

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha-Lipence

se sídlem: K Obci 47, 155 31 Praha 5 - Lipence
zastoupená: Mgr. Lenkou Kadlecovou, starostkou
IČO: 00241431
číslo účtu: 2000693379/0800
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
dále jen „**MČ**“

na straně jedné

a

Petr Zralý

nar.:

bytem:

a

Ing. Tomáš Zahradnický

nar.:

bytem:

a

Martin Matouš

nar.:

bytem:

(všichni společně dále jen „**Investor**“ vystupují při plnění povinností z této smlouvy společně a nerozdílně)

na straně druhé

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností HMP a MČ v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejích obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením zastupitelstva MČ č. 461/2022 ze dne 14.2.2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel statní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba,

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednána v Základních parametrech.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením zastupitelstva MČ č. 461/2022 ze dne 14.2.2022

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákrese, který tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1. této Smlouvy.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP na území obytné s koeficientem A čistě obytné, a to u pozemků parc. č. 2337/1, parc. č. 2338, parc. č. 2337/2 a části pozemku parc. č. 2339/2 v k.ú. Lipence, k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

III. Základní parametry

- III.1 Smluvními Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:
 - i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru na Pozemcích činí celkově **550 m²**
 - ii) Na Pozemcích budou postaveny nejvýše tři rodinné domy každý nejvýše o dvou podlažích a podkroví.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky je **přílohou č. 3** této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

IV.5 Za účelem realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení, veřejného prostranství, dopravní a/nebo technické infrastruktury/ městských bytů v lokalitě MČ Lipence Investor:

bezplatně poskytne **Finanční plnění**:

- v celkové výši **1.265.000,- Kč** (slovy: jeden milión dvě stě šedesát pět tisíc korun českých), upravené o inflaci dle čl. IV.6 Smlouvy, a
- tyto prostředky převede jednorázově do Fondu MČ, a to do konce měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci opatření obecné povahy Zastupitelstva Hlavního města Prahy, kterým budou předmětné Pozemky zahrnuty do ploch „pozemky pro obytnou výstavbu“, na bankovní účet MČ č. **2000693379/0800** pod variabilním symbolem **00241431**;
- Účastníci této smlouvy na straně Investora (Petr Zralý, Ing. Tomáš Zahradnický, Martin Matouš) se zavazují uhradit finanční plnění MČ společně a nerozdílně.
- Investor výslovně přebírá závazek nedočerpat kapacitu HPP, tedy na základě této smlouvy se snižuje celková kapacita záměru oproti kapacitě HPP dané regulativy ÚP po Změně ÚP.
- Maximální kapacita HPP uvedená v čl. III odst. III.1. bod. i) této smlouvy je rozdílem maximální kapacity HPP dané regulativy ÚP a závazku nedočerpání kapacity.
- Investor bere na vědomí, že pozdější dočerpání kapacity dané ÚP po Změně ÚP je možné pouze na základě oboustranně odsouhlaseného dodatku k této smlouvě, v němž se investor zaváže k úhradě finančního plnění za dočerpání dodatečné kapacity.

IV.6 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1.1. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem, a to počínaje rokem 2024.

IV.7 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třicet (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady.

V. Součinnost samosprávy

V.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

V.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty,

žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami HMP a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- V.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- V.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- V.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ.
- V.6 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
 - iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odeprání součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VI. Zajištění závazků ze Smlouvy

- VI.1 V případě prodlení Investora s úhradou finančního plnění dle ust. čl. IV odst. IV.5 této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním této povinnosti.
- VI.2 V případě porušení povinnosti Investora stanovené v čl. VIII odst. VIII.3 této Smlouvy nepostoupit nebo nepřevést práva a povinnosti z této Smlouvy a nepostoupit nebo nepřevést Pozemky nebo jejich část bez předchozího písemného souhlasu MČ, se Investor zavazuje uhradit MČ smluvní pokutu ve výši, která bude stanovena jako součin kapacity HPP v m2 po provedení požadované změny ÚP a částky 2.300,- Kč upravené o inflaci dle čl. IV odst. IV.6.
- Investor výslovně prohlašuje, že považuje výši smluvní pokuty za přiměřenou vzhledem k povinnosti, kterou smluvní pokuta zajišťuje, neboť nedodržením smluvené povinnosti by došlo ze strany Investora k obcházení pravidel Metodiky a zmaření výplaty Finančního plnění Investora.
- VI.3 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VI.4 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VII. Odpovědnost Smluvních stran

