



Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

25. zasedání
dne 14.9.2022

USNESENÍ č. 228/22/ZMČ

**ke Smlouvě o vzájemné spolupráci na společném stabilizovaném rozvoji
v lokalitě Křižovnických sadů a Mratínského potoka
– RŘK a Křižovnické sady 1253 bytové družstvo**

Zastupitelstvo městské části po projednání

I. bere na vědomí

- I.I. návrh Smlouvy o vzájemné spolupráci na společném stabilizovaném rozvoji v lokalitě Křižovnických sadů a Mratínského potoka s Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, se sídlem: Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 00408026 a Křižovnickými sady 1253 bytové družstvo, se sídlem: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín,
- I.II. požadavek MČ vytvořit v údolnici Mratínského potoka prvky modrozelené infrastruktury, tj. neurbanizovaný biokoridor, dále polní cestu s možným využitím k rekreační prostupnosti územím (především pro pěší a cyklisty) a retenční nádrž. Vše s cílem trvale zabránit zastavění bezprostředního okolí Mratínského potoka a zajistit vznik protihlukových opatření umístěných v této lokalitě.

II. schvaluje

Smlouvu o vzájemné spolupráci dle odst. I. tohoto usnesení.

III. pověřuje

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

Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta

SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI

NA SPOLEČNÉM STABILIZOVANÉM ROZVOJI
V LOKALITĚ KŘIŽOVNICKÝCH SADŮ A MRATÍNSKÉHO POTOKA

uzavřená mezi

Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou

a

Městskou částí Praha-Ďáblice

a

Křižovnické sady 1253 bytové družstvo

ze dne

Tato Smlouva o spolupráci se uzavírá mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**, IČO: 00408026, se sídlem Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, evidovaná církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeným Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994, zastoupená Mgr. PharmDr. J.Š., O.Cr., velmistrem (dále jen „**Řád**“);
- (2) **Městská část Praha-Ďáblice**, IČO: 00231266, se sídlem Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, zastoupená starostou Ing. Milošem Růžičkou (dále jen „**Městská část**“);
- (3) **Křižovnické sady 1253 bytové družstvo**, IČO: 17364345, se sídlem U Sluncové 666/12a, Praha 8 – Karlín, zastoupené L.F., předsedou družstva (dále jen „**Družstvo**“);

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

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

PREAMBULE:

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

- 1710/1
- 1708
- 1709
- 1622/103
- 1622/104
- 1622/106
- 1622/102
- 1710/14
- 1710/21
- 305/66
- 305/65

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

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

- 361/2
- 361/1
- 330
- 288/11
- 288/12

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

(Pozemky Řádu a Pozemky MČ dále jen společně „**Pozemky**“)

(C) Řád a Družstvo již uzavřely smlouvu, kterou po provedení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí bude zřízeno pro Družstvo právo stavby jako nemovitá věc a které bude váznout na pozemku parc. č. 1710/1, to vše v katastrálním území Ďáblice, obec Praha (dále jen „**Právo stavby**“).

(D) Městská část a Řád jako významný vlastníci pozemků v k. ú. Ďáblice mají zájem na dobrém stavu Mratínského potoka a jeho okolí s novým důrazem na rekreační funkci, zajištění

protihlukových opatření na části Pozemků Řádu a vzniku klíčové technické infrastruktury pro ochranu před záplavami, zejména retenční nádrže a dále umístění komunikací a stanovení napojení části Pozemků a uzavření dohody o podmínkách budoucího stavebního rozvoje na Pozemcích Řádu, které jsou definované v Preambuli této Smlouvy, a proto uzavírají tuto Smlouvu o vzájemné spolupráci.

- (E) Řád a Městská část mají zájem na společné spolupráci na rozvoji Pozemků v souladu s jejich účelovým určením dle územně plánovací dokumentace a společně také směřovat k předvídatelnému uspořádání území, aby došlo k naplnění požadavků Městské části na toto území vymezené Pozemky, které jsou definované v Preambuli této Smlouvy. Městská část požaduje, aby byla řešena Protihluková opatření v celém průběhu řešeného území při ulici Cínovecká současně, a Řád současně požaduje ujednání rozdělit do dvou smluv s Městskou částí, a to mimo této o další pro pozemky parc. č. 1729/318, 1746/121 a 1746/122 v k. ú. Dáblice, jak budou v dané smlouvě blíže uvedeny.
- (F) S ohledem na výše uvedené se strany dohodly na společném postupu a spolupráci dle této Smlouvy týkajících se řešeného území širěji vymezeného Pozemky a blíže vymezeného dle **Přílohy č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Řešené území**“), které je tvořeno Pozemky Řádu v řešeném území určenými k zástavbě dle územně plánovací dokumentace („dále jen „**Rozvojové plochy**“), dalšími Pozemky Řádu v řešeném území (dále jen „**Ostatní plochy**“) a především Právnem stavby Družstva.
- (G) Všechny částky uvedené v této Smlouvě jsou uvedeny bez DPH.

