

# SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Tato smlouva o spolupráci („**Smlouva**“) byla uzavřena mezi:

**Městská část Praha - Čakovice**, se sídlem Náměstí 25. března 121, Praha – Čakovice, PSČ: 196 00; IČ: 00231291, zastoupená [\_\_\_\_\_](„**MČ Čakovice**“);

**Třeboradice Development, s.r.o.**, se sídlem Myslíkova 23/174, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 290 19 087, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118760, jednající [\_\_\_\_\_] („**Investor**“).

(MČ Čakovice a Investor společně jako „**Strany**“)

## Preambule

- (A) Investor je vlastníkem pozemku parc. č. 426 v k.ú. Třeboradice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na LV č. 519, a pozemku parc. č. 1280/59 v k.ú. Čakovice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném týmž katastrálním úřadem na LV č. 2840 („**Pozemky**“). Výřez z katastrální mapy pokrývající předmětné území tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- (B) Investor připravuje na Pozemcích projekt jejich rozdělení na stavební parcely, výstavby inženýrských sítí a komunikací a následně rodinných domů („**Projekt**“), vše v rámci platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který řadí pozemek parc. č. 426 v k.ú. Třeboradice mezi čistě obytná území (OB) s tím, že kód míry využití daného území je B, a pozemek parc. č. 1280/59 v k.ú. Čakovice částečně mezi čistě obytná území (OB) rovněž s kódem míry využití daného území B, a částečně mezi plochy nelesní (ZMK). Detailnější parametry Projektu jsou uvedeny v čl. II této Smlouvy. Investor se zavazuje pod sankcí uvedenou v čl. IV., odst. 4.9. této Smlouvy, že:
- a) Nebude překročen stávající kód “B” míry využití Pozemků ani související koeficient podlažních ploch stanovený platným územním plánem, tak jak je uvedeno v čl. II, odst. 2.1.a)
  - b) Na Pozemcích bude povolena výstavba max. 68 rodinných domů, tak jak je uvedeno v čl. II, odst. 2.1.b) a v čl. II, odst. 2.1.e). Pozemky tedy nebudou využity pro výstavbu bytových domů.
  - c) Ke každému domu bude vybudována garáž a další venkovní parkovací stání pro návštěvy, tak jak je uvedeno v čl. II, odst. 2.1.c) této smlouvy. Investor tedy nebude žádat o vyjímku z OTP ohledně možnosti stavby domů bez garáží.
  - d) Projekt bude napojen na nově zbudovanou komunikaci na náklady Investora, kterou MČ následně může využít i pro obsluhu dalších částí městské části, tak jak je uvedeno v čl. II, odst. 2.1.h) a v čl. I, odst. 1.2.

Výčet těchto čtyř závazků Investora uvedených v tomto odstavci B Preambule označených jako a), b), c), d) se dále souhrnně označuje jako „**Omezení Projektu**“.

- (C) Investor hodlá ve velmi krátké době po podpisu této Smlouvy zahájit projekční a inženýrské práce na Projektu, a jakmile bude mít všechna potřebná stanoviska dotčených orgánů státní správy a stanoviska dalších potřebných subjektů, podat prostřednictvím příslušného stavebního úřadu návrh na vydání územního rozhodnutí na Projekt, a následně i na vydání příslušného stavebního povolení.
- (D) MČ Čakovice se s Projektem seznámila, bere na vědomí jeho přípravu a realizaci a umožní Investorovi získat pravomocné územní rozhodnutí a následně i stavební povolení a kolaudační souhlas na Projekt s tím, že Investor uhradí MČ Čakovice finanční prostředky v celkové výši 7.000.000,- Kč pro rozvoj infrastruktury městské části. MČ Čakovice výslovně upozorňuje Investora, že Projekt nesmí překročit koeficient podlažních ploch odpovídající kódu míry využití daného území B platného územního plánu, a že MČ Čakovice souhlasí pouze s prováděním výstavby rodinných domků a staveb souvisejících na Pozemcích (tzn. nesouhlasí s výstavbou bytových domů).