- VII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VII.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VII.3 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
- VII.4 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
- ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

- VII.5 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- VII.6 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VII.7 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu IX.2 Smlouvy.
- VII.8 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. IX.2 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. IX.2 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.
- VII.9 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.10 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy;
a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

VIII. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

- VIII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VIII.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- VIII.3 Investor nesmí tuto Smlouvu, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část postoupit nebo převést bez předchozího písemného souhlasu MČ, jehož udělení se MČ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud MČ do dvou měsíců od vyrozumění Investorem nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že souhlas udělen byl.
- VIII.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- VIII.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu.
- VIII.6 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

IX. Trvání Smlouvy

IX.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

IX.2 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo
- ii) byla-li Změna ÚP či její část, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. VII.8 Smlouvy.

IX.3 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.

IX.4 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.

IX.5 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

IX.6 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení od Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném

ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

X. Závěrečná ustanovení

- X.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- X.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy.
- X.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- X.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- X.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- X.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- X.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.8 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí HMP.
- X.9 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne *30. 1. 2023*, usnesením č. *102/ 2023*
- X.10 Tato Smlouva je sepsána v pěti (5) vyhotoveních, z nichž MČ obdrží dvě (2) vyhotovení a Investor obdrží tři (3) vyhotovení.
- X.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

X.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Žádost o změnu územního plánu včetně mapového zákresu Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně
- Příloha č. 2: Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky

V Praze dne 28. 1. 2023



Městská část Praha-Lipence

Mgr. Lenka Kadlecová, starostka

V Praze dne 5. 11. 2022



Petr Zralý

V Praze dne 0. 12. 2022



Ing. Tomáš Zahradnický

V Praze dne 5. 11. 2022



Martin Matouš

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1). V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty na pořízení změn/úprav ÚP pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že daný podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

ČÁST A.

I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

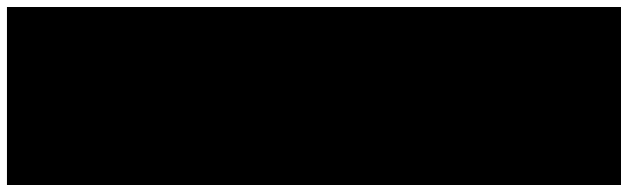
(vyberte jednu z uvedených možností a označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

- ☐ orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- ☐ občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), telefon, e-mail
- ☒ fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail
- ☐ oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
název, adresa, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem oprávněného investora, telefon, e-mail, informace jakou veřejnou dopravní nebo veřejnou technickou infrastrukturu vlastní, spravuje nebo provozuje

Petr Zralý

Zahradnický Tomáš Ing.

Matouš Martin



Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

☐ ano ☒ ne

Navrhovatel jedná:

☒ samostatně

X je zastoupen

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Petr Zralý

Doručovací adresa : Petr Zralý

Jako žadatel a zástupce vlastníků ostatních dotčených pozemků

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

městská část	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	Výměra m2
Lipence	Lipence	2337/1	Trvalý travní porost	2105
Lipence	Lipence	2338	Trvalý travní porost	1465
Lipence	Lipence	2337/2	Trvalý travní porost	150
Lipence	Lipence	2339/2	Trvalý travní porost	3052 pouze část

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

☐ ano ☒ ne

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

.....
.....
.....

II. Popis navrhované změny

Žádáme o změnu využití u uvedených na území na OB-A čistě obytné a to posunutím hranice zastavitelné části obce mezi územím tak aby se v dotčené lokalitě shodovala s hranicí zastavěného území obce viz. **příloha č.3.**

Posunutí hranice jak žádáme, bylo navrženo v pracovní verzi 2.2. Metropolitního plánu, která byla dle našich informací schválena zastupitelstvem obce Lipence viz **příloha č.4 a 5.**

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

V současně platném územním plánu jsou pozemky uvedené v žádosti zahrnuty do území s funkčním využitím LR a ZMK.