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ:

„KIS“

Klíčová vodohospodářská infrastruktura k hospodaření s dešťovou vodou a k ochraně před záplavami a povodněmi, včetně nutnosti zbudování retenční nádrže.

„Dopravní napojení“

Dopravní napojení pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Dáblice na ulici Chřibská, a to jak ve formě napojovaných komunikací – ulic, tak i ve formě souběžné výstavby jednotlivých rodinných domů podél této ulice s individuálním sjezdy k nim.

„IS“

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

„UPD“

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

„MP“

Metropolitní plán

„HPP“

Hrubé podlažní plochy dané koeficientem podlažních ploch ÚPD.

„Protihluková opatření“

překážka plnící protihlukovou funkci, a to do výše 7 metrů od vozovky ulice Cínovecká a v případě opatření nižší intenzity dle přílohy č. 1 o výšce 2-3 metry od sousední vozovky (přivaděč k ulici Cínovecká)

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

1. CÍLE SPOLUPRÁCE

- 1.1 Cílem je uzavření dohody mezi Městskou částí, Řádem a Družstvem, v níž tyto subjekty jako vzájemní partneři předvídatelně vymezí postup, jehož cíle odpovídají této smlouvě a jsou v souladu s **Přílohou č. 1** této smlouvy.
- 1.2 Cílem je požadavek Městské části v údolnici Mratínského potoka vytvořit prvky modrozelené infrastruktury, tj. neurbanizovaný biokoridor – parkový pás s pobytovou loukou a alejí a dále polní cestu s možným využitím k rekreační prostupnosti územím, především pro pěší a cyklisty a retenční nádrž, a tak trvale zabránit zastavění bezprostředního okolí Mratínského potoka za současného splnění požadavku Řádu, aby nedošlo ke snížení stavební kapacity Pozemků Řádu v Rozvojových plochách a byl mu ze strany Městské části udělen souhlas s podmíněčně přípustným využitím Rozvojových ploch, a to do výše 7155 m² HPP. Smluvní strany se výslovně dohodly, že prvky modrozelené infrastruktury budou realizovány bez finanční účasti Řádu, a to tak, že KIS včetně retenční nádrže bude vybudována za podmínek a v rozsahu dle této Smlouvy ze strany Družstva a pro potřebu Družstva k likvidaci dešťových vod v souvislosti s výstavbou na pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice.
- 1.3 Dalším cílem je uzavření dohody na podmínkách, které umožní vznik klíčové infrastruktury nezbytné pro Městskou část, především vznik KIS a Protihlukových opatření v bezprostřední blízkosti ulice Cínovecká na Pozemcích, a to do výšky alespoň 7 m v rozsahu dle této Smlouvy, jak je v Příloze č. 1 blíže orientačně vymezeno s tím, že tyto Protihluková opatření budou o nižší intenzitě a výšce (3 metry s postupným snižováním do ulice Kostelecká, počítáno od sousední vozovky přivaděče ulice Cínovecká) pokračovat až k ulici Kostelecká.
- 1.4 Dalším cílem je začlenění Mratínského potoka a jeho okolí do území obce a vytvořit podél Mratínského potoka propojení v podobě polní cesty s případně zpevněným povrchem zpřístupněnou veřejnosti a za tímto účelem dohodnout podmínky a vytvořit předpoklady pro režim fungování Mratínského potoka a jeho okolí. Protože především budování Protihlukových opatření, ale i cena pozemků v místě a jejich poskytnutí na uvedené cíle za podmínek této dohody je značně finančně náročná, je cílem Řádu povinnost toto financovat přenést na Družstvo, které část těchto opatření bude financovat z výnosu z Rozvojových ploch, které jsou dle územně plánovací dokumentace určeny k zástavbě, dalším z cílů této dohody je tak stanovení podmínek pro zástavbu těchto rozvojových ploch a společný postup Stran.
- 1.5 S ohledem na to je cílem této dohody sjednat zajištění infrastrukturních a dopravních potřeb území pro Družstvo a jeho Právo stavby a současně zohlednit potřeby a požadavky Městské části mající přesah do Pozemků. Vlastní výstavba na Rozvojových plochách bude zajišťována Družstvem jako investorem – developerem. Aby mohla vzniknout KIS a Dopravní napojení v souladu s požadavky Městské části, je cílem této dohody, aby bylo Družstvo smluvní stranou Smlouvy, aby vyjednané závazky z této Smlouvy dodrženy, za současného závazku Městské části, že s Družstvem Městská část uzavře plánovací smlouvu v souladu a za podmínek stanovených touto Smlouvou a za podmínek obvyklých dá souhlasy s realizací jeho investičního záměru – výstavby.

