

22 / 0 / OÚR / 21



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM STAVBY

„REZIDENCE LAUROVÁ“

(dále i „Smlouva“)

Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
zastoupena: Mgr. Renátou Zajíčkovou, starostkou
IČ: 00063631
(dále jen „MČ“)

a

SATPO Project V, s. r. o.

se sídlem: Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
zastoupený: Ing. Jiřím Dvořákem, jednatelem a
Ing. Jiřím Polanským, jednatelem
IČ: 03933911
OR: C 239970 vedená u Městského soudu v Praze
(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 si 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 P5 č. 24/13/2018, ze dne 17.04.2018, dále jen „Zásady“, a za které Investor považuje zejména zájem občanů Prahy 5 v lokalitě Prahy 5, rozhodly 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 „Rezidence Laurová (dále jen „Záměr“). Specifikace a umístění Záměru jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, tj. ve studii zpracované AULÍK FIŠER ARCHITEKTI, s. r. o., dat. 03/2020 (dále jen „Studie“).
- 2.2** Investor se zavazuje respektovat Studii s tím, že se zavazuje výrazně se od této Studie neodchylovat. 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 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 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že výstavba dle Záměru nebude degradovat či jinak znehodnocovat dotčené veřejné prostranství (chodníky po obvodu Záměru). 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, ÚPn, dotčených orgánů, stavebního úřadu, správců inženýrských sítí anebo v důsledku požadavků jiných účastníků stavebního řízení včetně vlastníků sousedních nemovitých věcí, které budou akceptované dotčenými orgány státní správy, není porušením závazků Investora a nejedná se tedy o podstatné odchýlení od Záměru ve smyslu čl. 3.1 bod xii Smlouvy a/nebo hrubé porušení této Smlouvy ve smyslu čl. 3.2 Smlouvy ze strany Investora.
- 2.3** Záměr má být realizován na pozemcích parc. č. 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1316/21, 1316/22, 1316/23, 1316/24, 1316/32, 1318/4, 1316/7, 1316/20, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1318/6, 4915/1, 4915/10, 4915/11, 4915/12, 4915/13, 4915/19, 4915/20, 4915/21 a 4915/22 v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále i „Pozemky“). Na některých výše uvedených pozemcích je postaven administrativní objekt z 2. poloviny 70. let 20. století, který bude odstraněn. Pozemky se nachází v ochranném pásmu památkové zóny.
- 2.4** Záměr předpokládá budoucí výstavbu novostavby bytového domu s obchodním parterem a s podzemními garážemi na křižovatce ulic Na Laurové a Radlické. Stavba má jednoduchý objem ve tvaru U dotvářející blokovou zástavbu. Výrazněji je tvarovaná do ulice Radlické s trojúhelníkovými rizality. Přízemí je ustoupené a vytváří obchodní podloubí. Výška stavby je převážně 6 NP, šesté podlaží částečně ustupuje a ve východní části je navržena gradace stavby (8 NP). Celkem Projekt zahrnuje výstavbu 123 bytů a 7 komerčních prostor. Bytový dům má dvě podzemní podlaží, kde jsou umístěna parkovací stání. Záměr počítá se 126 parkovacími místy. Na úrovni prvního nadzemního podlaží bytového domu budou situovány vstupy do objektu, komerční plocha a vjezd do garáží. Druhé až šesté podlaží a ve východní části až osmé podlaží slouží bytové funkci. Vjezd do domu je situován z ulice Radlická.
- 2.5** Investor je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/6, 1316/23, 1316/24, 1316/32 v k. ú. Smíchov.
- 2.6** Smluvní strany deklarují, že dopady Záměru na veřejnou infrastrukturu v předmětné lokalitě lze zhodnotit tak, že nemá negativní dopad, ale klade zvýšení nároků na tuto infrastrukturu v oblasti Praha 5.
- 2.7** Smluvní strany mají v souvislosti se Záměrem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícím se v oblasti Prahy 5, tj. mají i 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 dohodly s přihlédnutím k principům uvedeným v Zásadách na dále uvedených bodech spolupráce v rámci změny územního plánu a následné výstavby Záměru:

- (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 (dále jen „HPP“) v předpokládaném rozsahu 11.990,00 m².
- (iii) Investiční příspěvek smluvní strany dle Zásad sjednávají na výši 6.040.000,00 Kč („Investiční příspěvek“).
- (iv) Investor a MČ se dohodli, že Investiční příspěvek lze dle volby MČ poskytnout eventuálně, a to v podobě slevy z ceny za převod Nebytové jednotky za podmínek uvedených v bodě (v) nebo v podobě peněžitého plnění ve výši Investičního příspěvku; pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že v případě, že z jakéhokoliv důvodu nebude možné poskytnout slevu z ceny za převod Nebytové jednotky dle bodu (v) tohoto článku Smlouvy, je Investor povinen uhradit Investiční příspěvek v penězích ve výši dle bodu (iii) tohoto článku Smlouvy.
- (v) V případě, že MČ dle své volby využije možnosti čerpat Investiční příspěvek formou poskytnutí slevy z kupní ceny Nebytové jednotky níže uvedené, Investor převede do vlastnictví MČ nebytovou jednotku o rozloze cca 110,00 m² podrobněji specifikovanou v příloze č. 3 (dále jen „Nebytová jednotka“) za dohodnutou kupní cenu ve výši, která po zohlednění slevy bude činit 10.000,00 Kč (plus DPH), kterou předtím Investor vybuduje v rámci Záměru svým vlastním nákladem. Specifikace jednotky je dána Záměrem Investora, MČ její podobu nijak neovlivňuje. MČ bude zvažovat případné nabytí Nebytové jednotky zejména za účelem provozování komunitního centra pro spádové oblasti Radlická, Smíchov, Santoška, Malvazinky, Jinonice a další přilehlé lokality. Komunitní centrum bude nabízet zázemí pro setkávání se veřejnosti napříč cílovými skupinami za účelem podpory mezigeneračních vztahů a komunitního způsobu života občanů z Prahy 5 v této lokalitě. Probíhat zde budou aktivizační programy, vzdělávací, společenské a kulturní akce pro všechny cílové skupiny. MČ je oprávněna svou volbou určit, zda Investor poskytne slevu spočívající v převodu Nebytové jednotky za výše uvedených podmínek z Investora na MČ a uhradí případný doplatek v případě, že součet tržní ceny Nebytové jednotky určené znalcem dle bodu (vi) a dohodnuté kupní ceny Nebytové jednotky je nižší než Investiční příspěvek anebo zda Investor uhradí celý Investiční příspěvek jako peněžité plnění. MČ je povinna určit, zda-li zvolí nepeněžité plnění formou poskytnutí slevy z kupní ceny Nebytové jednotky nebo finanční plnění spočívající v úhradě Investičního příspěvku a informovat písemně o výsledku svého rozhodnutí Investora nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení písemného oznámení Investora o zahájení stavebních prací v rámci realizace Záměru MČ. Investor se zavazuje takové oznámení učinit a MČ doručit nejpozději do 1 (jednoho) měsíce po zahájení prací. Oznámení je Investor povinen učinit písemně na adresu Odbor bytů a

převodů nemovitých věcí Úřadu městské části Praha 5, nám. 14. října č. 4, 150 22, Praha 5. Pro předejití nejasnostem smluvní strany konstatují, že oznámení dle tohoto ujednání není splněním povinnosti stavebníka oznámit zahájení stavby příslušnému stavebnímu úřadu dle stavebního zákona. Investor se zavazuje do doby uzavření budoucí kupní smlouvy dle bodu (vii) Nebytovou jednotku bez předchozího písemného souhlasu MČ nezatížit Nebytovou jednotku jakýmkoli právem 3. osoby a nepřevést své vlastnické právo k Nebytové jednotce na jakoukoli 3. osobu. Nedodržení tohoto závazku zakládá nárok MČ na smluvní pokutu ve výši 6.040.000,00 Kč. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi; Povinnost nezatížit Nebytovou jednotku jakýmkoli právem se nevztahuje na vznik zákonných věcných břemen nebo zřízení věcných břemen/služebností nezbytných pro provoz Nebytové jednotky a/nebo provoz jakékoliv stavby či nemovitosti (včetně jakékoliv jednotky) realizované v rámci Záměru a dále na zřízení věcných a jiných práv, a to zejména věcných břemen/služebností ve prospěch provozovatelů či vlastníků dopravní, technické a související infrastruktury (tj. zejména pro dodávky elektrické energie, plynu, vody, kanalizace, sítě elektronických komunikací a dalších inženýrských sítí a infrastruktury). Smluvní strany dále sjednávají, že za porušení povinnosti dle tohoto odstavce se nepovažuje zatížení zástavním právem ve prospěch banky financující Záměr (dále jen „Projektová banka“), které bude zajišťovat pohledávky Projektové banky vyplývajících z úvěrové smlouvy, na základě které bude Investorovi poskytnut úvěr na výstavbu Záměru v případě, že Investor předloží MČ ve lhůtě šedesáti (60) dnů od zápisu Nebytové jednotky do příslušného katastru nemovitostí písemné potvrzení Projektové banky osvědčující neexistenci zástavního práva vyplývajících z projektového financování k Nebytové jednotce resp. prohlášení Projektové banky o vzdání se zástavních práv váznoucích na Nebytové jednotce.

