

SMLOUVA O INVESTIČNÍM PŘÍSPĚVKU v souvislosti se záměrem stavby

„BYTOVÝ DŮM HOLEČKOVA 1785/66“ (dále i „Smlouva“)

Městská část Praha 5

IČO: 00063631

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5, Smíchov

zastoupená: Mgr. Renátou Zajíčkovou, starostkou

(dále jen "**MČ**")

a

Holečkova 66, s.r.o.

IČO: 057 99 236

se sídlem: Holečkova 1785/66, Smíchov, 150 00 Praha 5

vedená v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 369159

zastoupená: Ing. arch. Martinem Čermákem, jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány "**Smluvní strany**").

**uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012
Sb., občanského zákoníku, níže uvedenou smlouvu tak, jak je níže uvedeno:**

1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1 Vzhledem k tomu, že si obě Smluvní strany přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména veřejné zájmy občanů Prahy 5, za které MČ považuje a pro účely této Smlouvy definuje jako zájem občanů Prahy 5 na rozvoji Veřejné infrastruktury, jak je tato specifikovaná v Zásadách pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5, které byly schváleny usnesením zastupitelstva MČ Prahy 5 č. ZMČ20/9/2021, ze dne 23.11.2021; dále i „**Zásady**“, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodli se Smluvní strany prostřednictvím této Smlouvy formalizovat svou spolupráci a z toho vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Smlouva vymezuje principy spolupráce a participace na níže uvedeném Záměru Investora.
- 1.3 Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření této Smlouvy.

2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Tato Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce Smluvních stran v souvislosti se záměrem Investora k provedení stavby „BYTOVÝ DŮM HOLEČKOVA 1785/66“ (dále i „**Záměr**“). Specifikace a umístění Záměru jsou mj. uvedeny v příloze č. 1 a č. 2 této Smlouvy, tj. v části dokumentace pro vydání

společného povolení a v rozboru zpracované QUADRA projects, s.r.o. (dále jen jako „**Studie**“).

- 2.2 Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že **závaznou částí** pro něj je zejm. vymezení funkčních ploch a jejich koeficientů (jakož i z nich vyplývající kapacity), dopravní napojení, prostupy území, plochy zeleně, veřejná prostranství a rozsah zastavitelného území, jak je uvedeno v příloze č. 1 a č. 2 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet urbanistickou strukturu blokové zástavby v maximální možné míře odpovídající Studii a maximální podlažnost a maximální výšku zástavby dle přílohy č. 1 a č. 2 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství. To vše platí za předpokladu souladu s právními a technickými předpisy a Územním plánem sídelního útvaru hlavního města (dále též jen „**ÚPn**“). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany deklarují, že odchýlení Záměru od podmínek stanovených v tomto odstavci v důsledku požadavků právních nebo technických předpisů či ÚPn není porušením závazků Investora.
- 2.3 Záměr bude realizován na pozemcích parc. č. 3628/1, 3628/2, 3629 v k. ú. Smíchov, obec Praha 5 (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky se nachází v současně zastavěném území. Pozemky parc. č. 3628/1 a 3628/2 jsou zastavěné (součástí pozemku parc. č. 3628/1 je zchátralý bytový dům č.p. 1785 / č. orientační 66, součástí pozemku 3628/2 jsou zchátralé je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - garáže zapuštěné do terénu), pozemek parc. č. 3629 je nezastavěný (zahrada). Pozemky se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Z pohledu územně plánovací dokumentace jsou Pozemky součástí stabilizovaného území. Lokalita je poznamenána frekventovanou ulicí Holečkova, která dělí dva typy zástavby v lokalitě. První skupinu tvoří bloková zástavba jižně od ulice Holečkova a druhou skupinu tvoří solitérní viladomy a bytové domy ve stráni severně od ulice Holečkova, kde je situován záměr. V lokalitě je typická zástavba s 6 nadzemními podlažími, před které předstupují garáže, jež jsou hlavním charakterem severního parteru ulice Holečkova. Vzhledem k charakteru zástavby, morfologii terénu a uliční síti se jako referenční struktura stabilizovaného území přirozeně vyčleňuje území zaujímající parcely souboru budov severní stavební čáry Holečkovy ulice, na východě končeným křížením s ulicí Erbenova a na západě připojením k ulici Plzeňská. Záměr je umístěn v ploše OB (čistě obytné bez kódu míry využití území) – stabilizované území. Z hlediska míry využití území nemá předmětná plocha stanovený kód míry využití území. Zastavěnost a míra využití území Záměru (H) je mírně vyšší, než je v referenčním místě obvyklé. Z hlediska funkčního využití je Záměr v souladu s ÚPn. K Záměru je vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánem územního plánování.
- 2.4 Samotný Záměr předpokládá odstranění stávajícího objektu, tedy viladomu se čtyřmi byty, s nebytovým prostorem a s garáží, a nahrazení ho novostavbou bytového domu. Záměr má celkem 9 podlaží, z toho 6 nadzemních, poslední podlaží je ustupující. S ohledem na okolní zástavbu Záměr respektuje stávající výškové hladiny. Záměr, resp. jeho nadzemní část, má uliční podlaží v úrovni ulice Holečkova, které tvoří uliční čáru a z něj realizován vjezd a vstup do objektu. Hlavní objem budovy bytového domu tvoří uliční průčelí a stavební čáru zakončené římsou. Římsa hlavního objektu má, na drobnou odchylku, stejnou niveletu jakou má stávající objekt určený k demolici. Poloha uličního průčelí navrhované novostavby bytového domu je totožná s polohou průčelí stávajícího objektu. Navrhovaný Záměr bude plnit výhradně bytovou funkci. Záměr počítá s výstavbou 30 bytových jednotek a 28 parkovacích stání. Parkování pro automobily je ve 2. a 3. podzemním podlaží, přičemž vjezd je situován z ulice Holečkova do 2. podzemního podlaží, 3. podzemní podlaží je propojeno autovýtahem. 1. PP