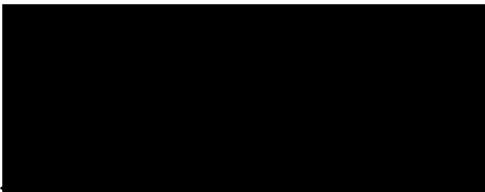
V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky navrženy jako les na nelesních pozemcích

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

- 1) - Vlastníci mají v úmyslu od roku 2008 na uvedených pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů, domnívají se, že tyto pozemky jsou pro výstavbu vhodné, protože navazují ze západní a jižní strany na OB - území obytné.
 - Druh dotčených pozemků je trvalý travní porost a tím nedochází k úbytku orné půdy
 - Výstavba by byla logickým pokračováním již realizované výstavby v ulici Nad žlábkem a svým charakterem by nijak nenarušovala ráz oblasti, což dokládá fakt, že pozemek parc.č. 2339/3 je v zóně OB a je stejného charakteru jako dotčené pozemky.
 - Zástavbu v uvedené lokalitě považujeme za koncepční a realizací by došlo k dokončení uliční řady ulice Nad žlábkem.
 - Vzhledem k velikosti pozemků a členitosti terénu je vlastníky uvažována zastavitelnost zhruba z poloviny povoleného limitu pro území OB-A, který je 20%
 - Podle návrhu Metropolitního plánu jsou uvedené pozemky navrženy jako les na nelesních pozemcích, což je v rozporu s klasifikací půdy v uvedené lokalitě, která je podle BPEJ nevhodná k zalesňování viz příloha č.5Této skutečnosti odpovídá fakt, že jehličnaté stromy na uvedených pozemcích postupně odumírají a v současné době je na rozloze cca 5000m² pouze 8 ks borovic.
- 2) V roce 2009 byly vlastníky vzneseny námitky proti nově připravovanému územnímu plánu, který byl následně zrušen a nahrazen Metropolitním plánem.

V současné době probíhají práce na Metropolitním Plánu s výhledem dokončení nejdříve v roce 2023-24. Pro vlastníky je tato doba nepřiměřeně dlouhá (15 roků) a proto žádají touto cestou o změnu stávajícího územního plánu na území čistě obytné OB-A.
- 3) Vlastníci jsou si vědomi existence metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vydané Magistrátem hlavního města Prahy a jsou připraveni se podle této metodiky finančně podílet na rozvoji městské části Lipence. Dle plánované velikosti rezidenčního bydlení odhadují podporu ve výši 1,2 mil Kč

V Praze dne 24.8.2022.....

.....

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

ČÁST B.

Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:

(odpovídající možnosti označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

a) povinné

- ☒ snímek katastrální mapy příloha č.1
- ☒ přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu příloha č.2
- ☒ zmocnění majitele/u pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb, příloha 7,8.
- ☐ v případě podání návrhu městskou částí z vlastního podnětu: příslušné usnesení zastupitelstva městské části, název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail

b) nepovinné

- ☐ doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- ☒ další přílohy (vypište)