2. SPOLUPRÁCE

- 2.1 Tato Smlouva stanovuje podmínky spolupráce a budoucího postupu mezi Smluvními stranami. Smluvní strany budou při plnění dle této Smlouvy postupovat v dobré víře, dle

svého nejlepšího vědomí a svědomí a za použití nejlepších obchodních a dalších znalostí, vědomostí a informací, které mají k dispozici tak, aby došlo k dosažení sjednaných cílů.

- 2.2 Městská část se zavazuje, že ve vzájemné spolupráci s Řádem, Družstvem i třetími osobami podá a veškerou svou činností vyvine součinnost bez zbytečného odkladu činit potřebné jednání a úkony k naplnění této smlouvy, včetně poskytnutí souhlasu k podmíněčně přípustnému využití území, a to do výše 7155 m² HPP u Rozvojových ploch. Městská část a Řád dále prohlašují, že se také dohodly na součinnosti v rámci projednání MP a případných návrhů změn MP a podaly k MP již námítky.
- 2.3 Městská část se zavazuje, že za podmínek dle této Smlouvy k Pozemkům Městské části vydá potřebné souhlasy za účelem předprojektové a projektové přípravy rozvoje Pozemků Řádu dle této dohody, především k realizaci výstavby v rámci Práva stavby ze strany Družstva, a dále za účelem realizace IS, Dopravního napojení a KIS dle požadavků dotčených orgánů a správců sítí a dále ke změně územně plánovací dokumentace v souladu s Přílohou č. 1, respektive dá potřebné souhlasy k výstavbě v rozsahu dle Přílohy č. 1.
- 2.4 Řád se zavazuje, že za podmínek dle této Smlouvy k/na Pozemkům Řádu:
- umožní vybudování a užívání retenční nádrže u Mratínského potoka na pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice dle Přílohy č. 1 postupem uvedeným v bodě 2.5 této smlouvy.
 - umožní vybudování veřejně přístupné polní cesty, a to i se zpevněným povrchem podél Mratínského potoka za účelem mj. rekreačního propojení ulic Ďáblická a Chřibská.
 - umožní vybudování veřejně přístupné polní cesty, a to i se zpevněným povrchem podél Mratínského potoka za účelem mj. rekreačního propojení ulic Chřibská a Řepná.
 - umožní vybudování protihlukových opatření na Pozemcích parc. č. 1710/1 (respektive Družstvu umožní v rámci Práva stavby), parc. č. 1708, parc. č. 1622/104, a to vše v k.ú. Ďáblice, jak je orientačně zakresleno dle Přílohy č. 1.
 - poskytne součinnost při zaměření hranic svých pozemků v okolí Mratínského potoka a uvedení oplocení v daných místech do souladu s pozemkovou hranicí ze strany třetích osob, a to především u tzv. Areálu Policie, případně k tomuto účelu zmocní Městkou část.
 - zřídí služebnost rozlivu, jejíž součástí bude stavba vodního díla, u něž uzná vlastnictví Městské části či jí určené třetí osoby, a to vodního díla umístěného především na pozemku parc. č. 1708 v k.ú. Ďáblice, obec Praha, které přesahuje také na pozemky parc. č. 1622/104, 1622/102 a 1710/14 v daném k.ú. a obci (umístěného mj. pod ulicí Cínovecká) s tím, že úhrada za toto zřízení služebnosti bude hrazena uznaným vlastníkem a bude činit roční pravidelnou úhradu ve výši stanovenou znaleckým posudkem ze strany znalce, na jehož výběru se Řád a Městská část shodnou.
- 2.5 Družstvo se zavazuje, že za podmínek dle této Smlouvy na Pozemcích Řádu:
- vybuduje Retenční nádrž na pozemku parc. č. 1710/1 v k. ú. Ďáblice, obec Praha v rámci sjednaného Práva stavby, kdy tuto retenční nádrž po jejím vybudování a se souhlasem Řádu vyjme Družstvo z práva stavby a prodá Městské části nebo jí určené třetí straně za celkovou cenu 1.000, -Kč a Řád se zavazuje, že na umístění této Retenční nádrže zřídí na pozemku služebnost rozlivu a inženýrské sítě (a to včetně vyústění dané retence do Mratínského potoka), jejíž součástí se stane toto vodní dílo. Městská část bere na vědomí, že služebnost bude zřízena jako časově neomezená a

úplatná za kombinaci jednorázové úhrady nahrazující část příspěvku na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Družstva a dále za každoroční úhradu Řádu ve výši 1,- Kč/m² navyšovanou o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou ČSU za předchozí kalendářní rok. Jednorázová úhrada bude stanovena ze zastavěné plochy pozemků potřebných pro vybudování této retenční nádrže a její výpusti do Mratínského potoka, kdy Strany si sjednaly, že tyto pozemky (služebnost) bude oceněna cenou 500,- Kč za m². Maximální výměra služebnosti se sjednává dohodou Stran na 1.000 m². Družstvo nebude povinno připojovat na tuto KIS třetí osoby.