- (vi) Hodnota Nebytové jednotky pro účely stanovení slevy z kupní ceny Nebytové jednotky a pro účely stanovení výpočtu případného doplatku peněžitého plnění do výše Investičního příspěvku bude stanovena na základě tržní ceny stanovené znalcem určeným MČ na základě platných právních předpisů, který znalec vypracuje nejpozději do šedesáti (60) dnů od písemného oznámení Investora o vybudování Nebytové jednotky. Investor je povinen informovat MČ o dni, kdy došlo k vybudování Nebytové jednotky, a to ve lhůtě 10 (pracovních dnů) ode dne vybudování Nebytové jednotky. Za tento den je považováno datum právní moci jakéhokoliv správního rozhodnutí, kterým bude Nebytovou jednotku možné užívat v souladu se stavebními předpisy. V případě, že tržní cena Nebytové jednotky určená znalcem snižena o dohodnutou kupní cenu bude nižší než Investiční příspěvek stanovený v bodě (iii) tohoto článku Smlouvy je Investor povinen uhradit MČ doplatek Investičního příspěvku dle bodu (viii) tohoto článku Smlouvy, a to ve výši odpovídající rozdílu částky Investičního příspěvku a tržní ceny Nebytové jednotky. V případě, že tržní cena Nebytové jednotky určená znalcem snižena o dohodnutou kupní cenu bude vyšší než Investiční příspěvek stanovený v bodě (iii) tohoto článku Smlouvy a zároveň MČ zvolí nepeněžitě plnění formou poskytnutí slevy z kupní ceny Nebytové jednotky, pak MČ není povinna vrátit Investorovi rozdíl, o který hodnota nepeněžitě plnění (tržní cena Nebytové jednotky snižena o dohodnutou kupní cenu) převyšuje výši Investičního příspěvku a Smluvní strany budou postupovat podle bodu (vii) tohoto článku Smlouvy.
- (vii) Investor a MČ se zavazují nejpozději do stodvaceti (120) dnů ode dne učinění písemné výzvy ze strany MČ doručené Investorovi, v případě, že MČ se rozhodne v souladu a ve lhůtě stanovené v bodě (v) této Smlouvy přijmout od Investora nepeněžitě plnění v podobě poskytnutí slevy za převod Nebytové jednotky, uzavřít budoucí kupní smlouvu na Nebytovou jednotku za kupní cenu ve výši 10.000,00 Kč (plus DPH). Návrh budoucí kupní smlouvy na Nebytovou jednotku připraví MČ a zašle jej Investorovi současně

s výzvou k uzavření budoucí kupní smlouvy dle tohoto bodu Smlouvy. Tato budoucí kupní smlouva na Nebytovou jednotku bude obsahovat podmínku, že Investor se zavazuje uzavřít kupní smlouvu ohledně převodu Nebytové jednotky nejpozději do sto padesáti (150) dnů ode dne učinění písemné výzvy ze strany MČ doručené Investorovi, kterou MČ zašle Investorovi po jeho oznámení o tom, že bylo povoleno příslušným stavebním úřadem užívání Nebytové jednotky a Nebytová jednotka byla zapsána v příslušném katastru nemovitostí s tím, že na této nebytové jednotce včetně příslušného podílu na společných částech budovy a pozemcích nevážnou žádné právní vady s výjimkou věcných práv uvedených v bodě (v) tohoto článku Smlouvy a žádné třetí osoby nemají k jednotce žádná práva (včetně věcných práv), tj. zástavní právo či jiné obdobné právo Projektové banky k Nebytové jednotce nebude existovat.

- (viii) Doplatek Investičního příspěvku, tj. rozdíl mezi Investičním příspěvkem a tržní hodnotou Nebytové jednotky snížené o její dohodnutou kupní cenu nebo Investiční příspěvek se Investor zavazuje uhradit MČ bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ č.: 285953971/0300, VS 2201521. Investor se zavazuje uhradit doplatek Investičního příspěvku nebo Investiční příspěvek dle předchozí věty MČ ve lhůtě splatnosti nejpozději do sto padesáti (150) dnů po vybudování Nebytové jednotky nebo od dokončení Záměru. Investiční příspěvek nebo jeho doplatek (vyjma nepeněžitelného plnění investičního příspěvku) bude uhrazen do peněžního Fondu veřejné infrastruktury, který byl zřízen zastupitelstvem MČ.
- (ix) V případě prodloužení Investora s úhradou Investičního příspěvku nebo jeho doplatku ve sjednané lhůtě dle výše uvedeného bodu (viii) 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 prodloužení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy MČ k úhradě smluvní pokuty doručované Investorovi.
- (x) Investor dále sděluje, že za účelem zlepšení dopravy v klidu v předmětné lokalitě dotčené Záměrem vybuduje svým nákladem 4 parkovací stání na pozemku parc. č. 1316/6. Investor se zavazuje, že po kolaudaci Záměru a parkovacích stání převede část pozemku obsahující 4 parkovací stání jako z veřejné komunikace přístupný, geometrickým plánem oddělený samostatný pozemek, do vlastnictví MČ. MČ byla Investorem informována, že náklady na údržbu pozemku obsahující 4 parkovací stání bude hradit SVJ nově vybudovaného projektu, Investor je povinen takovou povinnost SVJ při převodu jednotek smluvně zajistit vůči třetím osobám – nabyvatelům jednotek v rámci záměru. Strany ujednávají, že náklady na vybudování těchto parkovacích míst nejsou považovány za nepeněžitelné plnění ve smyslu Zásad a nezapočítává se proti Investičnímu příspěvku. Strany se zavazují ve lhůtě devadesáti (90) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro realizaci Záměru uzavřít budoucí smlouvu o převodu pozemku se 4 parkovacími stáními za kupní cenu ve výši 10.000,00 Kč (plus DPH), která podrobněji popíše podmínky a proces převodu takového pozemku. Návrh budoucí smlouvy o převodu připraví Investor a zašle jej MČ do třiceti (30) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro realizaci Záměru. Smlouvu o převodu Smluvní strany uzavřou nejpozději do devadesáti (90) dnů ode dne učinění písemné výzvy ze strany Investora doručené MČ a nejpozději do sto padesáti (150) dnů po kolaudaci Záměru resp. parkovacích stání.
- (xi) Investor dále požádal dne 22.05.2019 MČ o odkup pozemku parc. č. 1316/21 v k. ú. Smíchov. Smluvní strany společně s touto Smlouvou ve stejný den uzavírají budoucí smlouvu o převodu pozemku parc. č. 1316/21. Uzavřením této Smlouvy MČ uděluje

Investorovi pro účely územního/stavebního řízení ohledně Záměru souhlas vlastníka pozemku s výstavbou Záměru na pozemku parc. č. 1316/21 v souladu se stavebním zákonem, souhlas tvoří přílohu č. 4 Smlouvy.

- (xii) V případě, že se Investor v rámci projednávání Záměru v podstatném rozsahu neodchýlí od Studie dle článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, zavazuje se MČ, že proti Záměru a v souvislosti se správními řízeními souvisejícími se Záměrem nepodá zejména odvolání, námitky, připomínky, správní žaloby či kterékoliv jiné procesní prostředky proti územním rozhodnutím a stavebním povolením, resp. společným povolením, na umístění a povolení objektů v rámci Záměru. Toto ustanovení se použije obdobně i pro změny Záměru, tj. ani změny Záměru se nesmí podstatným způsobem odchylovat od Studie ve smyslu článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy. MČ se zavazuje, že v případě, pokud bude považovat odchylku anebo změnu Studie za podstatnou, bude Investora písemně bezodkladně informovat.

(dále jen společně „Spolupráce“).

- 3.2** MČ však není jakkoli v budoucnu povinna plnit, byť ani částečně, závazky podle odst. 3.1 bodu (xii) tohoto článku Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor v podstatném rozsahu odchýlí od Záměru, jak je popsán v článku 2. odst. 2.2 této Smlouvy, a/nebo se Záměr ukáže být v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor hrubě 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, jakož je oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V případě, že MČ učiní oprávněně námitky, připomínky či jiná podání podle tohoto odstavce a Investorovi bude poskytnuta dostatečná lhůta k nápravě, zavazuje se Investor i v takovém případě plnit své závazky z této Smlouvy.

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 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu Smlouvy poslední smluvní stranou, které provede MČ. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění 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 a ve snaze realizace Záměru Investora.
- 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 v podstatném rozsahu neodchýlí od Studie, jak je popsáno v článku 2. bodu 2.2 této Smlouvy.

- 4.5** 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.
- 4.6** 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 Investovi prostřednictvím poštovních služeb platí, že zásilka se považuje za doručenu třetí (3) pracovní den po jejím odeslání, pokud si Investor zásilku nepřevzme; v opačném případě platí za den doručení den, kdy byla zásilka převzata Investorem.

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 sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Městská část obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.
- 5.6** Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – Studie (počet stran: 26)
 - (ii) Příloha č. 2 – Zásady (počet stran: 4)
 - (iii) Příloha č. 3 – Specifikace Nebytové jednotky (počet stran: 4)
 - (iv) Příloha č. 4 – Souhlas MČ pro účely územního/stavebního řízení (počet stran: 1)
- 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 Zastupitelstva městské části Praha 5 č. ZMČ/19/9/2021 ze dne 14.09.2021.
- 5.8** Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je závislá na Smlouvě o smlouvě budoucí kupní dle čl. 3 odst. 3.1 bod (xi) s tím, že ukončení této Smlouvy způsobí automatické ukončení Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a naopak.

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 Praze 29. 9. 2021

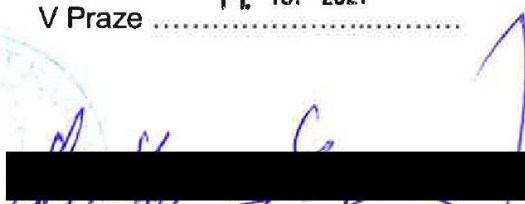


za Investora
Ing. Jiří Dvořák,
jednatel SATPO Project V, s. r. o.



