

Smlouva o spolupráci a participaci na investicích do veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a životního prostředí při realizaci výstavby Projektu „Řadové rodinné domy Satalice“

Městská část Praha – Satalice

se sídlem K Radonicům 81, 190 15 Praha 9
IČO: 00240711
zastoupená starostkou Mgr. Miladou Voborskou

(dále též „**městská část**“)

a

MS Satalická, s.r.o.

se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 094 08 550
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 118900
zastoupená panem Petrem Šebečkem, jednatelem a panem Ing. Vladimírem Meisterem, jednatelem

(dále též „**investor**“)

(městská část a investor společně též jen „**smluvní strany**“ a jednotlivě „**smluvní strana**“)

uzavírají

tuto Smlouvu o spolupráci a participaci na investicích do veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a životního prostředí při realizaci výstavby Projektu „Řadové rodinné domy Satalice“
(dále též „**smlouva**“):

Preambule

Městská část vědoma si svého postavení veřejnoprávní korporace a úkolu pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, jakož i si vědoma skutečnosti, že při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem a pečuje v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb občanů zejména v oblasti ochrany a rozvoje zdraví, bydlení, dopravy, celkového kulturního rozvoje a ochrany pořádku, přistoupila k jednání o podmínkách realizace Projektu „Řadové rodinné domy Satalice“ v k.ú. Satalice (dále též i jen jako „**Projekt**“) s investorem, který jakožto vlastník nemovitostí v lokalitě realizace Projektu má zájem na všestranném rozvoji lokality a vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Městská část uzavírá tuto smlouvu s investorem, aby společně vytvořili předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, které uspokojí potřeby současné generace a vytvoří podmínky života generací budoucích.

I.

Úvodní ustanovení

1. Městská část je právnickou osobou, veřejnoprávní korporací, jejíž právní subjektivita a postavení se řídí zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména § 3 odst. 2 a 3, § 17 odst. 1, písm. h) a § 17 odst. 3 a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Městská část má, v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 a 3, § 17 odst. 1 písm. h) a § 17 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 2, § 13 a § 17 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to mimo jiné pozemků p. č. 641/55, 641/56 a p. č. 962/1 vše v k. ú. Satalice, obec Praha zapsaných na LV č. 523, jak jsou tyto specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy, nacházejících se v lokalitě realizace Projektu. Městská část tedy vykonává při nakládání s těmito pozemky všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
2. Hlavní město Praha je v lokalitě realizace Projektu vlastníkem pozemků p. č. 641/106, 641/108, 641/2, 989/1, 989/3 a p. č. 989/13 vše v k.ú. Satalice, obec Praha zapsaných na LV č. 500, jak jsou tyto specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Investor je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku, která je vlastníkem nemovitostí nacházejících se v lokalitě Projektu, a to pozemku p. č. 641/104 v k.ú. Satalice, obec Praha zapsaných na LV č. 838, jak jsou tyto specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Investor je stavebníkem Projektu, který na výše uvedených pozemcích bude realizovat Projekt v rozsahu, jak je zakresleno v Dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení zpracované v květnu 2021 společností SPOJPROJEKT PRAHA a. s. se sídlem Přístavní 1363/1, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45310017 (dále též jen „Dokumentace“).
5. Předmětem této smlouvy je stanovení závazných podmínek pro realizaci Projektu investorem a práv a povinností smluvních stran při investici investora do veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a životního prostředí na území městské části v rámci realizace Projektu.

II.

Projekt „Řadové rodinné domy Satalice“

Investor zpracoval Projekt a prohlašuje, že Projekt je plně v souladu se stávajícím platným územním plánem, Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů a právními předpisy. Investor prohlašuje, že v rámci zpracování Projektu transparentně a otevřeně komunikuje s příslušnými dotčenými úřady a volenými orgány městské části a k jejich požadavkům a připomínkám investor přihlížel a vypořádal se s nimi. Investor předložil Projekt na jednání Zastupitelstva městské části a byly mu doručeny připomínky městské části (usnesení ZMČ č. 4/16/2021 ze dne 16. 2. 2021). Tyto připomínky investor zpracoval do Dokumentace a vypořádal se s nimi. Orgány městské části vyslovily s Projektem souhlas a stanovily některé další podmínky a doporučení, která jsou součástí této smlouvy.