Příloha č.3 zakres změny hranice zastavitelného území

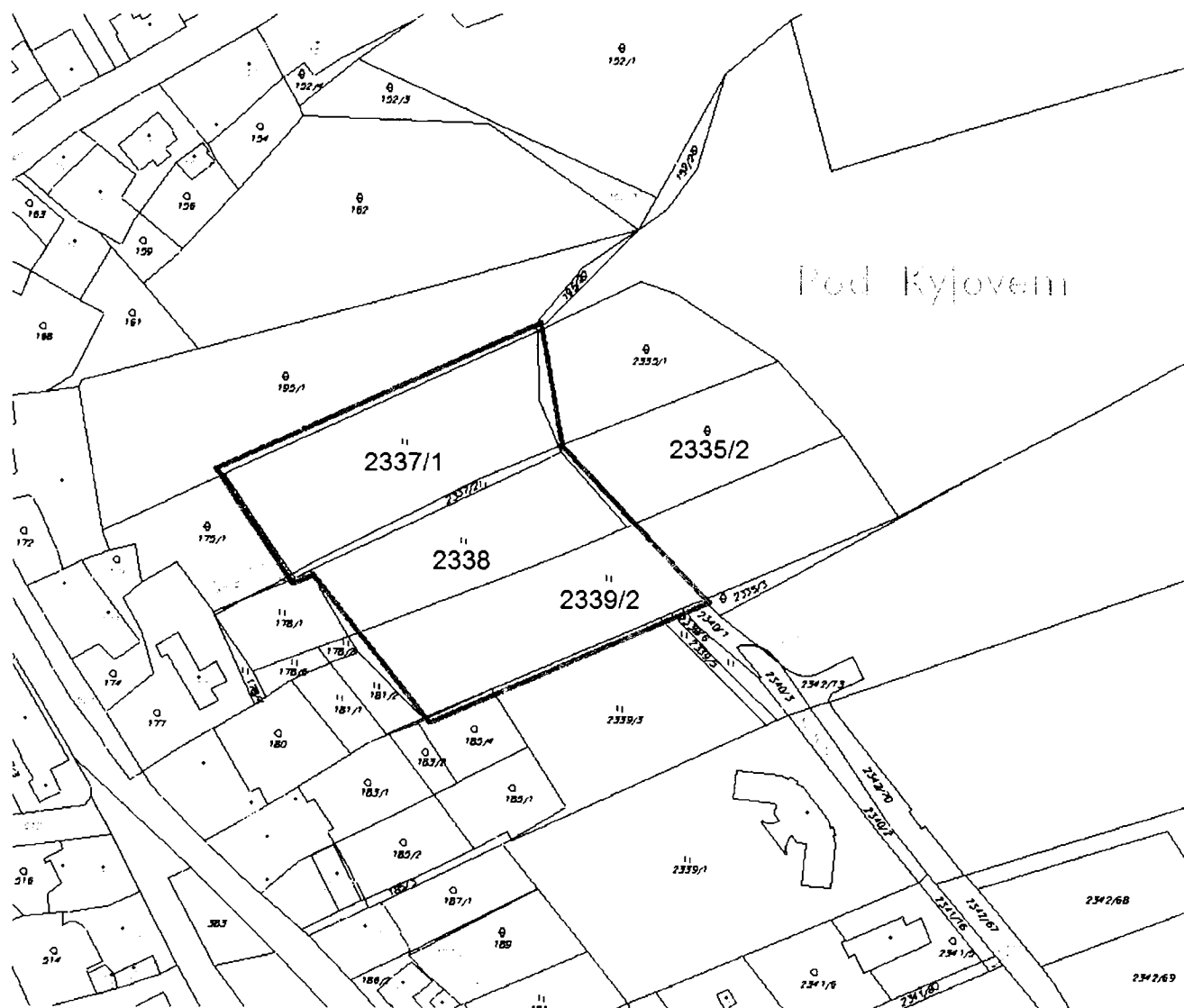
Příloha č.4 Metropolitní plán verze 2.2

Příloha č.5 návrh obce Lipence