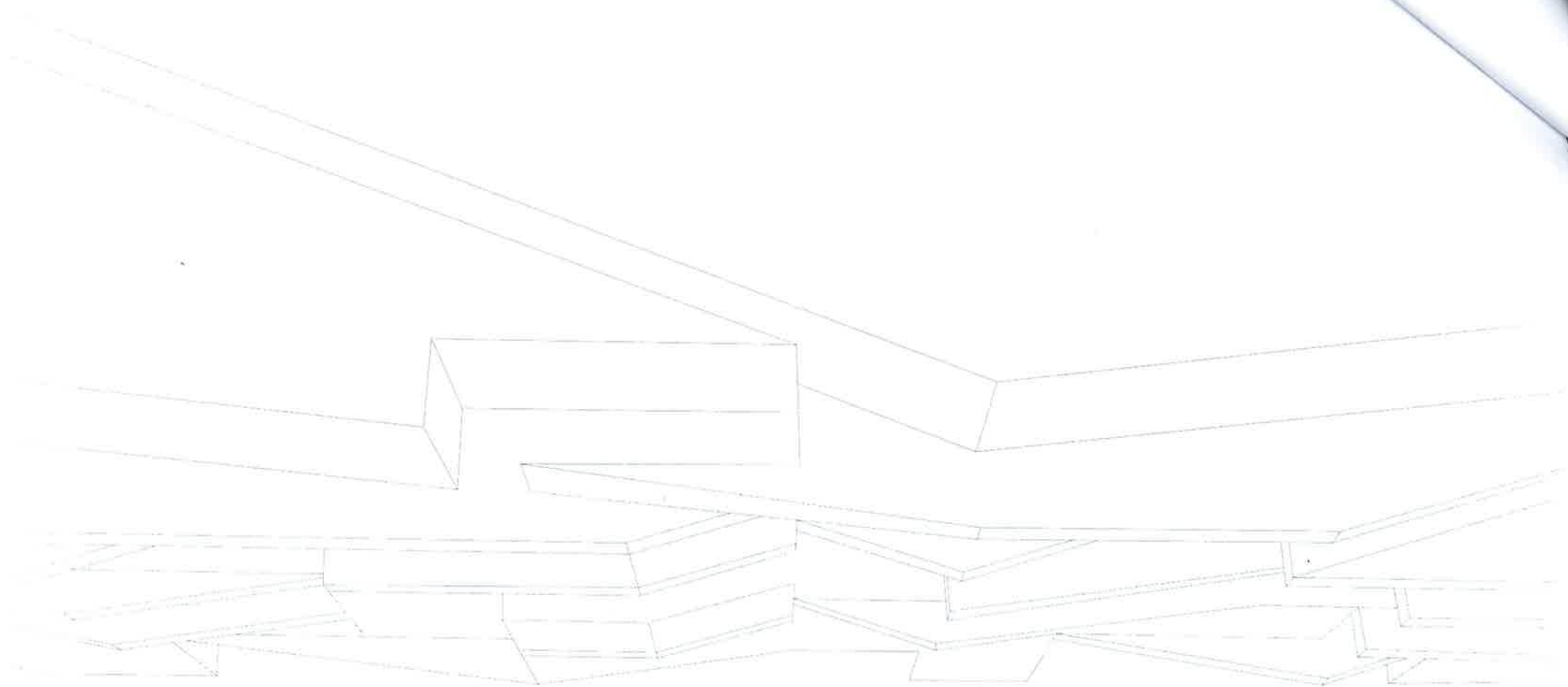
Ing. Jiří Polanský,
jednatel SATPO Project V, s. r. o.

V Praze 11. 10. 2021

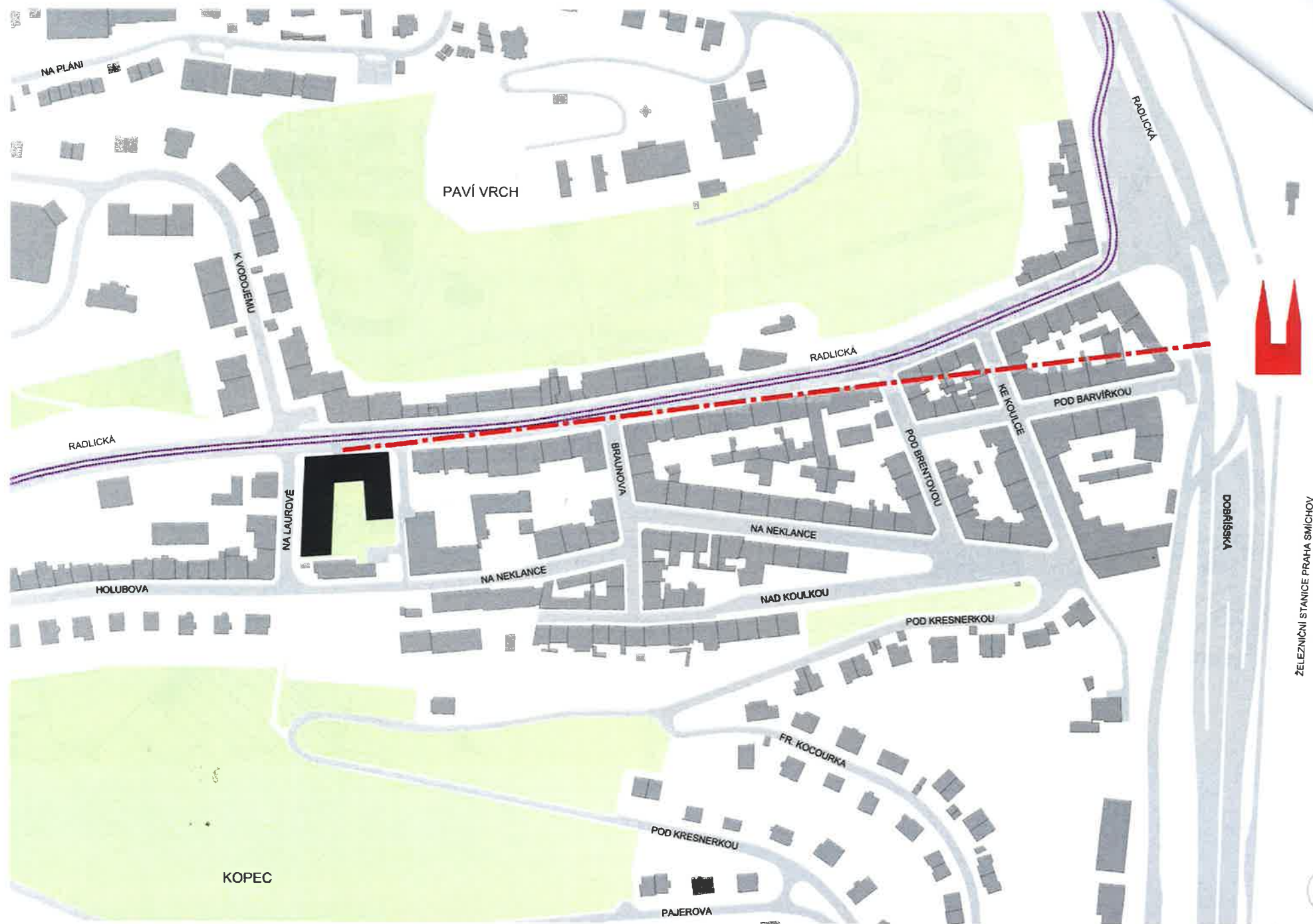


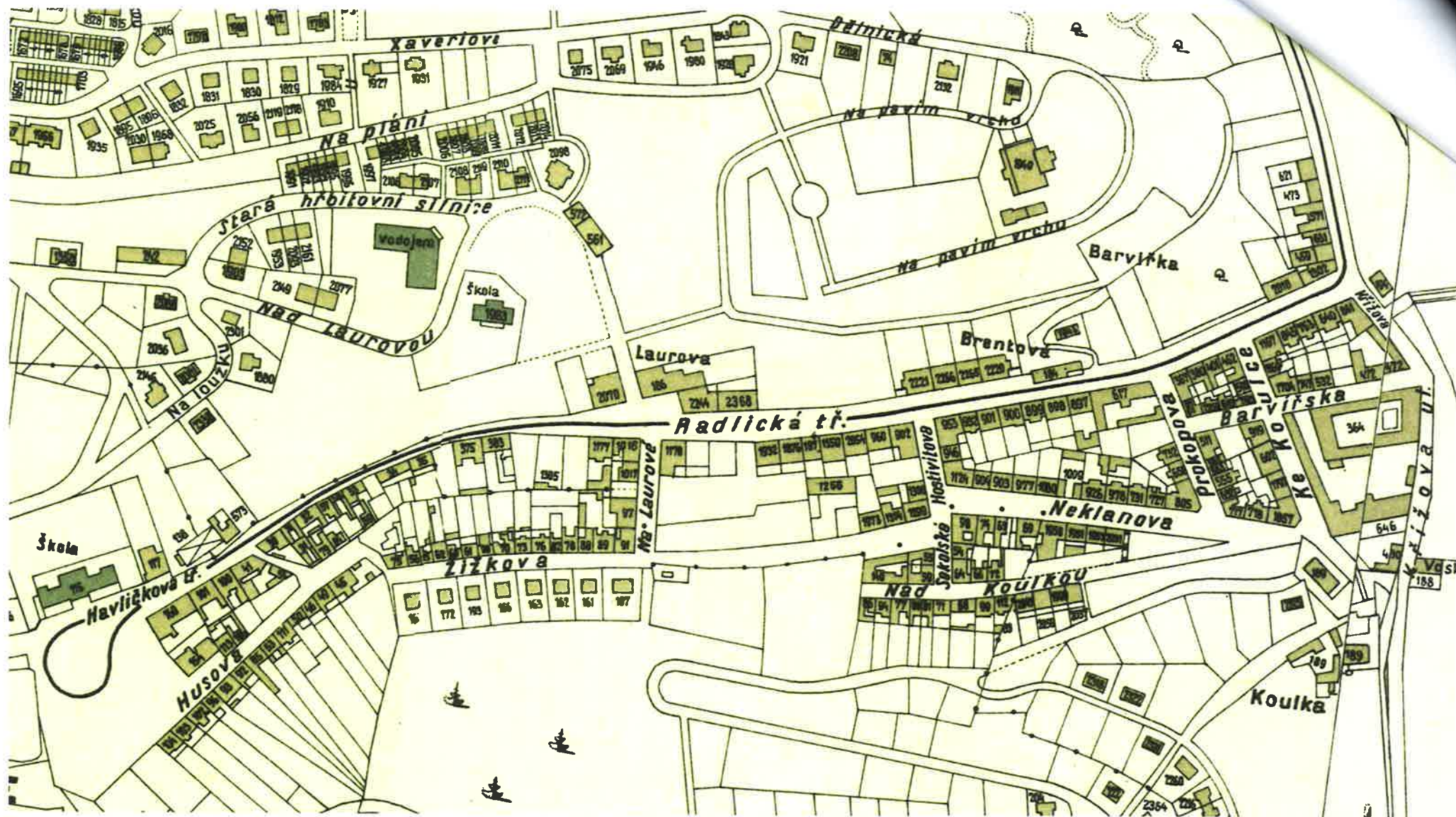
za MČ
Mgr. Renáta Zajíčková,
starostka MČ Praha 5