## I. Předmět Smlouvy

- 1.1 Investor se zavazuje uhradit MČ Čakovice za součinnost, kterou mu MČ Čakovice poskytne podle čl. 1.4 až 1.9 této Smlouvy, finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury městské části ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: slovy sedm milionů korun českých) („Příspěvek“), a to za podmínek a v termínech dále stanovených v této Smlouvě. MČ Čakovice se zavazuje uvedenou součinnost Investorovi poskytnout a Příspěvek za podmínek a v termínech dále stanovených v této Smlouvě přijímá.
- 1.2 Investor se v případě, že Projekt bude realizován, zavazuje na vlastní náklady vybudovat na pozemku parc. č. 1280/1 v k.ú. Čakovice, a případně i na pozemcích parc. č. 1280/11, 1280/16 a 1280/52, vše v k.ú. Čakovice (případně i na dalších pozemcích nutných k tomuto účelu), hlavní přístupovou komunikaci k Projektu určenou jak pro motorová vozidla, tak pro pěší, vč. sadových úprav podél této komunikace, které ji oddělí od budoucí zástavby rodinných domů na Pozemcích, a to buď ve variantě A napojením na ulici Marie Podvalové (viz Příloha č. 2 této Smlouvy) nebo ve variantě B napojením na ulici Tryskovická (viz Příloha č. 3 této Smlouvy). Tato komunikace bude po jejím řádném dokončení a kolaudaci převedena na Obec hlavní město Praha, svěřená správa MČ Čakovice a MČ Čakovice bude mít právo tuto komunikaci, zbudovanou na náklady investora zapojit a využívat v rámci své dopravní komunikační sítě (tzn. komunikace nebude sloužit výhradně pro Projekt, ale i pro další dopravní obslužnost v okolí Projektu).
- 1.3 V případě, že Projekt bude realizován, Investor dále na vlastní náklady vybuduje komunikaci pro pěší (chodník), která bude propojovat Projekt se stávající autobusovou zastávkou MHD „Sídliště Čakovice“, která se nachází na pozemku parc. č. 1280/24 a parc. č. 1280/25, vše obec Praha, k. ú. Čakovice a kterou budou moci využívat i ostatní občané z okolí Projektu (např. občané z Jirsákovy ulice a okolí, kteří půjdou pěšky na autobusovou zastávku).
- 1.4 MČ Čakovice uděluje Investorovi tyto souhlasy:
- a) MČ Čakovice jako účastník územního řízení na Projekt a následně jako účastník stavebního řízení na Projekt souhlasí s v této Smlouvě navrženým využitím Pozemků, jejich dělením a scelováním a s umístěním staveb na nich, tzn. souhlasí s vydáním Územního rozhodnutí na Projekt a s vydáním následného stavebního povolení na Projekt, tak jak je popsáno v této Smlouvě, za podmínky, že bude dodrženo Omezení Projektu uvedené v Preambuli v odstavci B.