Příloha č.6 mapa BPEJ

Příloha č.7,8 Plné moci k zastupování

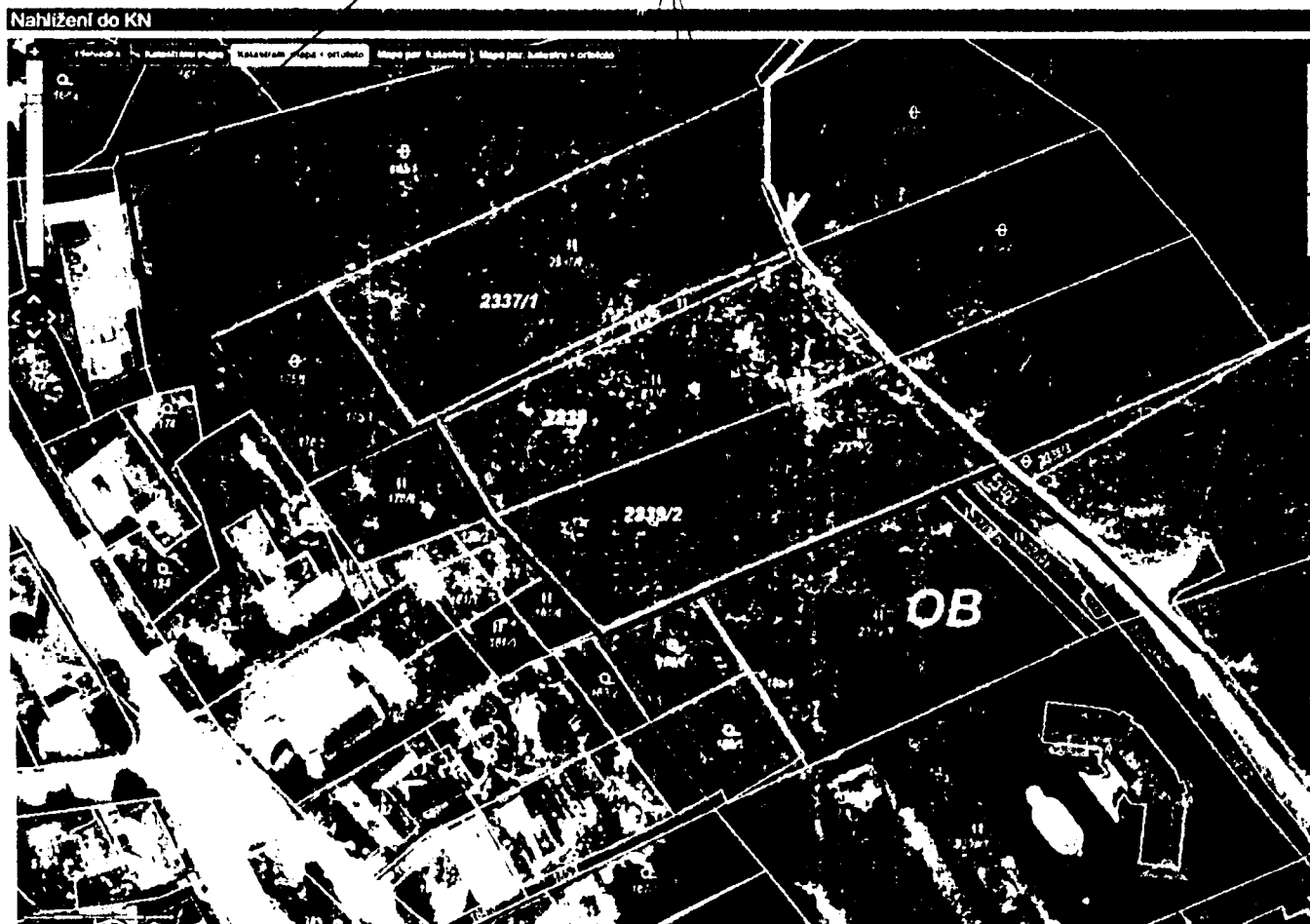
Příloha č.1 snímek katastrální mapy s
vyznačeným územím žádané změny