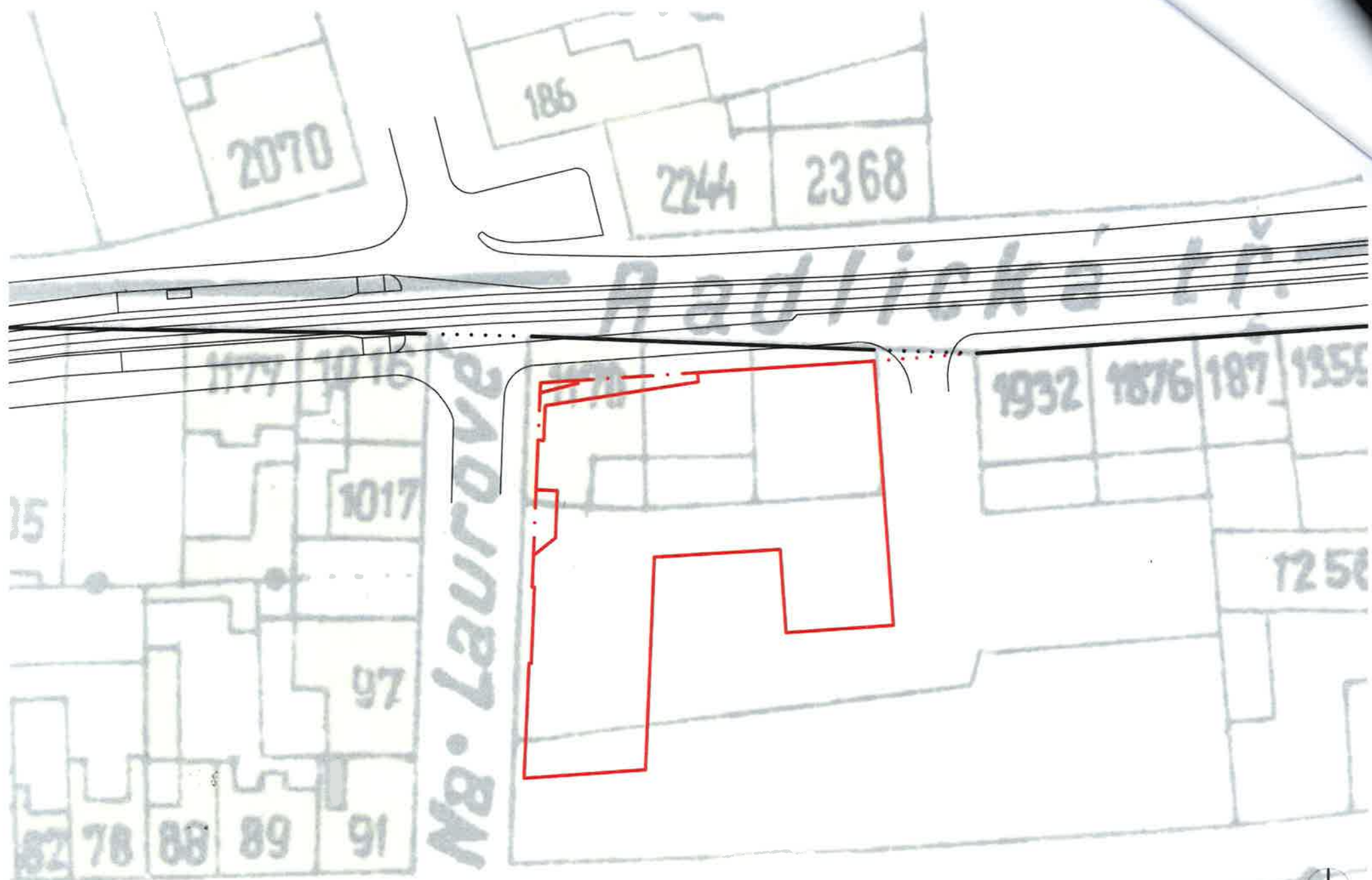
PŘÍLOHA Č. 1
STUDIE

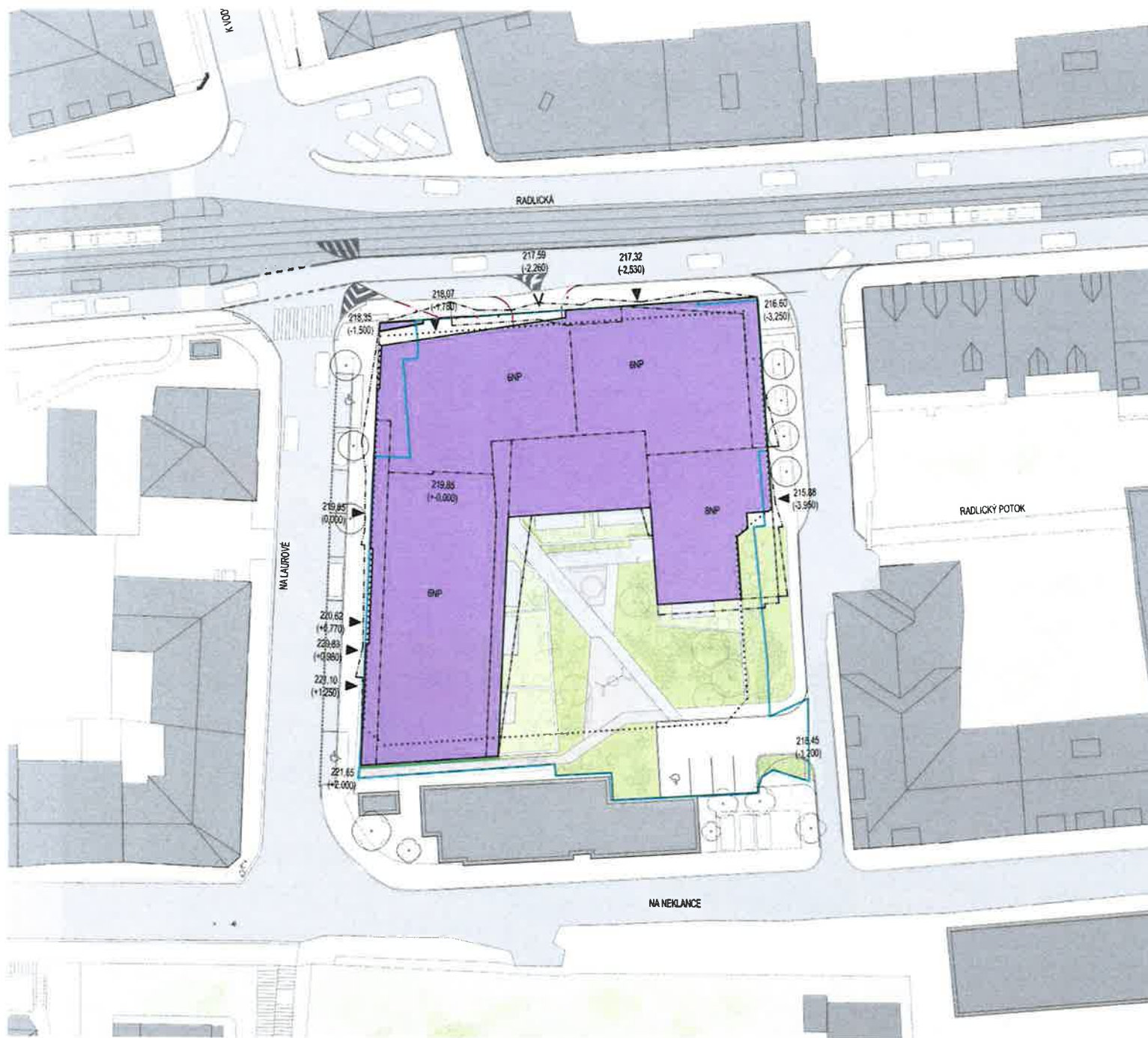












LEGENDA :

- OKOLNÍ OBJEKTY (STÁVAJÍCÍ, VE VÝSTAVBĚ)
- NAVRŽENÉ OBJEKTY (1. NP)
- OBRYŠ MAXIMÁLNÍHO ZALOŽENÍ STAVBY
- OBRYŠ PODZEMNÍ ČÁSTI OBJEKTU
- HRANICE POZEMKU V MAJETKU SATPO LAUROVÁ S.R.O.
- KOMUNIKACE POJÍZDĚNÉ
- STROMY NOVÉ
- STROMY STÁVAJÍCÍ
- VSTUP / VJEZD