- a 1. NP už částečně slouží pro hlavní funkci (bydlení), druhá část těchto podlaží je využívána pro sklepní kóje.
- 2.5 Investor je vlastníkem Pozemků.
- 2.6 Investor si je vědom, že realizace Záměru klade zvýšené nároky na infrastrukturu v oblasti Prahy 5.
- 2.7 Smluvní strany mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5, tj. mají zájem zejména na zvelebení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a/nebo veřejného prostranství.
- 2.8 MČ postupuje při naplňování této Smlouvy výlučně a pouze v rámci výkonu své samostatné působnosti dle zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.
- 3. ČLÁNEK – PŘEDMĚT SPOLUPRÁCE**
- 3.1 Smluvní strany se v souvislosti se Záměrem Investora na Pozemcích dohodli na dále uvedených bodech spolupráce:
- (i) Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ na rozvoj či zlepšení Veřejné infrastruktury v oblasti Prahy 5, jak je tato specifikovaná v Zásadách, a to výlučně za účelem naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy;
 - (ii) Investor má v úmyslu podle Záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 2 481 m² (dále i „**HPP**“), přičemž tato výše HPP je pro Investora závazná a zavazuje se ji nepřekročit;
 - (iii) Investor se dle této Smlouvy zavazuje uhradit MČ investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:
Investiční příspěvek za Záměr = HPP Záměru x 700
Investiční příspěvek za Záměr činí tedy při HPP Záměru 2 481 m² celkem částku **1.736.700,- Kč**; což odpovídá HPP Záměru násobené 700,- Kč za každý m² HPP (dále jen „**Investiční příspěvek**“).
 - (iv) Investor uhradí Investiční příspěvek, tj. 1.736.700,- Kč MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet č.: [REDACTED] **VS (číslo SML)**, přičemž se Investor zavazuje uhradit Investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti do 90 dnů ode dne nabytí právní moci správního rozhodnutí, na jehož základě je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se stavebními předpisy užívat k jejímu účelu. Investiční příspěvek bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
 - (v) V případě prodlení Investora s úhradou investičního příspěvku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (iii) tohoto článku Smlouvy a v případě, že tuto skutečnost Investor nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne výzvy MČ k úhradě investičního příspěvku, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu 0,25 % denně z neuhrazeného investičního příspěvku za každý den takového prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi.
 - (vi) MČ se zavazuje nepodat odvolání, námítky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením na umístění a povolení objektů v rámci Záměru; (dále i společně „**Spolupráce**“).
- 3.2 MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit, byť ani částečně, závazky podle odst. 3.1 bodu (vi) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Záměru, zejm. od závazných částí Studie dle odst. 2.2 této Smlouvy a/nebo se Záměr ukáže být v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor poruší závazky z této Smlouvy.

V takovém případě berou obě Smluvní strany výslovně na vědomí, že MČ je mj. oprávněna činit ve vztahu k Záměru námitky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1 Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v Registru smluv podle § 5 odst. 2) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že uveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v Registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.2 Smluvní strany deklarují vůli jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Smluvní strany si budou navzájem poskytovat informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Záměru a Spolupráce, a to výlučně ve snaze o co největší naplnění veřejného zájmu občanů Prahy 5 uvedeném v čl. 1 odst. 1.1 této Smlouvy.
- 4.4 Investor bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze v rozsahu prospěšnému veřejnému zájmu MČ, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky. Investor dále bere výslovně na vědomí, že MČ může podporovat Záměr Investora pouze za předpokladu, že se výrazně neodchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. bodu 2.2 této Smlouvy. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se Smluvní strany dohodly, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a Smluvní strany uzavřou jakékoli nezbytné dodatky a změny Smlouvy, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti
- 4.5 Jakékoliv oznámení, žádosti nebo výzvy, pokud mají být učiněny podle této Smlouvy písemně, budou považovány za učiněné, budou-li doručeny Smluvním stranám na opačné Smluvní straně prostřednictvím datové schránky, nebo osobně proti potvrzení, doporučenou zásilkou nebo prostřednictvím kurýra na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu písemně oznámenou v souladu s tímto odstavcem. Pro účely doručování zásilky prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si druhá Smluvní strana zásilku nepřevzme; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata.

5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Ustanovení této Smlouvy nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky.
- 5.2 Tato Smlouva může být doplněna nebo pozměněna pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Smluvních stran.
- 5.3 Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoliv další vlastníky Pozemků, na kterých má být realizován Záměr. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech

z ní vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ.

- 5.4 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.
- 5.5 Tato Smlouva je vyhotovena v takovém počtu vyhotovení, že každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 5.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Dokumentace pro vydání společného povolení – část (počet stran: 12)
 - (ii) Příloha č. 2 – Rozbor (počet stran: 13)
 - (iii) Příloha č. 3 – Zásady (počet stran: 3)
- 5.7 Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. XX ze dne DD. MM. RRRR.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V _____, dne

V _____, dne

Městská část Praha 5:

Investor: Holečkova 66, s.r.o.

Mgr. Renáta Zajíčková, starostka

Ing. arch. Martin Čermák, jednatel