

Důvodová zpráva

„Bytové domy Radlická“, smlouva o investičním příspěvku

Radě MČ Praha 5 je předkládána smlouva o investičním příspěvku (dále jen smlouva) mezi MČ Praha 5, IČ 00063631 a společností Skanska Residential, a. s., IČ 02445344 (dále jen investor).

Rada MČ Praha 5 svým usnesením číslo RMČ/45/1231/2021 ze dne 20.10.2021 schválila uzavření memoranda a následně MČ Praha 5 a investor uzavřely dne 12.11.2021 toto memorandum vedené pod číslem 23/0/OUR/21.

Uzavření této smlouvy o investičním příspěvku v souvislosti se záměrem stavby „Bytové domy Radlická“ vychází z výše uzavřeného memoranda č. 23/0/OUR/2021.

1. Záměr stavby „Bytové domy Radlická“:

Záměr bude realizován na pozemcích parc. č. 96/13, 87/1 a 87/2 vše v k. ú. Radlice. Pozemky jsou ve vlastnictví investora.

Pozemky se nachází v Praze Radlicích, ze severu jsou ohraničeny ulicí Radlická, ze západní strany areálem slévárny a ve východní části plochou původního zařízení staveniště nové budovy ČSOB. Pozemky jsou v současné době nezastavěné (s výjimkou existující příjezdové komunikace) a zarostlé neudržovanými náletovými dřevinami. Pozemky se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Pozemky jsou dle platného ÚP SÚ HMP součástí funkční plochy SV-E. Z hlediska funkčního využití je Projekt v souladu s platným ÚP SÚ HMP.

Samotný záměr předpokládá výstavbu dvou samostatných bytových domů (objekt A a objekt BC), přičemž objekt BC je rozdělen do dvou sekcí B a C. Využití objektů je z převážné většiny pro byty a dále část slouží jako nebytové prostory a parkovací stání. Projekt počítá s výstavbou domů v následujících výškách. Objekt A je koncipován jako čtyřpodlažní dům s jedním podzemním podlažím. Objekt BC sekce B je koncipován v nadzemní části do tvaru L s jedním podzemním podlažím. Západní část má pět nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustoupené. Východní část má čtyři nadzemní podlaží, přičemž poslední podlaží je částečně ustoupené. Objekt BC sekce C je koncipován v nadzemní části do tvaru L se dvěma podzemními podlažími. Jižní část má pět nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je ustoupené. Severní část má čtyři nadzemní podlaží, přičemž poslední podlaží je částečně ustoupené. Projekt počítá s výstavbou 177 bytových jednotek, 4 nebytových jednotek, 155 parkovacích stání v podzemních garážích a 6 parkovacích stání na povrchu. Parkování pro automobily je ve dvou podzemních podlažích, přičemž vjezd je situován z nově umístěné komunikace na severu řešeného území na úrovni 1. podzemního podlaží. Zbývající část tohoto podlaží je využívána pro sklepní kóje, nebytové prostory a technické zázemí. V parteru objektů jsou umístěny obchodní prostory a byty. Zbývající část nadzemních podlaží slouží výlučně k využívání jako byty.

2. Smlouva o investičním příspěvku:

Smlouva zahrnuje podmínky spolupráce smluvních stran v souvislosti se záměrem investora k provedení stavby „Bytové domy Radlická“.

Návrh Smlouvy o investičním příspěvku mezi MČ Praha 5 a společností Skanska Residential, a. s., IČ 02445344 je připravený v souladu se zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 5, na jehož základě se investor zavazuje k plnění vůči MČ Praha 5. Závazky investora vyplývají z jeho vlastního rozhodnutí.

Investor vnímá potřebu přispět formou investičního příspěvku MČ Praha 5 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.

Investor má v úmyslu podle záměru využít hrubou podlažní plochu staveb 15 410 m² (dále i HPP). Vlastník sousedních pozemků - ČSOB v souvislosti s projektem požádal o změnu ÚP SÚ HMP č. Z3270/17, která byla schválena usnesením Zastupitelstva HMP č. 37/18 ze dne 26. 5. 2022 a vydána formou opatření obecné povahy č. 145/2022 s účinností od 08.09.2022, a dle které ČSOB navrhla pro dané území změnu funkčního využití ploch, tak, že veškeré Pozemky jsou nyní umístěny v ploše všeobecně smíšené s kódem míry využití území E /SV-E/.

Investor se dle smlouvy zavazuje uhradit MČ Praha 5 investiční příspěvek, který bude vypočten následovně:

- a) za navýšení možnosti výstavby hrubé podlažní plochy (HPP) na pozemcích vyžadující změnu ÚP SÚ HMP jde o částku ve výši 1.000,00 Kč za každý m² navýšení HPP oproti stávajícímu stavu dle ÚP SÚ HMP (Příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP). Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že příspěvek pro případ změny ÚP SÚ HMP bude vypočten jako celkové navýšení HPP projektu násobeno 1.000,00 Kč za každý m² HPP projektu, přičemž maximální možné navýšení kapacity HPP po změně ÚP SÚ HMP při kódu využití území E činí cca 6 319 m² HPP (10 188 m² x 0,3 + 2 966 m² x 1,1). Jde tedy o částku maximálně 6.319.000,00 Kč.
- b) za samotnou realizaci projektu jde o částku ve výši 500,00 Kč za každý m² hrubé podlažní plochy projektu (Příspěvek pro případ realizace projektu). Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že příspěvek pro případ realizace projektu bude vypočten jako celkové HPP projektu násobeno 500,00 Kč za každý m² HPP projektu, přičemž maximální možná kapacita HPP po změně ÚP SÚ HMP při kódu využití území E činí cca 15.410 m² HPP (14 009 m² x 1,1) Jde tedy o částku maximálně 7.705.000,00 Kč.

Součet částek a) plus b) činí **celkovou maximální sumu Investičního finančního příspěvku 14.024.000,00 Kč.**