- b) MČ Čakovice tímto souhlasí za předpokladu, že se nepřekročí kapacita průtoku, níže zmíněné dešťové kanalizace a nebudou tím porušeny příslušné právní předpisy a normy, aby veškeré dešťové vody z Projektu byly svedeny do stávající dešťové kanalizace, která prochází pozemky parc. č. 426, 506/1, 506/2 v k. ú. Třeboradice a dalšími pozemky (pod ulicí Jirsákovou) až do Třeboradického potoka, přičemž do této dešťové kanalizace může z Projektu natékat až 35 l/s, což odpovídá průtoku 10 l/s/ha schválenému Povodím Labe, státním podnikem a Generelem likvidace dešťových vod vypracovaným Pražskou vodohospodářskou společností, a.s. MČ Čakovice dále souhlasí s tím, aby dešťové vody z Projektu byly v případě potřeby svedeny i do stávající dešťové kanalizace umístěné v pozemcích parc. č. 508/2, 508/1 v k. ú. Třeboradice a v dalších pozemcích, které rovněž jsou či budou ve vlastnictví či správě MČ Čakovice, a to rovněž za podmínky, že tím nebudou porušeny příslušné právní předpisy a normy. V případě jakýchkoliv problémů se svodem dešťové vody způsobených vinou či opomenutím Investora se Investor zavazuje na své náklady obratem veškeré tyto problémy odstranit, a to i za cenu, že bude nutno vybudovat novou dešťovou kanalizaci.
- c) MČ Čakovice tímto souhlasí, aby Investor (po získání souhlasu vlastníka toho kterého dotčeného pozemku) na pozemku parc. č. 1280/1 v k. ú. Čakovice (pozemek, který je nebo bude ve vlastnictví či správě MČ Čakovice) a dále i na pozemcích parc. č. 1448, 1280/11, 489 a dalších s účelem souvisejících pozemcích (pozemky, které jsou nebo budou ve vlastnictví či správě MČ Čakovice), vše v k. ú. Čakovice nebo k.ú. Třeboradice, zbudoval na vlastní náklad obousměrnou komunikaci sloužící jako hlavní dopravní napojení Projektu pro auta a pěší, a to buď ve variantě A nebo ve variantě B (obě varianty jsou zkráceny v Přílohách 2 respektive 3 této Smlouvy), a tuto nově zbudovanou komunikaci napojil na stávající komunikaci v ulici Marie Podvalové pro případ varianty A nebo na komunikaci v ulici Tryskovické pro případ varianty B.
- d) Strany konstatují, že faktická funkčnost hlavního dopravního napojení Projektu přes ulici Tryskovickou (varianta B) je nevyhnutelně podmíněna předchozím vybudováním komunikace v ulici Tryskovické, a to v části od křižovatky s ulicí Marií Podvalové ke křižovatce s ulicí Za Tratí a dále až na křižovatku ulice Za Tratí s ulicí Cukrovarskou. Vybudování této návazné komunikace („**Návazná komunikace**“) zajišťuje třetí osoba. Pro případ, že dopravní napojení Projektu bude řešeno variantou B, a zároveň že Návazná komunikace budovaná třetí osobou nebude dokončena a pravomocně zkolaudována nejpozději v den podání návrhu na vydání Územního rozhodnutí (respektive dílčího územního rozhodnutí pokrývajících vybudování dopravního napojení Projektu přes ulici Tryskovickou) Investorem a/nebo Investor nebude disponovat příslušnými souhlasy k napojení Projektu na tuto Návaznou komunikaci, ačkoli o tyto souhlasy příslušný subjekt zažádal, vyslovuje MČ Čakovice souhlas s tím, aby byla doprava z ulice Tryskovické svedena do ulice Marie Podvalové způsobem zakresleným v Příloze č. 4 této Smlouvy. Toto dopravní řešení se považuje za dočasné a bude fungovat minimálně do doby vydání pravomocného kolaudačního souhlasu Návazné komunikace a získání příslušných souhlasů s napojením Projektu na tuto Návaznou komunikaci.
- e) MČ Čakovice souhlasí, aby Investor Projekt ze severní strany dopravně napojil na místní komunikaci v ulici Jirsáková tj. na pozemek parc. č. 506/1, v k.ú. Třeboradice. Tento pozemek je ve vlastnictví Obce hlavní město Praha, svěřená správa MČ Čakovice.
- f) MČ Čakovice souhlasí s průjezdem stavebních strojů a ostatních vozidel, které budou pro Investora Projekt stavebně realizovat, a to pouze a výlučně po následujících nemovitostech: z pozemku, na kterém je realizován Projekt na pozemek parc. č. 1280/1, obec Praha, k. ú. Čakovice a dále dle Přílohy č. 5 za podmínky, že k tomu obdrží právními předpisy stanovená povolení dotčených správních orgánů, pokud jsou tato povolení potřebná. V případě, že Investor tato právními předpisy stanovená povolení dotčených orgánů neobdrží a tedy nebude moci tuto jedinou městskou částí povolenou

cestu použít a MČ Čakovice neumožní investorovi průjezd po jiných menovitostech, které vlastní nebo má ve svěřené správě, může Investor od této smlouvy odstoupit a MČ Čakovice nemá nárok na žádnou část Příspěvků. MČ Čakovice dále souhlasí se zřízením staveniště Projektu Investora či subjektu pověřeného Investorem (dodavatele Investora) na pozemku parc. č. 1280/1 v k. ú. Čakovice, které však může být zřízeno až poté, co Investor bude moci používat výše uvedený průjezd.