Hranice zastavitelného území

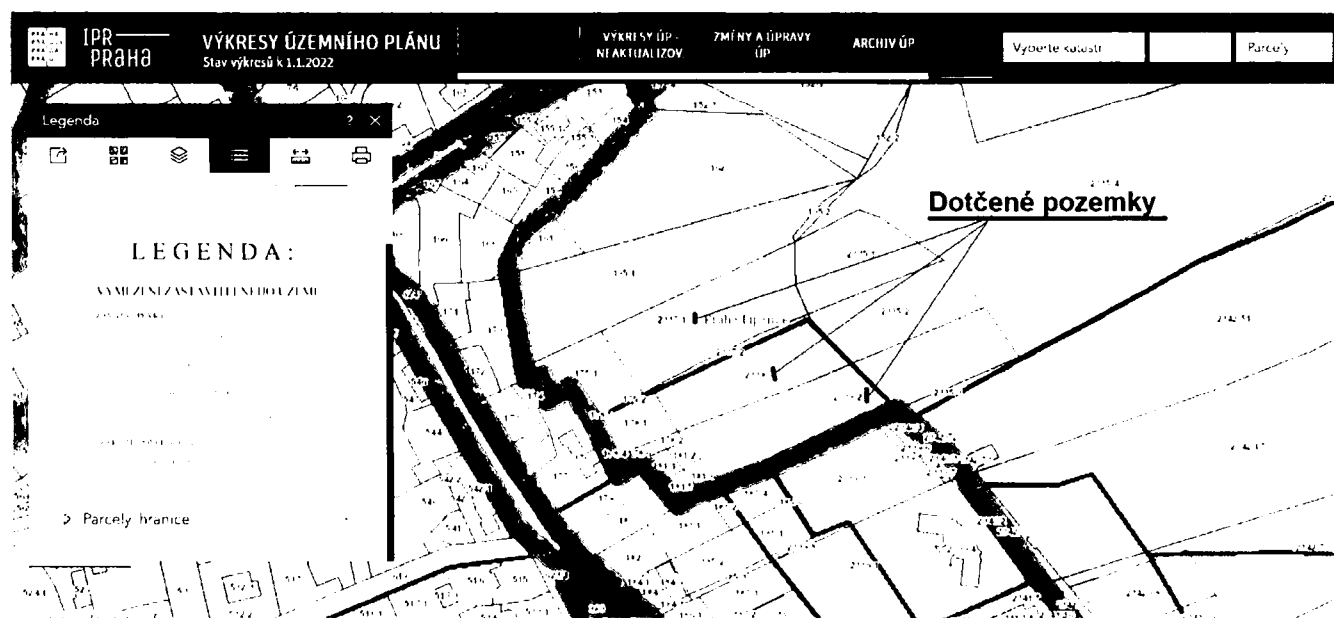
Dotčené pozemky

Hranice zastavěného území

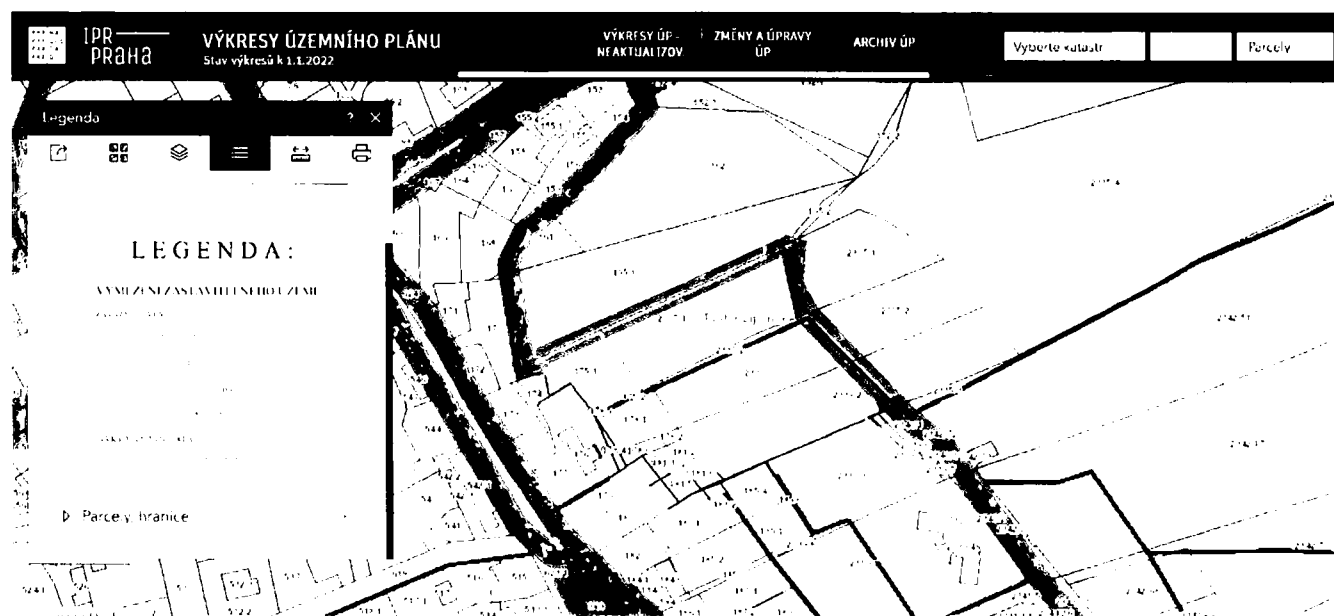


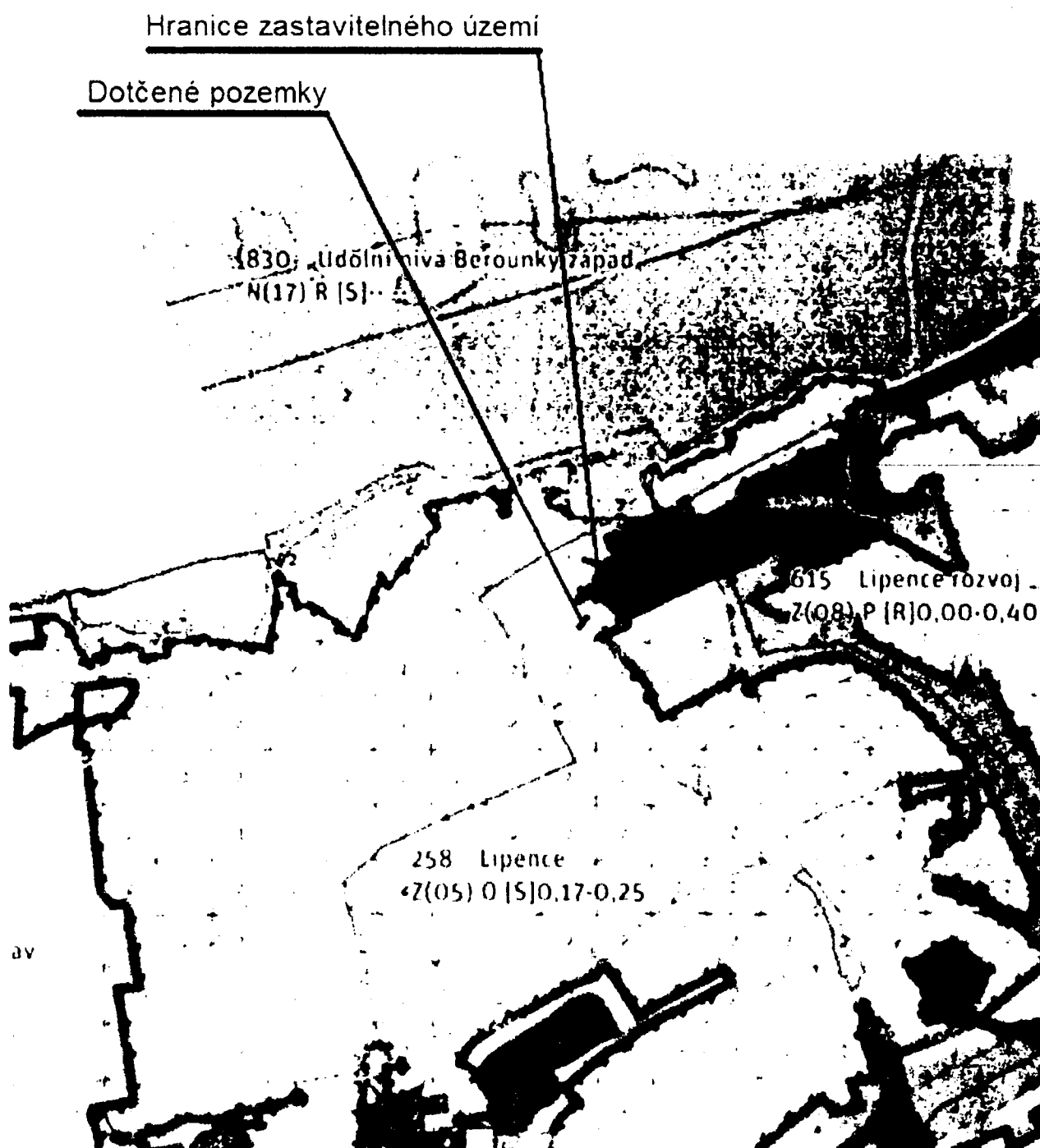
Stávající stav

Příloha č.3



Požadovaná změna ÚP - posunutí hranice zastavitelného území





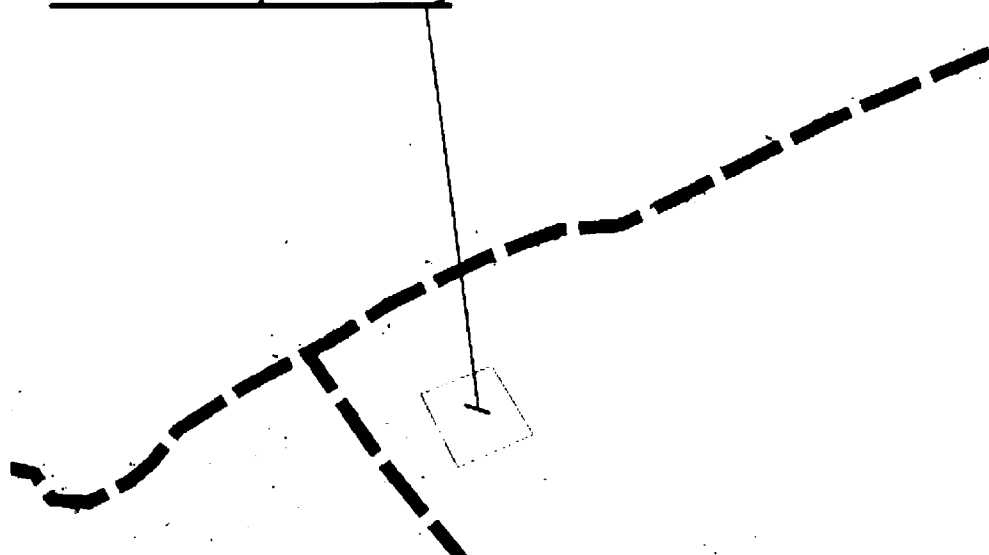
PRAHA - LIPENCE

podklad MČ pro metropolitní plán

1. 8. 2013

1 : 10 000

Dotčené pozemky





Výzkumný ústav meliorací
a ochrany půdy, v.v.i.

eKatalog BPEJ

Dotčené pozemky



Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky

Vzorec dle Metodiky

D. Výpočet

D.1 Výpočet požadovaného Plnění Investora

1. Výše Plnění Investora musí být vyšší nebo rovna referenční výši požadovaného Plnění Investora (**R**).
2. Referenční výše požadovaného Plnění Investora se vypočte dle níže uvedených vzorců:

$$\mathbf{R = HPP_s \times T_1 + \Delta HPP \times T_2}$$

$$\mathbf{HPP_s = S_s \times KPP_s}$$