- vybuduje na své náklady v rámci Práva stavby na pozemku parc. č. 1710/1 a dále na Pozemcích Řádu parc. č. 1622/104 a 1708, to vše v k.ú. Ďáblice, Protihluková opatření v bezprostřední blízkosti ulice Cínovecké tak, aby tam, kde s ní tyto pozemky bezprostředně sousedí, byla výše Protihlukových opatření alespoň 7 metrů na výšku od terénu komunikace ulice Cínovecká a tam, kde mají být Protihluková opatření nižší intenzity činila tato alespoň 3 metry od povrchu vozovky s postupným ustupováním až k ulici Kostelecké. Strany si sjednávají, že družstvo si může započíst přímé náklady na realizaci Protihlukových opatření (nejvýše v ceně obvyklé) na finanční plnění dle Čl. 4 jako jednorázovou úhradu nahrazující část příspěvku jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu jako investor výstavby.
- vybuduje na své náklady na Pozemcích Řádu dle Přílohy č. 1 veřejně přístupnou komunikaci, polní cestu s vhodným povrchem podél Mratínského potoka za účelem mj. rekreačního propojení ulic Ďáblická a Chřibská. Strany si sjednávají, že družstvo si může započíst přímé náklady na realizaci dané polní cesty, (vše nejvýše v ceně obvyklé) na finanční plnění dle Čl. 4 jako jednorázovou úhradu nahrazující část příspěvku jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu Družstva jako investora.
- vybuduje na své náklady v rámci Práva stavby veřejnou zeleň – park na nezastavitelné části pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha, a to jako součást práva stavby a po dobu trvání práva stavby bude provádět údržbu dané zeleně či parku, kdy bližší podmínky provozu dané zeleně bude předmětem samostatné dohody Družstva s Městkou částí s tím, aby byla vždy zachována veřejná funkce a prostupnost daným územím, především v severojižním směru od Mratínského potoka do ulice Kostelecká.

- 2.6 Strany si výslovně sjednávají, že se v případě této Smlouvy mezi stranami neuplatní institut bezdůvodného obohacení, a to především ve vztahu mezi Řádem a Družstvem, které bude na Pozemcích Řádu dle této Smlouvy budovat sjednané opatření, především Protihlukové opatření a polní cestu. O bezdůvodné obohacení se nejedná, ale jedná se o dohodou Stran o požadovaných protiplnění v rámci této Smlouvy, a to především dle požadavků Městské části.

3. PŘEDPOKLÁDANÁ SPOLUPRÁCE

- 3.1 Městská část přizve Řád jako vlastníka Pozemků Řádu a Družstvo jako vlastníka Práva stavby k aktivní účasti při přípravě dokumentace související s Pozemky, zejména Konceptu ochrany před povodní a zpracování podkladů a vždy, když se to bude týkat řešeného území, kdy tyto nebudou v rozporu s touto Smlouvou.
- 3.2 Družstvo se zavazuje, že Dopravní napojení s charakterem ulic v rozvojových plochách řešeného území vybuduje vlastním nákladem bez finanční účasti Městské části. Družstvo i

Řád se současně zavazuje, že Dopravní napojení s charakterem ulic v rozvojových plochách řešeného území včetně pozemků v tomto rozsahu (ulic) po dokončení za kupní cenu 1.000,- Kč prodají Městské části, Městská část bere výslovně na vědomí, že na nich budou zřízeny služebnosti k umístění sítí.

- 3.3 Městská část a Družstvo se zavazují uzavřít Plánovací smlouvu, kdy za vybudování veřejných funkcí bude tato Plánovací smlouva obsahovat také započtenou část za naplnění těchto potřeb nahrazující část příspěvku/ finančního plnění dle Čl. 4 této smlouvy jakožto příspěvek na veřejnou vybavenost a infrastrukturu.