- g) MČ Čakovice souhlasí s připojením veškerých inženýrských sítí (vyjma připojení na splaškovou kanalizaci, pokud bude realizována způsobem dle čl. II, odst. 2.1., písm g), písm. i) nebo způsobem dle čl. II, odst. 2.2. této smlouvy), které budou vybudované v rámci Projektu na stávající či budoucí inženýrské sítě ve vlastnictví nebo ve správě MČ Čakovice a dále na ostatní inženýrské sítě, které se nacházejí v pozemcích ve vlastnictví nebo správě MČ Čakovice za podmínky, že s tímto napojením vysloví příslušné souhlasy dotčení vlastníci či správci těchto sítí a vlastníci dotčených nemovitostí a že tímto napojením nedojde k poškození těchto inženýrských sítí, případně k překročení „kapacity“ těchto sítí. MČ Čakovice souhlasí (při splnění výše uvedených podmínek) s vedením inženýrských sítí budovaných v rámci Projektu v pozemcích, které jsou nebo budou ve vlastnictví nebo ve správě MČ Čakovice (jedná se zejména o trasu dle Přílohy č. 6 ve smyslu čl. II, odst. 2.2. nebo o trasu vyústění lokální čistírny odpadních vod z Pozemků severozápadním směrem ulicí Jirsákovou a dále až do Třeboradického potoka, popř. jinou cestou do Třeboradického potoka, a pod nově vybudovanou komunikací uvedenou v odst. c) shora). Souhlas MČ s připojením Projektu na splaškovou kanalizaci řešenou způsobem dle čl. II, odst. 2.1., písm g), písm. i) nebo způsobem dle čl. II, odst. 2.2. této smlouvy vydá MČ vůči Investorovi až poté, co Investor předloží MČ uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí, která bude zohledňovat způsob řešení a následného provozování splaškové kanalizace Projektu. Tato smlouva o smlouvě budoucí bude zejména obsahovat závazek třetího subjektu, že souhlasí s převzetím správy a provozování systému splaškové kanalizace Projektu, že tento třetí subjekt má příslušná povolení na tuto činnost a že Investor souhlasí s finančními podmínkami této služby. Výše uvedenou smlouvu o smlouvě budoucí může nahradit jednostranné prohlášení třetího subjektu se stejným obsahem výše popsáním.
- h) MČ Čakovice souhlasí, aby Investor v rámci územního řízení z Projektu vyčlenil čtyři (4) stavební parcely přímo přiléhajících k ulici Jirsáková, označené ve zastavovací studii tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy čísly 64 až 67 tak, aby na těchto stavebních parcelách mohly být vybudovány čtyři solitérní rodinné domy, u nichž budou inženýrské sítě napojeny do stávajících řadů v ulici Jirsákově.
- i) MČ Čakovice souhlasí, aby po nezbytné intenzifikaci ČOV v Miškovcích byl Projekt přímo napojen na stávající splaškovou kanalizaci v Jirsákově ulici a dočasná řešení splaškové kanalizace Projektu byla zrušena.