$$\mathbf{\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_s}$$

3. Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:
 - **R** – referenční výše požadovaného Plnění Investora
 - **S_s** – stávající kapacita m² HPP v ÚP před Změnou ÚP¹⁸
 - **ΔHPP** – rozdíl m² HPP před a po změně ÚP (tj. Navýšení HPP)¹⁹
 - **T₁** – nižší tarif
 - **T₂** – vyšší tarif
 - **S_s** – stávající výměry jednotlivých ploch
 - **KPP_s** – stávající KPP jednotlivých ploch²⁰
 - **S_N** – návrhové výměry jednotlivých ploch
 - **KPP_N** – návrhové KPP jednotlivých ploch
4. Tarif **T₁** činí **[700 Kč]** [verze 5.0 – 2021] za m² HPP před Změnou ÚP.
5. Tarif **T₂** činí **[2.300 Kč]** [verze 5.0 – 2021] za m² Navýšení HPP
6. Výše tarifů **T₁** a **T₂** se každoročně upravuje, a to dle části G této Metodiky.

Výpočet

$$\mathbf{R = 0 \times 700 + 550 \times 2.300}$$

$$\mathbf{R = \underline{1.265.000,- Kč}}$$



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-LIPENCE

Úřad městské části Praha-Lipence
K Obci 47, 155 31 Praha 5 – Lipence

V Praze dne 8. února 2023

V Ý P I S

z usnesení Zastupitelstva
městské části Praha-Lipence,
z jednání č. 3/1-2023, ze dne 30. 1. 2023

Usnesení č. 102/2023:

Zastupitelstvo MČ Praha-Lipence souhlasí se změnou územního plánu na pozemcích parc. č. 2337/1, o výměře 2 105 m², parc. č. 2338, o výměře 1 465 m², parc. č. 2337/2 o výměře 150 m² a části pozemku par. č. 2339/2 o celkové výměře 3 052 m² z LR a ZMK na OB-A. Žádost o změnu tvoří přílohu č. 1. tohoto zápisu. S majiteli dotčených pozemků byla uzavřena Smlouva o spolupráci s MČ Praha-Lipence na základě Metodiky spolupodílu investorů do území s využitím závazku nedočerpání kapacity a všemi stavbami v součtu do 550 m² HPP. Smlouva o spolupráci spolu s návrhem na změnu územního plánu **tvoří přílohu č. 1** tohoto zápisu.

SCHVÁLENO



Ing. Petr Jindra
tajemník úřadu