RADLICKÁ

NA NEKLANCE

NA LAUROVÉ

afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS 1NP

M 1:250



afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS ZNP

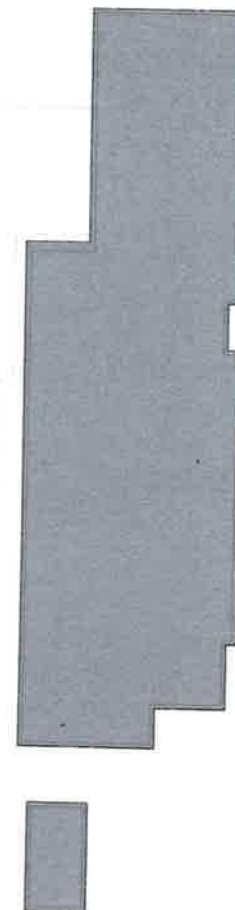
M 1:250

RADLICKÁ



NA LAUROVÉ

NA NEKLANCE





RADLICKÁ



NA LAUROVÉ

NA NEKLANCE

afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS 3NP

M 1:250

RADLICKÁ



NA LAUROVÉ

NA NEKLANCE

afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS 4NP

M 1:250

RADLIČKA



NA LAUROVÉ

NA NEKLANCE



afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS 5NP

M 1:250

RADICKÁ

NA NEKLANCE

NA LAUROVÉ

afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS 6NP

M 1:250



RADLICKÁ

NA NEKLANCE

NA LAUROVÉ



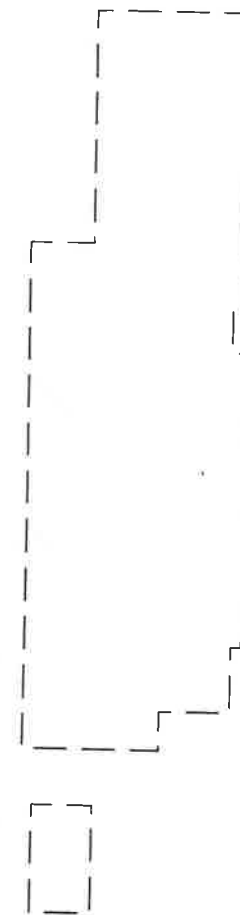
afarch

REZIDENCE LAUROVÁ

NÁVRH STAVBY

PŮDORYS BNP

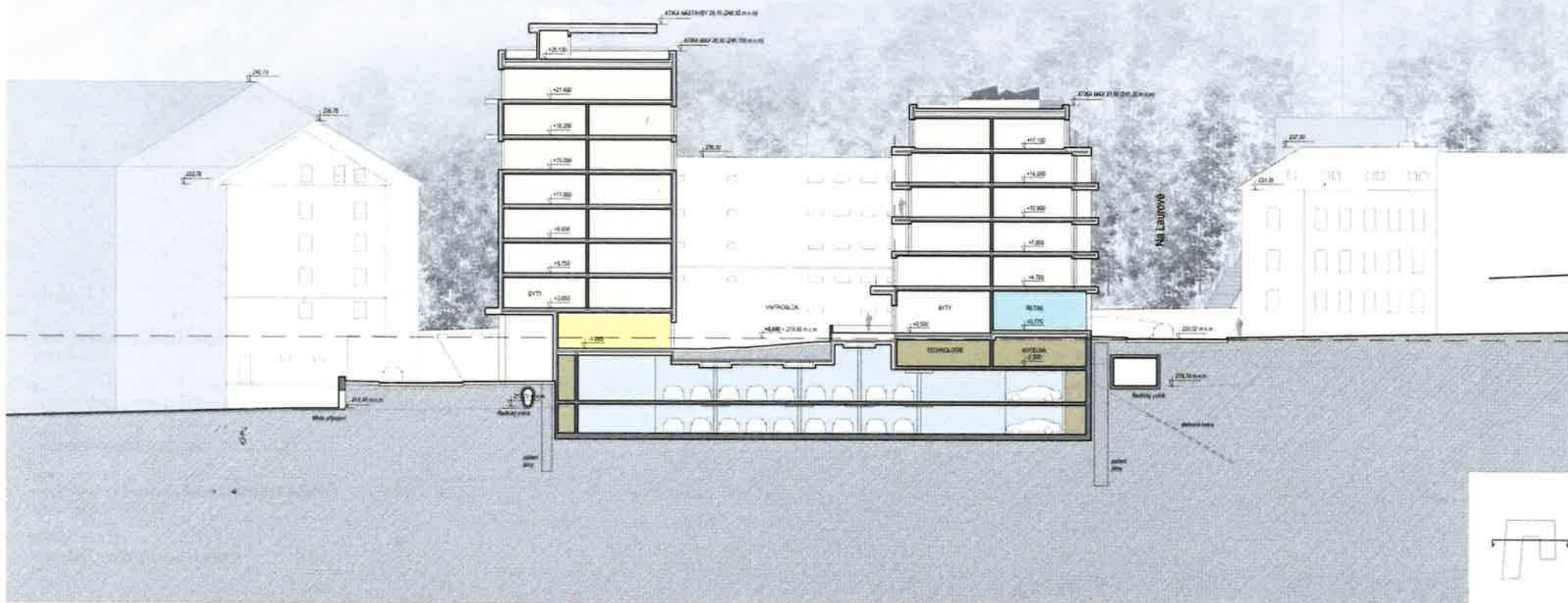
M 1:250

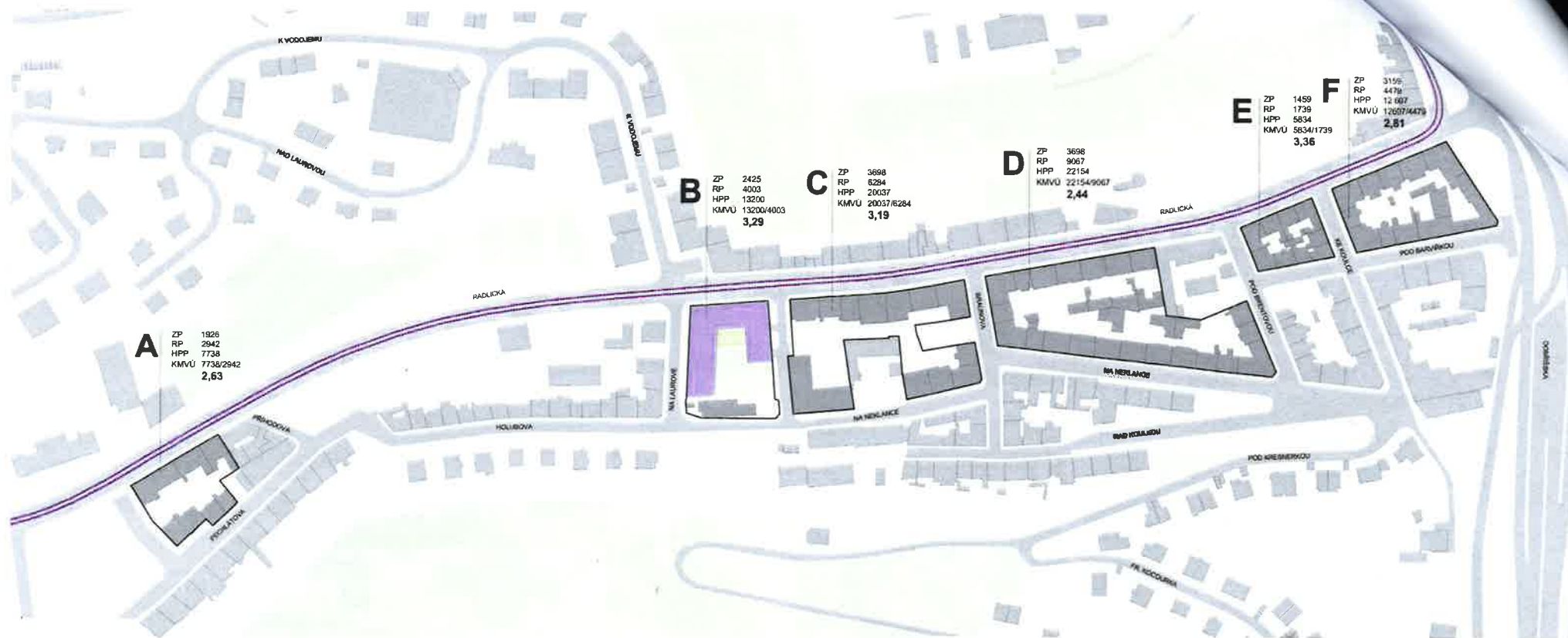












LEGENDA

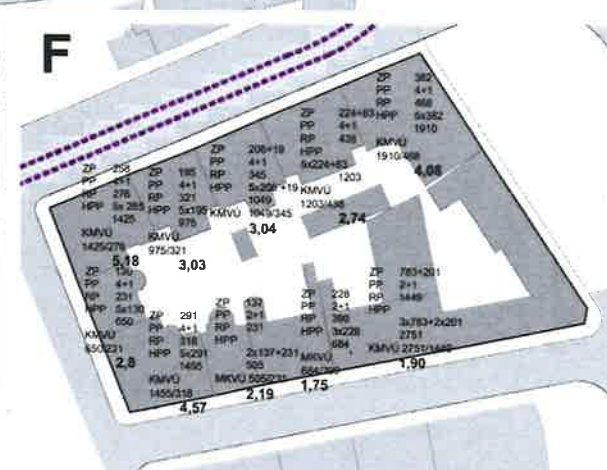
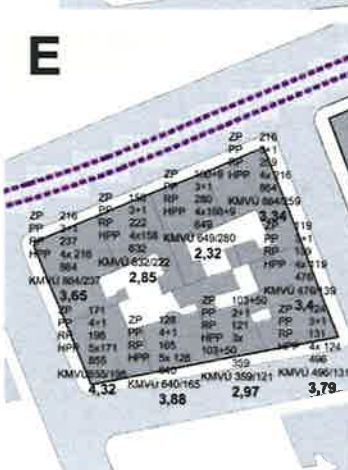
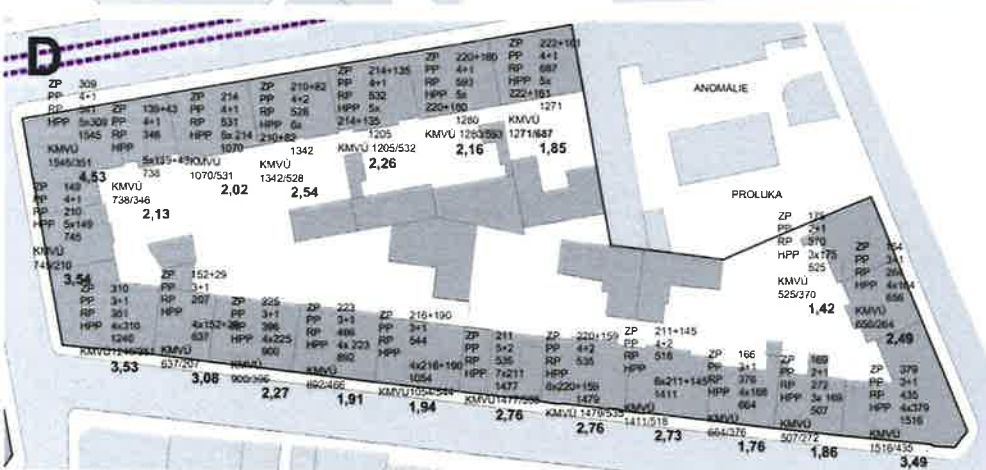
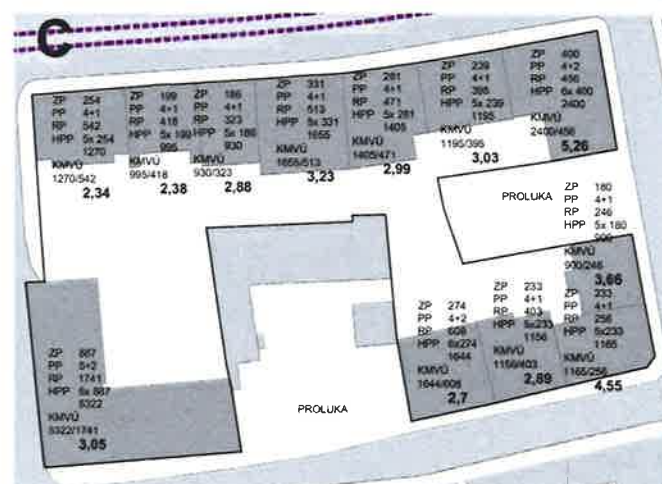
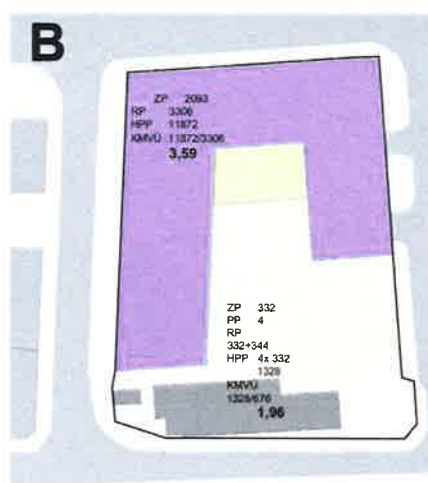
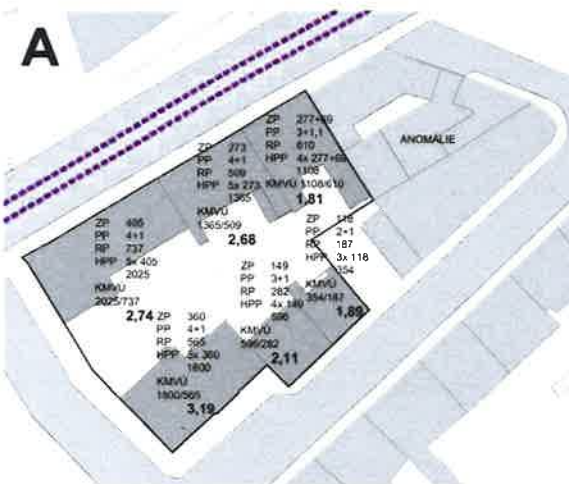
ZP
ZASTAVĚNÁ PLOCHA DLE PODKLADU URM (DŮM + DVORNÍ
PŘÍSTAVBY)

PP
POČET PODLAŽÍ (DŮM + PŮDA)

RP
ROZLOHA POZEMKU DLE KN

HPP
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA HPP - SOUČET PLOCHY
NADZEMNÍCH PODLAŽÍ

KMVÚ
KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - HPP/RP



LEGENDA

ZP
ZASTAVĚNÁ PLOCHA DLE PODKLADU URM (DŮM + DVORNÍ
PŘÍSTAVBY)

PP
POČET PODLAŽÍ (DŮM + PŮDA)

RP
ROZLOHA POZEMKU DLE KN

HPP
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA HPP - SOUČET PLOCHY
NADZEMNÍCH PODLAŽÍ

KMVU
KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - HPP/RP

PŘÍLOHA Č. 2
ZÁSADY

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5

Preamble

Městská část Praha 5 (MČ) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. MČ dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit, jakož i o vyvážené zajišťování potřeb bydlení, pracovních příležitostí, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a sportu a rekreace. MČ si je vědoma, že záměry výstavby na území městské části vyvolávají nárůst počtu obyvatel a pracujících v dané lokalitě a vyžadují tak nutnost posílení veřejné infrastruktury. Zároveň si je MČ vědoma té skutečnosti, že investoři v území cítí odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury, která je vyvolána realizací jejich záměrů.

MČ má zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Domnívá se, že vzájemná dohoda mezi MČ a Žadatelem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním Záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením. S ohledem na výše uvedené přijala Městská část Praha 5 usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5 č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018 tyto Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“).

ČÁST PRVNÍ

Obecná ustanovení a vymezení pojmů

- 1) Tyto Zásady jsou přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem a MČ je založena na zásadách dobrovolnosti. Uzavření Memoranda nebo některé ze smluv mezi Žadatelem a MČ podle těchto Zásad je výkonem samostatné působnosti MČ a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 5 (ÚMČ P5) v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

Vymezení pojmů

- a) **Žadatel** je investor mající záměr postavit stavbu bytového domu, soubor rodinných domů, nebo administrativní stavbu či jinou stavbu pro komerční využití. Žadatelem je i investor mající záměr podat podnět na změnu Územního plánu Sídlního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn), v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území. Žadatelem není fyzická osoba, která má záměr postavit např. stavbu rodinného domu nebo bytové jednotky k zajištění vlastních bytových potřeb;
- b) **Záměr** může být dvojího druhu.

1. záměr stavby bytového domu, souboru rodinných domů, nebo administrativní či jiné stavby pro komerční využití.
 2. záměr podat podnět na změnu ÚPn v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- c) **Veřejná infrastruktura** jsou pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, a to
- **dopravní infrastruktura**, například stavby pozemních komunikací
 - **technická infrastruktura**, tj. vedení a stavby a související zařízení technického vybavení, například vodovody, kanalizace, energetické vedení