4. FINANČNÍ PLNĚNÍ

- 4.1 Družstvo jako investor se zavazuje poskytnout Městské části plnění, jako finanční podíl na nákladech spojených s realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury, a jiné veřejné infrastruktury vyvolané záměrem Družstva jako Investora.
- 4.2 Plnění Družstva bude Městské části poskytnuto ve výši 700,- Kč za každý metr čtvereční hrubých podlažních ploch, jehož užívání bude ve smyslu příslušných ustanovení Stavebního zákona povoleno (dále jen „Finanční plnění“) s tím, že tato výměra je dohodou smluvních stran stanovena na 7.155 m² hrubých podlažních ploch v Rozvojových plochách, tedy že bude/může být využit nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle stávající územně plánovací dokumentace.
- 4.3 Celková odhadovaná výše finančního plnění Investora dle Záměru Investora ke dni podpisu této Smlouvy činí **5.008.500,-Kč** (Slovy: Pět milionů osm tisíc pět set korun českých) a bude poskytnuta na účet Městské části 501 855 998/6000 PPF banka, a.s. dle Harmonogramu, který je **uveden v Čl. 5 této Smlouvy**.
- 4.4 Veškeré pohledávky Řádu a Družstva za Městskou částí, a to každá zvlášť i všechny dohromady, nepřesáhnou celkovou výši Finančního plnění dle Čl. 4 odst. 4.3 a budou vypořádány vzájemným zápočtem. Strany sjednávají, že doplatek ze strany Městské části není možný. Do tohoto plnění se však nezapočítává a za doplatek se nepovažuje pravidelná platba ve výši 1,-Kč za m² ročně za služebnost dle bodu 2.5 této Smlouvy.
- 4.5 Za účelem zvýšení právní jistoty, umožnění zápočtu a vypořádání vzájemných protiplnění strany sjednávají, že vzájemné nároky vzniklé z titulu Finančního plnění a nároků

vyplývajících či řešených touto Smlouvou se nepromlčí dříve, než za 15 let ode dne, kdy pohledávka nabude splatnosti.

5. HARMONOGRAM

- 5.1 Družstvo se zavazuje před zahájením projekčních prací na KIS informovat Městskou část a koordinovat postup prací s PVS, a.s.
- 5.2 Městská část prohlašuje a je si vědoma, že povinnosti Řádu a Družstva vyplývající z této Smlouvy jsou činěny v duchu závazku Městské části bezdůvodně bránit stavebnímu rozvoji na Právu stavby, pokud bude v souladu s touto Smlouvou.
- 5.3 Finanční plnění investora dle Čl. 5 je splatné do 30 dnů od zápisu jednotek nebo zákresu rodinných domů do katastru nemovitostí.

6. VÝSTAVBA

- 6.1 Městská část se zavazuje zřídit služebnosti potřebné k připojení Rozvojových ploch za účelem uložení a vybudování sítí a infrastruktury na Pozemcích Městské části a poskytnout součinnost s tímto u pozemků hlavního města Prahy, především pozemku parc. č. 1710/20 v k.ú. Ďáblice, obec Praha. Služebnosti zřízené na Pozemcích Městské části za účelem uložení a vybudování sítí a infrastruktury pro Rozvojové území si Smluvní strany zřizují jako časově neomezené a úplatné. Úplata za zřízení služebnosti bude v ceně obvyklé.
- 6.2 Řád i Družstvo se současně zavazují a souhlasí s větším zábořem pozemků tak, aby mohla být dobudována ulice Chřibská při společné hranici s pozemkem parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice, obec Praha. Tato ulice bude Družstvem rozšířena o chodník a stromořadí.
- 6.3 Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by Městské části náležel případný příspěvek za využívání KIS ze strany Řádu nebo Družstva z Rozvojových ploch nebo Pozemků, nebude tento požadován s ohledem na to, že se KIS umísťuje na pozemky Řádu, respektive na Právo stavby Družstva, které KIS i buduje.
- 6.4 Poskytnutí Pozemků ze strany Řádu a Družstva pro KIS dle této Smlouvy je stranami považováno v současné době za dostatečné splnění podmínek pro Rozvojové plochy Řádu, respektive Právo stavby Družstva, stanovené ze strany PVS, a.s. a Povodím Labe, s.p. s tím, že KIS bude vybudován pro potřeby Družstva a bude jej výslovně opravňovat využít danou kapacitu KIS pro výstavbu na Rozvojových plochách, pokud si Družstvo nezvolí jiné technické řešení.
- 6.5 Při zajišťování projektové dokumentace na konkrétní části Rozvojových ploch si Strany zavazují poskytnout přiměřenou součinnost k tomu, aby využití Pozemků bylo hospodárné, smysluplné a účelné, s respektem k legitimním zájmům a potřebám identifikovaným v této Smlouvě.
- 6.6 Při zajišťování projektové dokumentace na konkrétní části Rozvojových ploch si Strany zavazují poskytnout součinnost k tomu, aby bylo předcházeno fragmentaci krajiny s výjimkou žádoucí fragmentace, jak vyplývá z Přílohy č. 1 k této Smlouvě.

- 6.7 Strany si zavazují poskytnout součinnost k tomu, aby Umístění KIS ani dalších částí infrastruktury včetně napojovacích bodů (dopravní napojení) neznemožnilo hospodárné využití Pozemků. Městská část se zavazuje nebránit využití Rozvojových ploch v rozsahu dle platné územně plánovací dokumentace včetně jejího podmíněně přípustného využití s tím, že bude/může být využit nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle stávající územně plánovací dokumentace, pokud to bude v souladu s cíli a postupy dle této Smlouvy.
- 6.8 Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnosti v rámci projednávání Záměru Investora dle stavebního zákona i jiných právních předpisů za účelem naplnění této dohody. Městská část současně umožní napojení na KIS nebo IS Družstvu na Pozemcích Městské části.