Projekt řeší budoucí podobu lokality, kde plocha investora je 18 613 m². Navrženo je 61 řadových rodinných domů na ploše 4 869 m² s HPP 10 042 m² a odpovídající technická infrastruktura. Pozemky jsou na severní straně ohraničeny účelovou komunikací a ornou

půdou, na východní straně ulic Za Školkou, na západě stávající zástavbou rodinných domů a na jihu pozemní komunikací. Hlavní příjezd k nově navrženým objektům Projektu bude z ulice Trabantská na jižní straně pozemků, novým sjezdem umístěným podle vedení VVN. Nová komunikace bude dále tvořit novou obslužnou komunikaci procházející územím ve směru sever-jih. Zástavba byla navržena v souladu s platným územním plánem. Ve funkční ploše SV-D je navrženo 61 řadových rodinných domů a jeden komerční prostor v přízemí jednoho z domů, komunikace a parkoviště s plochou pro kontejnery na tříděný odpad. Součástí Projektu je rekultivace okolí, výsadba zeleně, vybudování přístupových komunikací.

Ke dni uzavření této smlouvy má investor zpracovanou Dokumentaci, kterou předložil městské části.

III.

Spolupráce a participace investora, povinnosti investora

1. Za podmínek této smlouvy se investor zavazuje participovat na investicích do veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a životního prostředí městské části v přímé souvislosti s realizací Projektu, a to v rozsahu uvedeném v této smlouvě s přihlédnutím k praxi a k zásadám při rozvoji území městské části v podmínkách hlavního města Prahy.
2. Investor se touto smlouvou a za podmínek touto smlouvou stanovených zavazuje participovat na své náklady na územním rozvoji městské části investicemi do veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a životního prostředí (dále jen „**veřejná infrastruktura**“), jejíž specifikace a cena je uvedena v odst. 3 tohoto článku smlouvy, když se jedná o ceny obvyklé v daném místě a roce 2021 (dále jen „**participace investorů**“). Celková investice investora v území Projektu do veřejné infrastruktury městské části, která bude sloužit všem obyvatelům a návštěvníkem území městské části, dosahuje částky **2.700.000,- Kč**, jak je specifikováno a vyčísleno v odst. 3 a odst. 9 tohoto článku smlouvy. Pokud by došlo během veřejnoprávního projednání k úpravám parametrů Projektu spočívajícím ve snížení objemového řešení Projektu oproti Dokumentaci, bude poměrně snížena celková výše investice (a s tím i související dílčí investice vyčíslené v odst. 3 tohoto článku smlouvy), jakož i poměrně snížen objem prací u jednotlivých investic vymezených v odst. 3 tohoto článku smlouvy. V případě, že investor participaci investorů do veřejné infrastruktury neprovede v plné výši uvedené v tomto odstavci a v souladu s touto smlouvou (dílčí investice vyčíslené v odst. 3 tohoto článku smlouvy), je povinen příslušné částky části neprovedené investice do veřejné infrastruktury složit jako náhradu na bankovní účet městské části uvedený v odst. 9 tohoto článku, a to do 30 dnů ode dne, ke kterému nabylo právní moci stavební povolení k Projektu.
3. Investor se při realizaci Projektu, tj. pokud investor zahájí výstavbu Projektu, zavazuje na vlastní náklady provést následující investice do veřejné infrastruktury na území městské části nad rámec požadavků dotčených orgánů státní správy (DOSS):
 - a) vybudovat 8 nových povrchových veřejných parkovacích stání v ul. Za Školkou na pozemku p. č. 641/104 v k.ú. Satalice (LV č. 838) v částce investičních nákladů **665.500 Kč** včetně DPH tak, jak je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy;
 - b) vybudovat stanoviště pro kontejnery na tříděný odpad v ul. Za Školkou na části pozemku p. č. 641/104 v k.ú. Satalice (LV č. 838) v částce investičních nákladů **119.300 Kč** včetně DPH tak, jak je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy;
 - c) vybudovat veřejnou komunikaci na pozemku p. č. 641/106 a p. č. 641/108 v k.ú. Satalice (LV č. 500), která bude navazovat na Projekt a bude sloužit jako přístupová komunikace

k rodinným domům a k Projektu v částce investičních nákladů 1.915.200 Kč včetně DPH tak, jak je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy;