 - **občanská vybavenost**, tj. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu (základní školy a předškolní zařízení), sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, sport a veřejnou správu;
 - **veřejné prostranství**, tj. náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné veřejnosti bez omezení a sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- d) **Memorandum** je dvoustranné ujednání Žadatele a MČ, jehož předmětem je rámcové ujednání o Smlouvě o spolupráci, nebo o Smlouvě o investičním příspěvku, uzavírané dle těchto Zásad.
- e) **Smlouva o spolupráci** nebo **Smlouva o investičním příspěvku** je smlouva mezi Žadatelem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad.
- f) **Územní plán (ÚPn)** je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
- g) **Hrubá podlažní plocha Záměru (HPP)** je součet hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží Záměru a hrubých podlažních ploch v hlavní funkci Záměru v podzemních podlažích Záměru.

ČÁST DRUHÁ

Uzavření Memoranda mezi Městskou částí Praha 5 a Žadatelem

- 1) Pokud Žadatel vnímá potřebu zvýšených nároků Záměru na Veřejnou infrastrukturu, které jsou vyvolány jeho plánovaným Záměrem, může iniciovat uzavření Memoranda s MČ.
- 2) Memorandum bude obsahovat stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP, u rekonstrukcí staveb případné navýšení HPP. U Záměru na změnu ÚPn bude Memorandum obsahovat navýšení HPP, ke kterému by došlo v souvislosti se změnou ÚPn.
- 3) Memorandum bude obsahovat stručné zhodnocení dopadu Záměru na Veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě.
- 4) Memorandum bude obsahovat dohodu mezi MČ a Žadatelem o tom, jakým způsobem chce Žadatel přispět k budování Veřejné infrastruktury. V případě pouze finančního příspěvku bude následně uzavřena Smlouva o investičním příspěvku. Pokud se bude Žadatel podílet na budování Veřejné infrastruktury hmotným plněním, bude následně uzavřena Smlouva o spolupráci. V obou případech se předpokládá, že vynaložené prostředky na posílení Veřejné infrastruktury budou směřovat zejména do oblasti ovlivněné Záměrem.
- 5) Memorandum bude obsahovat předběžné vyčíslení investičního příspěvku.

- 6) Memorandum schvaluje Rada Městské části Praha 5 (RMČ) s výjimkou situací, kdy je předmětem Memoranda nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Memorandum schvaluje Zastupitelstvo Městské části Praha 5 (ZMČ).

ČÁST TŘETÍ

Smlouva o spolupráci/o investičním příspěvku

- 1) Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o investičním příspěvku představuje smluvní ujednání mezi MČ a Žadatelem, na jehož základě dochází v souvislosti s realizací konkrétního Záměru Žadatele ke sjednání konkrétních podmínek pro vybudování potřebné Veřejné infrastruktury v souladu s požadavky MČ.
- 2) Smlouva o spolupráci, resp. Smlouva o investičním příspěvku (Smlouva) obsahuje zejména níže uvedené náležitosti:
 - a) identifikační údaje Žadatele
 - b) navrhované změny stávající Veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové Veřejné infrastruktury a jejich charakteristiku,
 - c) závazek Žadatele poskytnout MČ na vybudování nové Veřejné infrastruktury nebo na realizaci potřebných změn stávající Veřejné infrastruktury investiční příspěvek, stanovení jeho výše, formy a splatnosti v souladu s těmito Zásadami,
 - d) v případě Smlouvy o investičním příspěvku na občanskou vybavenost údaj o tom, na jaké stavby občanské vybavenosti je příspěvek určen,
 - e) v případě Smlouvy o spolupráci i formu případné spolupráce, resp. participace MČ na realizaci potřebné Veřejné infrastruktury,
 - f) v případě, že je investiční příspěvek Žadatele dle Smlouvy poskytován ve formě nepeněžitého plnění, bude Smlouva obsahovat závazek Žadatele bezúplatně převést konkrétní nepeněžní plnění do vlastnictví HMP a správy MČ a podmínky takového převodu.
 - g) případné vypořádání rozdílu hodnoty vyčísleného investičního příspěvku a hodnoty investičního příspěvku ve formě nepeněžitého plnění mezi Žadatelem a MČ v souladu s těmito Zásadami (Jen pokud je hodnota příspěvku ve formě nepeněžitého plnění výrazně vyšší, než hodnota vyčísleného investičního příspěvku.)
- 3) Smlouvu schvaluje RMČ s výjimkou situací, kdy je předmětem Smlouvy nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Smlouvu schvaluje ZMČ.
- 4) Na uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku není právní nárok.