7. KIS A PODOBA BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

- 7.1 Smluvní strany uvádí, že si vzájemně poskytnou veškerou součinnost k vybudování KIS v rozsahu Přílohy č. 1 označené jako Retenční nádrž. Tato infrastruktura KIS bude tvořena Retenční nádrží a výpustí/přepadem do Mratínského potoka.
- 7.1.1 Retenční nádrž bude vybudována v jižním sousedství propustku Mratínského potoka přes ulici Cínoveckou. Předpokládaný požadovaný objem retence vody činí orientačně cca 100 m³. Nádrž doplní systém zadržování vody v krajině a dle studie zadané PVS a.s. ochrání nejnižše položené části Ďáblic ohrožené rozlitím Mratínského potoka a vytvoří rezervoár pro plynulý odtok vody při přívalových srážkách dle požadavků správce vodního toku.
- Družstvo jako Investor zrealizuje výše uvedené KIS vlastním nákladem v rámci realizace svého Záměru výstavby rodinných domů a náklady na realizaci takové stavby budou v ceně skutečné, nejvýše však v ceně obvyklé, zohledněny oproti nároku Městské části na příspěvek na veřejnou infrastrukturu – Finanční plnění dle Čl. 4 této Smlouvy.
- 7.2 Smluvní strany dále uvádí, že si poskytnou vzájemně veškerou součinnost k vybudování Dopravního napojení.
- 7.2.1 Jelikož předpokládaný rozvoj v zastavitelných plochách, které vymezuje Příloha č. 1 na pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice vyžaduje vlastní dopravní obslužení, dohodly se Smluvní strany na tom, že si poskytnou k danému propojení veškerou součinnost. Dopravní obslužení bude kombinací sjezdů k rodinným domům přímo z ulice Chřibská a dále napojením ulic na ulici Chřibská.
- 7.2.2 Smluvní strany se dohodly, že dojde ze strany Družstva k dobudování ulice Chřibská, a to o stromořadí a chodník a přímé napojení sousedících domů. Toto rozšíření ulice bude prodáno Městské části spolu s dalšími ulicemi za podmínek a částku dle této Smlouvy (mimo přímé napojení sousedících domů).
- 7.3 Smluvní strany prohlašují, že budou přiměřeně usilovat o to, aby na Rozvojových plochách vznikla obytná zástavba dohodou stran charakteru současného zahradního města, kombinující bydlení v řadových domech s podlažností 2 nadzemní patra a jedno ustupující (nebo podkrovní) a případně samostatných domech se shodnou podlažností s tím, že bude/může být využit nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle stávající územně plánovací dokumentace a v bezprostřední blízkosti při ulici Cínovecké budou umístěna Protihluková opatření.

- 7.3.1 Typologie obytných staveb bude sloužit současným požadavkům na městské bydlení se zachováním obvyklého měřítka. Zástavba charakteru moderního zahradního města, tvořená řadovými rodinnými domy a související infrastrukturou. Maximální výška bytových domů (dále jen „BD“), řadových rodinných domů (dále jen „ŘRD“) a bytových jednotek s charakterem řadového rodinného domu dle platné UPD.
- 7.4 Družstvo dále deklaruje, že v rámci svého investičního záměru vybuduje také komunitní centrum či kavárnu, hernu pro děti či jiný obdobný prostor, ideálně umístěný v zeleni, kdy k tomu se mu zavazuje Městská část také poskytnout součinnost a souhlasit s tímto podmíněčně přípustným využitím daného území, pokud bude plnit veřejnou funkci.
- 7.5 Smluvní strany se dále dohodly na těchto podmínkách přístupnosti:
- 7.5.1 Zeleň na nezastavitelné části pozemku parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice bude po vybudování veřejně přístupná v režimu dle následné bližší dohody Družstva a Městské části.
- 7.5.2 Rozvojové plochy budou po dokončení rozvoje dopravně přístupné z:
a) přímými sjezdy domů z ulice Chřibská;
b) z nových ulic napojených z ulice Chřibská.
- 7.6 Smluvní strany si dále dohodly, že si poskytnou veškerou přiměřenou součinnost k napojení na inženýrské sítě, kdy splašková kanalizace bude napojena na stávající řad v ulici Chřibská nebo u Mratínského potoka. Dešťové vody z rozvojových ploch budou likvidovány/vsakovány, event. vypouštěny do nově budované Retenční nádrže s přepadem do Mratínského potoka, to vše v rámci Práva stavby Družstva. Napojení na vodovod, plynovod, elektřinu a elektronické komunikace budou z přilehlých ulic Chřibská, Byškovická, U chaloupek, Kostelecká. Případné zokruhování inženýrských sítí bude upřesněno v Plánovací smlouvě.

8. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 8.1 Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva je závazná pro právní nástupce a postupníky Smluvních stran.
- 8.2 Změna nebo ukončení této Smlouvy jsou možné písemnou dohodou obou Stran.
- 8.3 Tato Smlouva zaniká také naplněním jejího účelu, nebo dohodou Smluvních stran.
- 8.4 Smluvní strany tímto vylučují použitelnost §§ 1978, 1979, 2002 odst. 2, 2003 odst. 2, 2004 odst. 2 a 2004 odst. 3 občanského zákoníku.

9. PROHLÁŠENÍ

- 9.1 Každá Smluvní strana je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti, které v ní převzala, převzaté povinnosti jsou pro ni závazné a proti ní vynutitelné.
- 9.2 Každá Smluvní strana výslovně prohlašuje, že k uzavření Smlouvy získala veškeré souhlasy svých orgánů, pokud takové souhlasy jsou nezbytné dle veřejného a/nebo soukromého práva, Smluvní strana je před uzavřením Smlouvy získala.

- 9.3 Smluvní strany se dohodly, že jsou Družstvo a Řád povinni v případě, že postoupí práva a povinnosti dle této dohody, nebo jejich část, nebo zcizí část svých Pozemků nebo Práva stavby na třetí osobu, tuto třetí osobu výslovně informovat a zavázat k právům a povinnostem dle této Smlouvy a také přiměřeným mechanismem zajistit splnění závazků dle této Smlouvy.

10. ÚPLNOST SMLOUVY

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

11. SDĚLENÍ

- 11.1 Veškerá sdělení a jiná komunikace v souvislosti s touto Smlouvou nebo se záležitostmi podle této Smlouvy („dále jen „**Sdělení**““) musí být písemná, není-li výslovně uvedeno jinak.
- 11.2 Každé Sdělení musí být písemné v českém jazyce a musí být doručeno buď osobně, nebo doporučeným dopisem na adresu sídla dané Smluvní strany.
- (a) Doručuje-li se Rytířskému řádu:
Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00
 - (b) Doručuje-li se Městské části:
Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, PSČ: 182 00
 - (c) Doručuje-li se Družstvu
U Sluncové 666/12a, Praha 8 – Karlín, PSČ: 186 00

12. OSTATNÍ USTANOVENÍ

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

13. ROZHODNÉ PRÁVO, ŘEŠENÍ SPORŮ

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

příslušný krajský soud, Smluvní strany se dohodly, že příslušným soudem bude Městský soud v Praze.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1 Tato Smlouva vstupuje v platnost jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 14.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 14.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran, a že každá Smluvní strana měla možnost obsah základních podmínek Smlouvy ovlivnit.
- 14.4 Tuto Smlouvu lze měnit nebo rušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran s výjimkou změny adres uvedených v článku 11.2, které lze měnit na základě jednostranného oznámení.
- 14.5 Pokud by se jakékoli ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů, Smluvní strany se zavazují, že neplatné ustanovení nahradí platným ustanovením, které se co nejvíce blíží původnímu záměru Smluvních stran. Zbývající ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti, pokud to není v rozporu s jejich účelem, nebo pokud neplatí, že tato ustanovení nelze oddělit od zbytku Smlouvy.
- 14.6 Městská část 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.228/22/ZMČ ze dne 14.9.2022. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.
- 14.7 Družstvo prohlašuje, že je seznámeno s právem a povinností Městské části svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Družstvo bere na vědomí úmysl a cíl Městské části vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
- Řád prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností Městské části svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Řád bere na vědomí úmysl a cíl Městské části vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
- 14.8 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha č. 1 – Nákres řešeného území
 - Příloha č. 2 – Podklady pro výpočet podmíněně přípustného využití PP
 - Příloha č.3 – Studie PVS
- 14.9 Tato Smlouva bude vyhotovena ve třech (3) originálech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1).
- 14.10 Smluvní strany prohlašují, že si text této Smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti němu námitky ani návrhy na jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této Smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také

prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé Smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této Smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