- d) provést vlastní investice do veřejné infrastruktury tak, aby byla na pozemku investora p. č. 641/104 v k.ú. Satalice, ve spojení s pozemky p. č. 989/1, 989/3, 989/13, 641/2, 641/55, 641/56 a p. č. 962/1 v k.ú. Satalice, zajištěna dostatečná územní rezerva nutná pro vybudování okružní křižovatky Budovatelská – Trabantská tak, jak je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy; investor se zavazuje na vlastní náklady oddělit předmětnou část pozemku p. č. 641/104 v k.ú. Satalice, zajistit v součinnosti s městskou částí ocenění oddělené části pozemku za účelem jeho prodeje městské části a oddělenou část pozemku prodat městské části za obvyklých podmínek dle cenové mapy (3.150,- Kč / m²);
4. Investice do veřejné infrastruktury budou investorem realizovány vždy současně s realizací Projektu, resp. jeho stavební části, se kterou má investice do veřejné infrastruktury věcnou souvislost, a budou investorem prodány budoucím vlastníkům (městské části, hlavnímu městu Praze, případně příslušným správcům sítí a komunikací) za cenu 1.000 Kč nejpozději do 180 dnů po jejich kolaudaci, za předpokladu, že bude investorovi řádně poskytnuta potřebná součinnost ze strany těchto budoucích vlastníků.
 5. Městská část bere na vědomí, že cílem investora je předat veškerou veřejnou infrastrukturu vybudovanou v rámci Projektu (tedy nejen veřejnou infrastrukturu definovanou v čl. III odst. 2 této smlouvy, která je předmětem investice dle této smlouvy, ale také ostatní dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení či veřejná prostranství, jak budou vybudovány v rámci Projektu) městské části, hlavnímu městu Praha, případně příslušným správcům sítí a komunikací, a zavazuje se vyvinout veškeré úsilí za účelem dosažení tohoto cíle. Městská část se zavazuje aktivně s investorem spolupracovat a poskytnout investorovi za účelem kompletního předání veškeré veřejné infrastruktury vybudované v rámci Projektu (jak je specifikováno v předcházející větě) příslušným budoucím vlastníkům (tedy městské části, hlavnímu městu Praze nebo příslušným správcům sítí a komunikací) veškerou potřebnou součinnost.
 6. Za účelem vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že částky investičních nákladů uvedené v odst. 3a, 3b, 3c tohoto článku jsou přibližné a pro naplnění tohoto článku této smlouvy investory jsou určující nikoliv ceny, ale obsah a rozsah plnění, ke kterému jsou podle této smlouvy povinni. Cena uvedená v odst. 3d tohoto článku je horním limitem prodejní ceny předmětného pozemku.
 7. Městská část je povinna poskytnout pro provedení investice investora do veřejné infrastruktury veškerou potřebnou součinnost.
 8. Městská část podpisem této smlouvy potvrzuje, že nad rámec plnění uvedených v této smlouvě nemá a nebude mít v souvislosti s realizací Projektu vůči investorovi dalších nároků na participaci.
 9. Investor se zavazuje poskytnout městské části investorský příspěvek ve výši 4.300.000,- Kč (slovy čtyři miliony tři sta tisíc korun českých) jako peněžité plnění investora, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet městské části č.ú. 0502655998/6000 nejpozději do 30 dnů ode dne, ke kterému nabylo právní moci stavební povolení. Investorský příspěvek se stane součástí rozpočtu městské části, který bude městskou částí využit k zajištění nového nebo rozšíření stávajícího občanského vybavení nebo veřejných služeb.

IV.

Práva a povinnosti stran

1. Investor je povinen realizovat Projekt v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s platnými právními předpisy, rozhodnutími příslušného

stavebního úřadu, stanovisky dotčených orgánů veřejné správy a dalších dotčených institucí a zajistit, aby realizace Projektu měla co nejmenší přímý a trvalý negativní vliv na okolí.

2. Investor hodlá ve velmi krátké době po podpisu této smlouvy podat prostřednictvím příslušného stavebního úřadu návrh na vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na Projekt (viz čl. II této smlouvy), které bude v souladu se Studií. Investor je však oprávněn odchýlit se od této dokumentace v případě, že takové odchýlení bude požadováno dotčenými orgány, závaznými stanovisky nebo v rámci snahy vyhovět námitkám ostatních účastníků v rámci společného územního a stavebního řízení. Městská část tuto skutečnost bere na vědomí.
3. Smluvní strany se po dokončení realizace Projektu dohodnou, které nemovitosti, na nichž budou investorem realizovány infrastrukturní stavby, budou investorem převedeny do vlastnictví městské části, hlavnímu městě Praze jako budoucím vlastníkům, případně převedeny příslušným správcům sítí a komunikací. Nepředané nemovitosti a stavby budou ve vlastnictví investora. Tímto nejsou dotčeny závazky městské části uvedené v čl. III odst. 5 této smlouvy.
4. Za účelem průběžného a plynulého sledování plnění povinností investora se smluvní strany dohodly, že investor je povinen průběžně předkládat informace a doklady týkající se zajištění nebo provedení plnění podle této smlouvy spolu s vyčíslením a doložením aktuální výše participace investora a oprávněni žádat městskou část o schválení takového vyčíslení nebo vyjádření se k němu. Pověřeným k těmto úkonům za městskou část je starostka městské části.
5. Městská část se zavazuje poskytnout investorovi součinnost za účelem bezplatného napojení staveb realizovaných v rámci Projektu na existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu městské části. Tím není dotčena případná povinnost investora platit poplatky za zábor veřejných prostranství nebo poplatky za zřízení služebností nebo poplatky třetí stranám, například distributorům elektrické energie či plyn, při takovém napojování.
6. Investor předložil městské části před podpisem této smlouvy Studii, jejíž část s vyznačením investic investora do veřejné infrastruktury tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Městská část s podobou Projektu souhlasí a řešení území dle Studie pokládá dle informací dostupných ke dni podpisu této smlouvy za akceptovatelnou. Pro právní jistotu smluvní strany shodně prohlašují, že souhlas s podobou Projektu projevený ze strany městské části v této smlouvě nenahrazuje jakýkoliv souhlas městské části, jakožto účastníka správního řízení, potřebný v jakémkoliv správním řízení. Bude-li Projekt a řešení území v souladu s právními předpisy, a podmínkami ujednanými mezi smluvními stranami v této smlouvě, přičemž investor bude směřovat k naplnění této smlouvy a bude postupovat v souladu s touto smlouvou, pak městská část nebude bezdůvodně ztěžovat či vytvářet bezdůvodně překážky pro realizaci Projektu. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva představuje soukromoprávní závazek v samostatné působnosti městské části a nemá vliv na plnění povinností městské části (a jejich orgánů) při výkonu státní správy. Pro vyloučení pochybností tato smlouva nezavazuje (i) správní orgány městské části (ani jejich zaměstnance – úřední osoby) k vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí souvisejícího s Projektem ani (ii) členy Zastupitelstva městské části k jakémukoliv způsobu hlasování na jednáních Zastupitelstva městské části. Městská část též neodpovídá za jednání svých zaměstnanců, které nemá souvislost s plněním jejich pracovních povinností pro městskou část (tj. za soukromé projevy zaměstnanců).
7. Investor se zavazuje písemně informovat městskou část bez zbytečného odkladu o podstatných krocích a právních jednáních v rámci realizace Projektu, které se vztahují k právům nebo povinnostem městské části vyplývajícím z této smlouvy, jakož i předem