ČÁST ČTVRTÁ

Investiční příspěvek

- 1) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn je vypočten ve výši odpovídající 1 000 Kč/m² nárůstu budoucích HPP staveb, které Žadatel plánuje realizovat v souvislosti se změnou ÚPn:
 - a. z nezastavitelného území na zastavitelné,
 - b. spočívající ve změně využití zastavitelných funkčních ploch Žadatele (dle platného ÚPn) ve vztahu k cílovému efektivnějšímu využití funkčních ploch, a to s výjimkou individuálně posouzených případů, kdy může být, s ohledem na využití příslušného území, investiční příspěvek snížen.
- 2) Investiční příspěvek pro případ Záměru je vypočten ve výši odpovídající 500 Kč/m² HPP staveb, které Žadatel plánuje dle Záměru realizovat. U rekonstrukci staveb se příspěvek počítá pouze z navýšených HPP. Pro vyjasnění všech pochybností se uvádí, že investiční příspěvek podle tohoto bodu lze sjednat i v případě, že již Žadatel uhradil investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn dle odst. 2 tohoto článku Zásad.
- 3) Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích, nebo ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma investičního příspěvku bude určena ve Smlouvě.
- 4) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚPn poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚPn. Investiční příspěvek pro případ Záměru poskytovaný v penězích je splatný do 90 dnů poté, co je možné stavbu dle daného Záměru v souladu se SZ užívat k jejímu účelu, pokud se strany nedohodnou v příslušné Smlouvě jinak. V případě investičních příspěvků poskytovaných ve formě nepeněžitého plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
- 5) Investiční příspěvek lze využít zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě nepeněžitého plnění se stane součástí rozpočtu MČ a o jeho využití rozhoduje ZMČ.

ČÁST PÁTÁ

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zásad Zastupitelstvem městské části Praha 5 usnesením č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018.

PŘÍLOHA Č. 3
SPECIFIKACE NEBYTOVÉ JEDNOTKY

REZIDENCE LAUROVÁ

STANDARDY NEBYTOVÉ JEDNOTKY

DISPOZICE

- samostatný vstup z ulice, případně i z vnitřního koridoru domu
- samostatné sociální zařízení v jednotce
- otevřená dispozice připravená pro dokončení klientem
- bezbariérový přístup

KONSTRUKCE

- monolitická nosná konstrukce se zateplením
- obvodové konstrukce vymezující jednotku
- šachty zakrývající media z jiných podlaží

VÝPLNĚ OTVORŮ

- vstupní dveře hliníkové, popř. dřevěné
- provizorní interiérové dveře
- okna hliníková, popř. dřevěná

POVRCHY

- Podlahy - kompletní skladba podlahy vč. krytiny v soc. zázemí, demontovatelná podlaha
- Stěny – beton, neomítnuté vyzdívky
- Stropy - beton

MĚŘENÍ A REGULACE

- měřiče spotřeby samostatné měření všech médií;

ZDRAVOTECHNIKA

- přípojovací body dle pozic hlavních rozvodů v domě, pouze vytažené odbočky pro připojení
- připojené soc. zařízení
- osazení koncovými prvky a zařizovacími předměty

VYTÁPĚNÍ

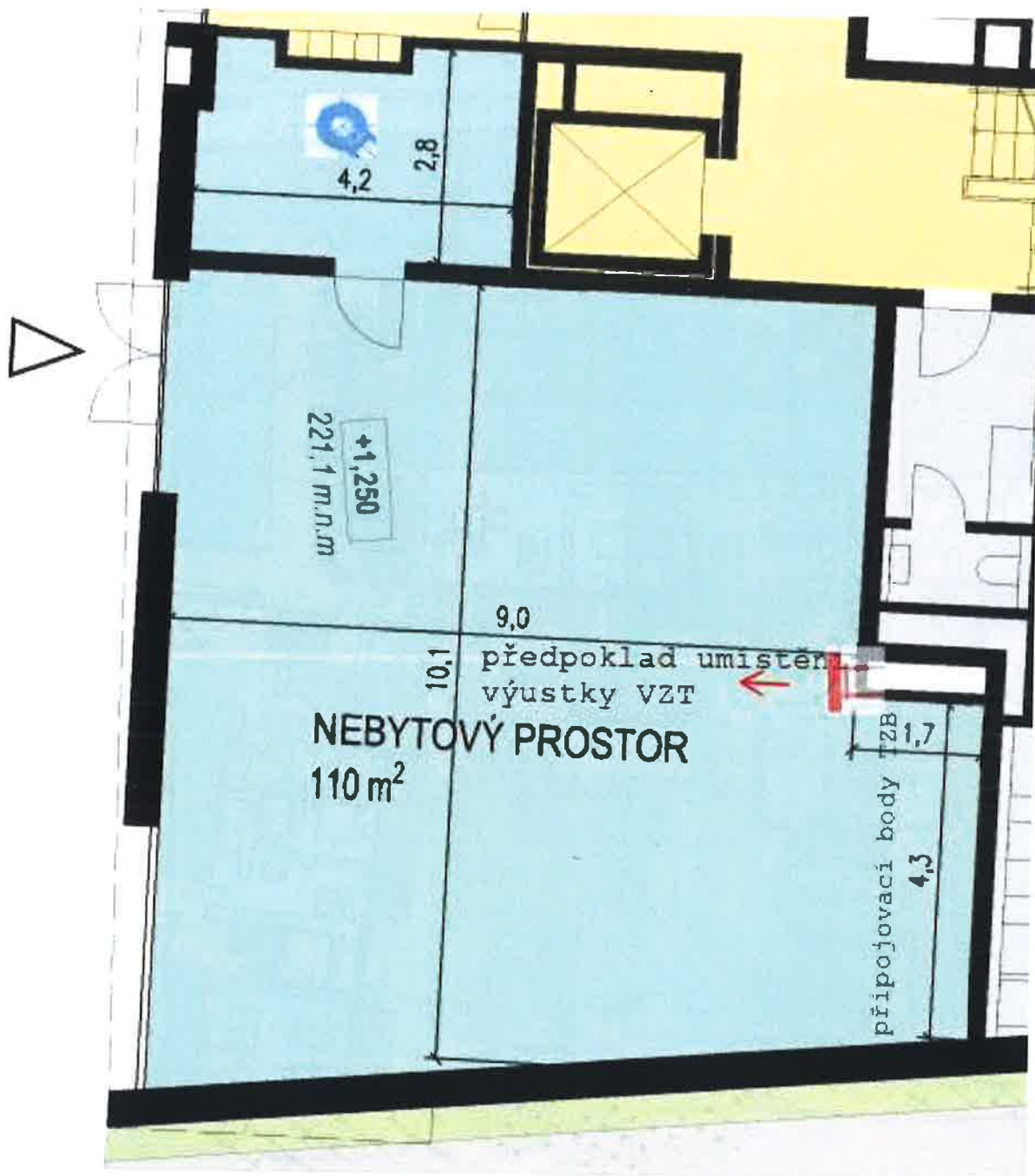
- vytápění příprava pro osazení jednotek FCU a/nebo otopnými tělesy, přívod topného média na hranici jednotky; měření potřeby tepla pomocí kalorimetrů pro každou komerční jednotku zvlášť, vnitřní návrhová teplota 20°C
- ohřev teplé užitkové vody není řešeno

VZDUCHOTECHNIKA

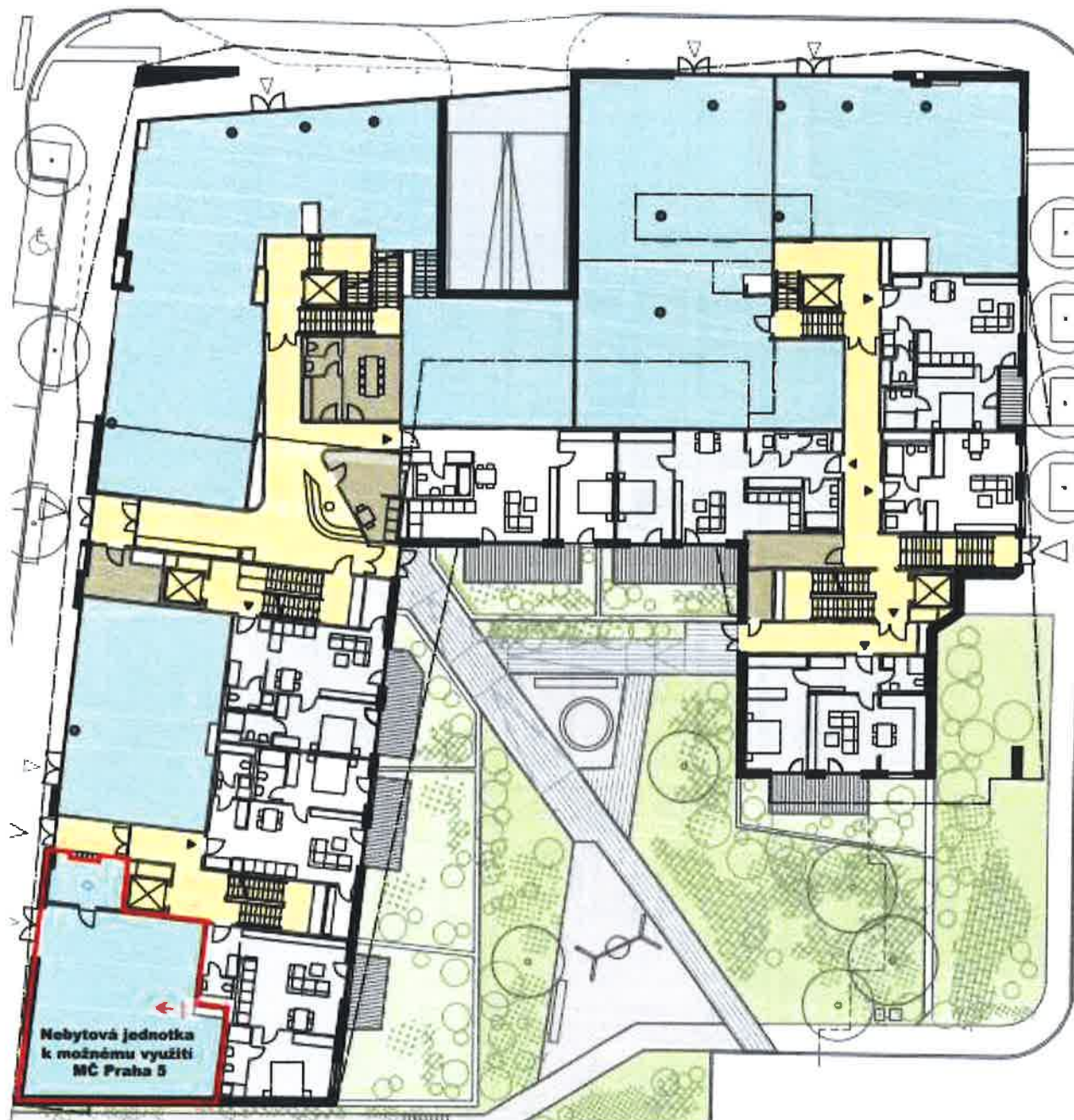
- do nebytové jednotky bude přivedena vzduchotechnika zajišťující výměnu vzduch v souladu s hygienickými předpisy a požadavky na užívání jednotky (předpokládaná kapacita 35 m³/osobu/hodinu)

