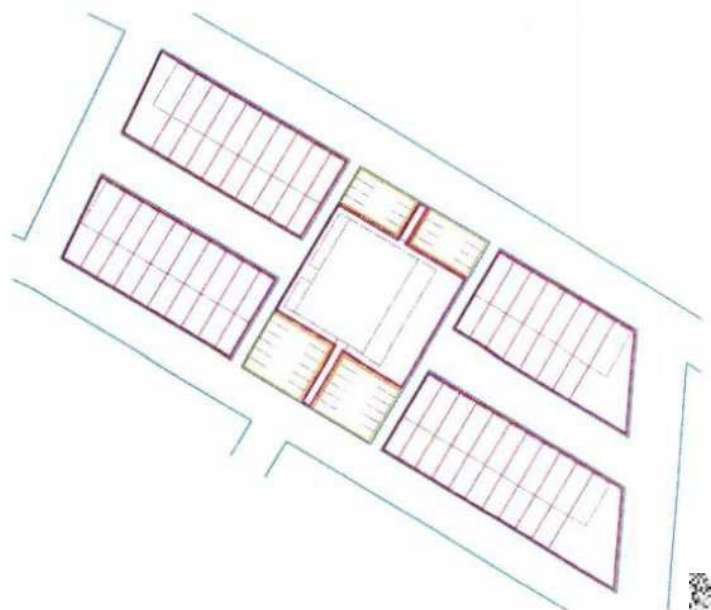
#### **Spoluvlastnictví – přidatné vlastnictví** (ohraničeno oranžovou linií):

- Plochy parkovišť (ke každému RD formou přidatného vlastnictví náleží podíl odpovídající příslušnému parkovacímu stání)

#### **Vlastnictví veřejné** – (ohraničeno modrou linií)

bude převedené na městskou část

- Příčné chodníky mezi ŘRD a bytovým domem
- Veřejné komunikace a chodníky
- Plochy parkově upravené veřejné zeleně mezi bloky řadových domů
- svahy původního dobývacího prostoru s přírodě blízkým charakterem



## PŘÍLOHA č. 4

### kalkulace finančního podílu investora

	počet jednotek	fin. podíl / jednotku	fin. podíl celkem
ŘRD	124	50350	6 243 400,00
BD	124	25350	3 143 400,00
Příspěvek na přisvětlení přechodu přes Šenovskou	1	100000	100 000,00

**příspěvek investora celkem 9 486 800,00**

### kalendář plateb

30 dní po nabytí právní moci územního rozhodnutí	<b>100 000,00 Kč</b>
--	----------------------

30 dní po nabytí právní moci stavebního povolení	<b>310 000,00 Kč</b>
--	----------------------

30 dní po vkladu do KN jednotlivých ŘRD	za každou jednotku	49 100,00 Kč
30 dní po vkladu do KN jednotlivých bytů	za každou jednotku	24 100,00 Kč

v případě realizace ve dvou etapách\*:

	62	49100	3 044 200,00 Kč
	62	24100	1 494 200,00 Kč
1. etapa celkem 30 dní po vkladu jednotek do KN			<b>4 538 400,00 Kč</b>

	62	49100	3 044 200,00 Kč
	62	24100	1 494 200,00 Kč
2. etapa celkem 30 dní po vkladu jednotek do KN			<b>4 538 400,00 Kč</b>

\* předpoklad, že se jedná o dvě stejně velké etapy. Poměr velikosti etap se může měnit



## Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovité věci

uzavřená dle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku

### Městská část Praha-Ďáblice

se sídlem Praha 8, Květnová 553/52, PSČ 182 00

IČ: 00231266

zastoupena Ing. Milošem Růžičkou, starostou

na straně jedné jako Zástavní věřitel

a

### Areál Ďáblice s.r.o.

se sídlem: Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 03762939

zastoupena jednatelem Thomasem L. Azavedem a Gabrielou Hyklovou

na straně druhé jako Zástavce

### I. Úvodní ustanovení

Vzhledem k tomu, že

1. Zástavce se v dohodě o investiční činnosti a vzájemné spolupráci týkající se lokality „Areál Ďáblice“ uzavřené dne ..... (dále jen „Smlouva o spolupráci“) zavázal Zástavnímu věřiteli k zajištění závazků z této Smlouvy o spolupráci poskytnout dostatečnou jistotu za závazky ve formě zástavního práva k nemovité věci;
2. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci bude Zástavce povinen uhradit částku ve výši 9.486.800,-Kč (slovy: devět milionů čtyři sta osmdesát šest tisíc osm set korun českých) a to postupně po povolení užívání jednotlivých bytu a domů dle harmonogramu specifikovaného příloze č. 4. Smlouvy o spolupráci;
3. Podle čl. I.8., 9. a 10. Smlouvy o spolupráci vznikne Zástavnímu věřiteli pro případ uvedených porušení povinností Zástavce právo žádat po Zástavci smluvní pokutu ve výši 30% z částky uvedené v předchozím odstavci;
4. Podle čl. II.1. Smlouvy o spolupráci Zástavce se dále zavázal zřídít prospěch Zástavního věřitele v celkové hodnotě do výše dosud neuhrazených závazků Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli dle této Smlouvy navýšených o 50% k zajištění splnění povinností Zástavce jako Investora, zejména jeho finančních závazků vůči Zástavnímu věřiteli ujednaných dle Smlouvy o spolupráci;
5. Zástavní věřitel ke dni uzavření této smlouvy uhradil ..... ,-Kč;

uzavírají smluvní strany smlouvu o zřízení zástavního práva následujícího znění.

### II. Zástavní smlouva

1. Zástavce prohlašuje, že má ve svém výlučném nemovité věci:

a.

b.

vše zapsáno na LV. č. .... pro k. ú. Ďáblice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „Zástava“).



2. Zástavce tímto zastavuje Zástavu k zajištění pohledávek Zástavního věřitele uvedené v čl. I odst. 2 této smlouvy a pro zajištění v budoucnu vzniklých pohledávek Zástavního věřitele za Zástavcem vyplývajícím ze Smlouvy o spolupráci a tím zřizuje zástavní právo Zástavního věřitele k Zástavě specifikované v předchozím odstavci. Zástavní věřitel toto právo přijímá.
3. Zástavce prohlašuje, že Zástava je prostá faktických a právních vad a práv třetích osob s výjimkou: ..... a zavazuje se do doby zápisu zástavního práva do Katastru nemovitostí Zástavu nezatižit dalšími právy třetích osob.
4. Smluvní strany současně s touto smlouvou podepisují návrh na vklad a zavazují si poskytnout součinnost k zajištění vkladu zástavního práva podle této smlouvy do Katastru nemovitostí. Zástavní věřitel se zavazuje nést náklady řízení (poplatek k návrhu) u příslušného Katastrálního úřadu.
5. Pro případ, že příslušný Katastrální úřad návrh podle odst. 1 zamítne, se zavazují smluvní strany uzavřít novou zástavní smlouvu v takovém znění, aby byly závazky Zástavce jako Investora ze smlouvy o spolupráci v plné výši zajištěny zástavním právem k nemovité věci ve vlastnictví Zástavce.
6. S ohledem na účel realizace investičního záměru „Areál Ďáblice“ se Zástavní věřitel zavazuje poskytnout Zástavci součinnost k záměně předmětu Zástavy za jiný předmět zástavy splňující charakterem a hodnotou podmínky stanovené ve Smlouvě o spolupráci a v této Smlouvě.

### III. Závěrečná ustanovení

1. Zástavní věřitel prohlašuje, že na jeho 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. .../.... 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. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy.
3. Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněni za smluvní strany jednat a není jim známa žádná skutečnost, která by jim bránila tuto smlouvu platně uzavřít.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech jejích účastníků. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, každé s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdržel po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obsahující ověřené podpisy smluvních stran je určeno jako příloha k návrhu na vklad zástavy do Katastru nemovitostí.
5. Tato dohoda může být měněna pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

V Praze dne .....

Za MČ

Za Investora

\_\_\_\_\_  
Městská část Praha-Ďáblice

\_\_\_\_\_  
Areál Ďáblice s.r.o







# Městská část Praha-Žáblice

## Rada městské části

101. zasedání  
dne 28.5. 2018

### **USNESENÍ č. 899/18/RMČ**

**k Návrhu Plánovací smlouvy – Areál Žáblice, s.r.o., Praha 1 – II.**

#### **I. souhlasí**

s návrhem Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci se společností Areál Žáblice s.r.o., se sídlem: Bílkova 856/18, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ:03762939 (investora), jejímž předmětem je uzavření Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci při realizaci nového obytného areálu, který má vzniknout revitalizací původního průmyslového areálu, která je přílohou usnesení.

#### **II. ukládá**

starostovi předložení Dohody o investiční činnosti a vzájemné spolupráci ke schválení na zasedání ZMČ dne 13.6.2018.



Ing. Mgr. Martin Tumpach  
zástupce starosty



Ing. Miloš Růžička  
starosta