městskou část informovat o termínech a lhůtách v rámci společného územního a stavebního řízení nebo jiných řízeních vedených správními, soudními a jinými orgány státní správy a samosprávy v souvislosti s Projektem.

V. Ostatní ujednání

1. Investor je oprávněn postoupit nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající pro investora z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem městské části. Městská část udělí souhlas s postoupením nebo převodem, pokud nabyvatel těchto práv a povinností plně vstoupí do práv a povinností investora podle této smlouvy a bez výhrad povinnosti a závazky investora písemně přijme nebo převezme.
2. Tato smlouva pozbývá platnosti, nedojde-li do 5 let od jejího uzavření k vydání pravomocného společného povolení na Projekt nebo jeho část investorovi.
3. Městská část je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud investor podstatně poruší své povinnosti sjednané v čl. III. odst. 3 této smlouvy nebo pokud zásadně změní parametry Projektu deklarované v čl. II. této smlouvy a pokud tato porušení neodstraní ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy městské části investorovi k odstranění těchto porušení povinností.
4. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva nahrazuje Rámcovou smlouvu o základních podmínkách souhlasu s výstavbou v Praze – Satalicích, která byla uzavřena dne 21.9.2015 mezi městskou částí a právními předchůdci investora, předchozími vlastníky pozemku parc.č. 641/104 v k.ú. Satalice

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „Zákon o registru smluv“).
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSPI“), a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), které nelze v souladu s § 9 ZSPI žadateli o informaci poskytnout.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv vedeném podle Zákona o registru smluv.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se vylučuje užití § 1740 odst. 3 OZ.
5. Strany prohlašují, že tato smlouva představuje jedinou a úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy, jakož i o všech jejích náležitostech. Zároveň prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této smlouvě, jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této smlouvy. Žádný projev smluvní strany této smlouvy po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této smlouvy.
6. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou číslovaných písemných dodatků. Změna adresy sídla smluvní strany po jejím zápisu do obchodního rejstříku se za změnu smlouvy nepovažuje. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 OZ se nepoužijí.

7. Pokud se kterákoli smluvní strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.
8. V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení smlouvy stanoví práva či povinnosti, která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo účel ujednání původního.
9. Zastupitelstvo městské části Praha – Satalice schválilo usnesením č. xxxx/xx/Z/xxxxx ze dne xx.xx.xxxxxx podstatné náležitosti této smlouvy.
10. K podpisu smlouvy je oprávněna starostka městské části na základě usnesení č. xxxx/xx/Z/xxxxx ze dne xx.xx.xxxxxx.
11. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden náleží městské části a jeden investorovi.
12. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí jsou:

Příloha č. 1:

List vlastnictví č. 523, č. 500 a č. 838 pro k.ú. Satalice

Příloha č. 2:

Část situace z Dokumentace s vyznačením investic investora do veřejné infrastruktury (listy A4)

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Městská část Praha-Satalice
Mgr. Milada Voborská, starostka

MS Satalická, s.r.o.
Petr Šebeček, jednatel

MS Satalická, s.r.o.
Ing. Vladimír Meister, jednatel