Městská část Praha – Ďáblice

velmistr

starosta

V Praze dne _____













Křižovnické sady 1253 bytové družstvo

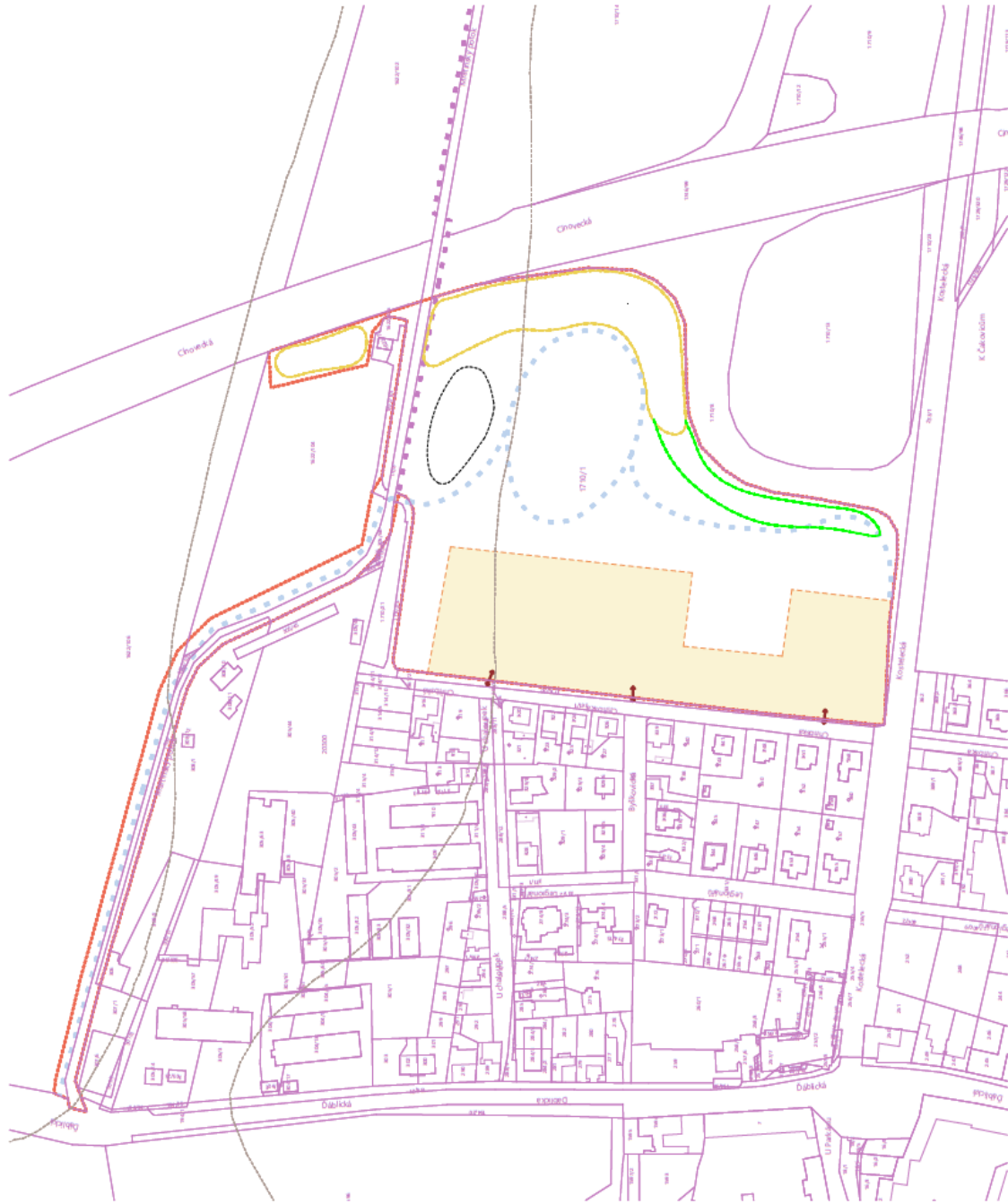
předseda družstva



1:2000

LEGENDA

-  HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ
49 570 m²
-  KATASTRÁLNÍ HRANICE PARCEL
-  KATASTRÁLNÍ HRANICE BUDOV
-  KATASTR. Č. PARCELY/BUDOVY
-  1710/1
-  ROZVOJOVÉ PLOCHY HPP 7.155 m²
-  DOPRAVNÍ NÁPOJENÍ
-  RETENČNÍ NADŘÍŽ
-  ORIENTAČNÍ ZÁKRES PROTIHLUKOVÝCH OPATŘENÍ VYŠŠÍ INTENZITY
-  ORIENTAČNÍ ZÁKRES PROTIHLUKOVÝCH OPATŘENÍ NIŽŠÍ INTENZITY
-  ORIENTAČNÍ ZÁKRES CESTY BUDOVENÉ DRUŽSTVEM (PEŠÍ/CYKLO)
-  ORIENTAČNÍ ZÁKRES CESTY K DOBUDOVÁNÍ (MČ/PEŠÍ/CYKLO)



Návrhový horizont	Vyměra: 1.431 ha
<u>OB-B</u>	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	.3	.5	.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			.65	2	rozvolněná zástavba
			.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými

30.08.22 12:20

: INFORMACE O REGULATIVECH :

skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.