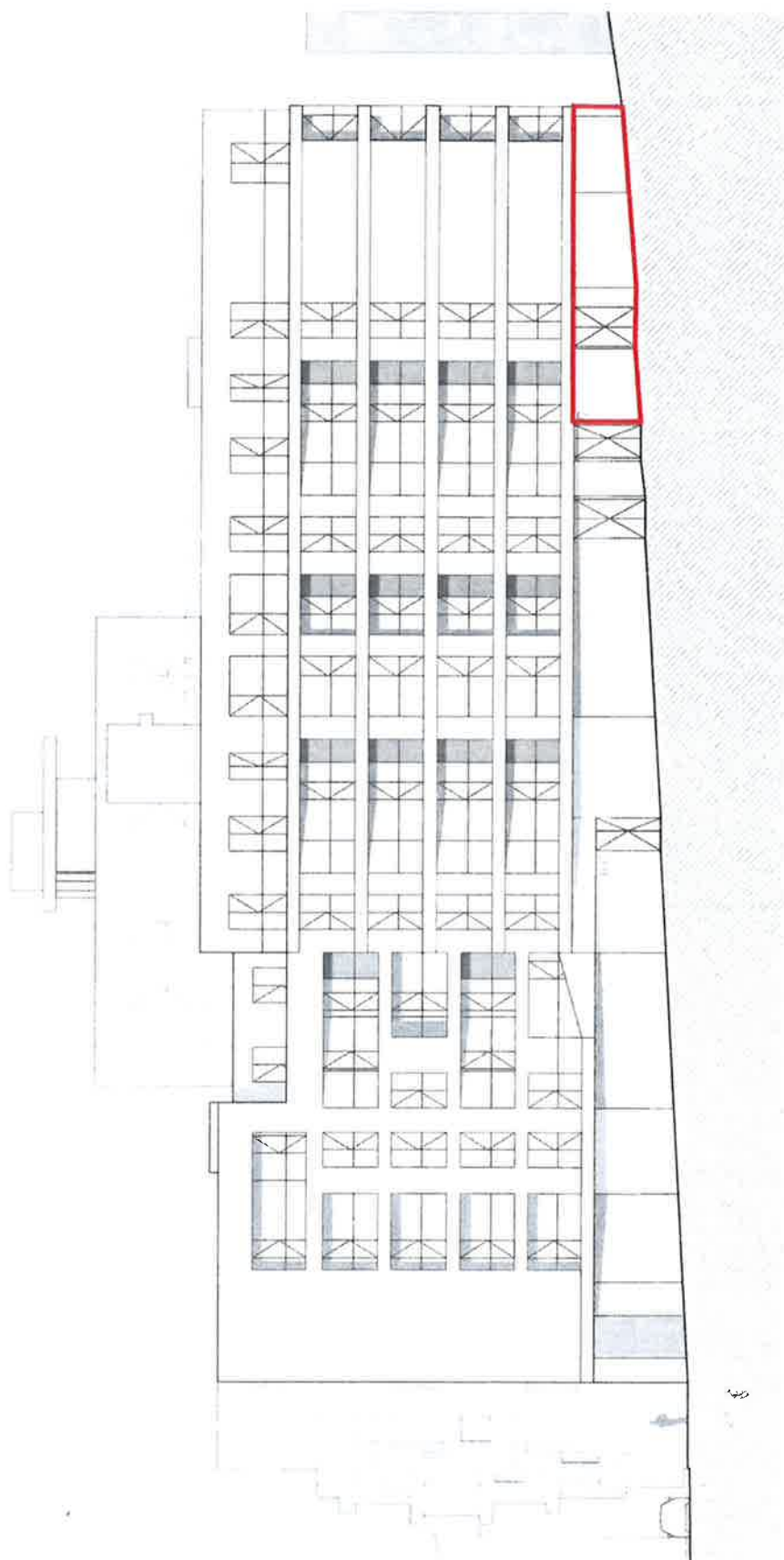
ELEKTRO A SLABOPROUD

- Elektroinstalace silnoproud samostatně jištěný a měřený přívod pro každou jednotku zakončený v rozvaděči
- Provizorní rozvod v jednotce
- připojení jednotky optickým kabelem na hranici obchodní jednotky, s možností aktivace připojení k internetu a využití služeb poskytovatele (data, IPTV, hlasové služby, ...)



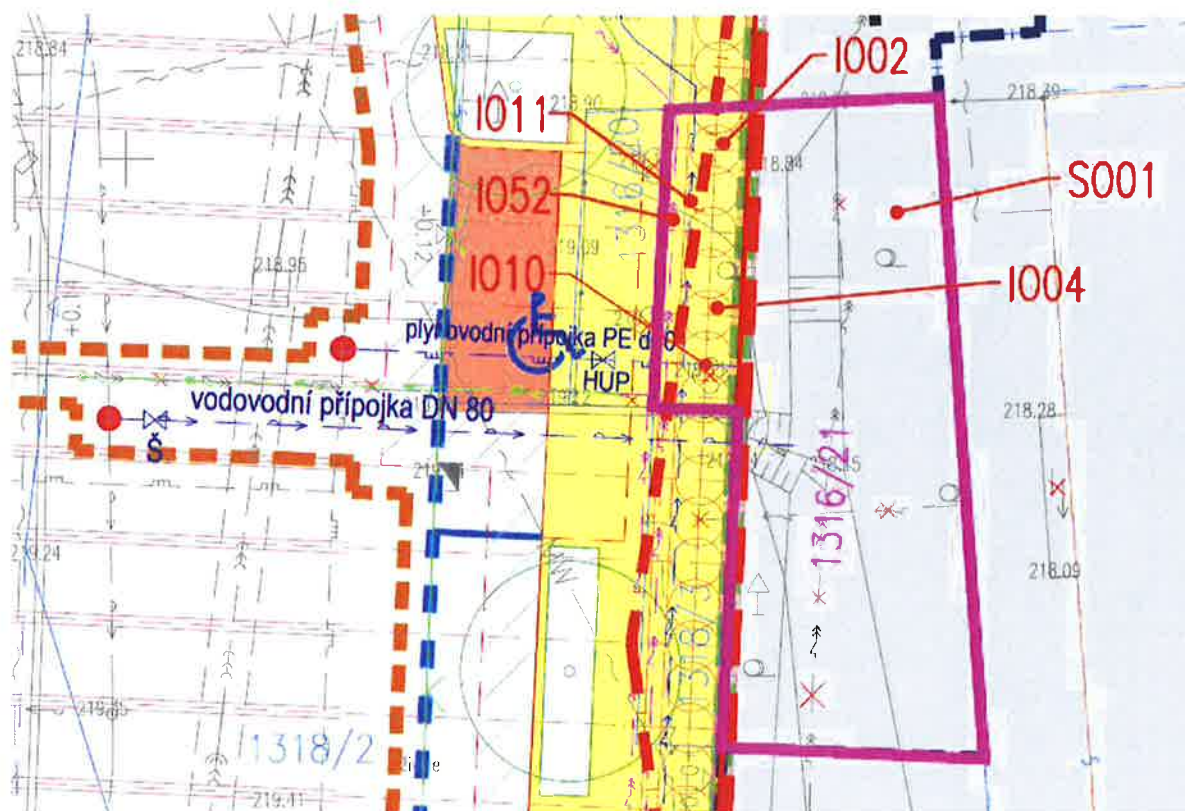
RADUČKÁ





PŘÍLOHA Č. 4
SOUHLAS MČ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO / STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

Souhlas MČ pro účely územního / stavebního řízení



Na základě souhlasu ZMČ čj. ze dne o umístění části stavby „Rezidence Laurová“, zajištění stavební jámy (zahrnující mimo jiné záporové pažení, zemní kotvy), dopravního značení a komunikace, dočasného dopravního značení, přípojky vodovodu, přípojky plynovodu, přípojky nízkého napětí, přeložky vysokého napětí 22 kV a přesahů fasády (rizalitů) v rámci akce „Rezidence Laurová“ a ve znění Smlouvy o spolupráci a související Smlouvy o smlouvě budoucí kupní dle ustanovení § 184a a následujících zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění dávám tímto souhlas s předloženou situací a s uvedeným stavebním záměrem ve vazbě k pozemku parc. č. 1316/21, k. ú. Smíchov ve svěřené správě MČ Praha 5.

Tento souhlas nezakládá žádné majetkoprávní vztahy.

Číslo pozemku: parc. č. 1316/21, k. ú. Smíchov

Dne v Praze

Mgr. Renáta Zajíčková
starostka MČ Praha 5