- 1.5 MČ Čakovice se zavazuje včas a řádně vystavit písemně příslušné souhlasy a povolení a/nebo uzavřít příslušné smlouvy plně respektující ustanovení této smlouvy o spolupráci a všech jejích příloh, a to za podmínky, že tyto souhlasy, povolení nebo smlouvy nemohou jakýmkoliv způsobem, nad rámec povolený platnými právními předpisy, poškodit MČ Čakovice a její občany, o něž Investor MČ Čakovice (při respektování tohoto ustanovení) požádá, a které budou nebo by mohly být potřebné pro vydání pravomocného (i) územního rozhodnutí či územního souhlasu („**Územní rozhodnutí**“), (ii) stavebního povolení či dílčích stavebních povolení či ohlášení stavebnímu úřadu („**Stavební povolení**“) pro Projekt s parametry definovanými v čl. II této Smlouvy, (iii) povolení ke kácení dřevin na pozemků ve svěřené správě MČ, které je nezbytné pro realizaci Projektu s tím, že Investor za každou pokácenou dřevinu vysadí dvě nové dřeviny v nejbližší možné vzdálenosti od dřeviny pokácené nebo na místo určené příslušným orgánem či MČ Čakovice, (iv) povolení k nakládání s povrchovými vodami, (v) dopravně inženýrského rozhodnutí či (vi)

kolaudačního souhlasu pro stavby vybudované na základě Územního rozhodnutí či Stavebního povolení, a/nebo které budou nebo by mohly být potřebné pro samotnou realizaci Projektu. Nebude-li zákonem stanovena delší lhůta, pak platí, že MČ Čakovice doručí takový souhlas či potvrzení Investorovi či uzavře příslušnou smlouvu s ním vždy nejpozději do 60 dnů, ode dne, kdy jí bude doručena písemná žádost Investora, respektující veškeré závazky Investora z této Smlouvy a jejích příloh a za podmínky, že tyto souhlasy nebo smlouvy nemohou jakýmkoliv způsobem, nad rámec povolený platnými právními předpisy, poškodit MČ Čakovice a její občany. MČ Čakovice se zavazuje zejména, nikoli však výhradně:

- a) poskytnout Investorovi podle jeho potřeb jakékoli samostatné, písemné, kladné stanovisko uvedené v čl. 1.4 shora (tzn. tentýž souhlas, ale vydaný na zvláštní listině),
- b) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost vedoucí k co nejrychlejšímu vydání pravomocného Územního rozhodnutí a/nebo Stavebního povolení pro realizaci Projektu, což obnáší zejména vydání dalších příslušných kladných stanovisek k Projektu a uzavření dalších příslušných smluv mezi MČ Čakovice a Investorem dokládáných k žádosti o vydání Územního rozhodnutí a/nebo Stavebního povolení a/nebo potřebných pro realizaci a následnou kolaudaci Projektu;
- c) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při získávání všech správních povolení a souhlasů k vedení a napojení veškerých inženýrských sítí pro nové rodinné domy včetně napojení se na dešťovou kanalizaci (jak je popsáno v ust. 1.4., odst. b) shora), nebo vedení a napojení přípojek či řadu splaškové kanalizace, vody, elektrického proudu (NN a slaboproudých rozvodů), plynu, veřejného osvětlení a/nebo sdělovacího vedení pod komunikacemi ve vlastnictví či správě MČ Čakovice;
- d) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při získávání povolení ke kácení dřevin na Pozemcích či na pozemcích ve vlastnictví či správě MČ Čakovice, a to kácení v rozsahu nezbytném pro možnost vzniku Projektu, zejména pak stromů podél ulice Jirsákovy v části přiléhající k Pozemkům;
- e) umožnit Investorovi vybudovat na jeho náklady včas komunikaci pro motorová vozidla a pěší v rozsahu alternativně zakresleném v zastavovacích studiích tvořících Přílohu č. 2 a Přílohu č. 3 této Smlouvy, která Projekt dopravně napojí na okolní komunikace, a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost při získávání všech správních povolení a souhlasů k vybudování tohoto dopravního napojení;
- f) umožnit Investorovi dopravní napojení Projektu na místní komunikaci v ulici Jirsákově (pouze za předpokladu, že bude zároveň vydáno územní rozhodnutí na dopravní napojení Projektu popsané v čl. I, odst. 1.4.c) a čl. I, odst. 1.4.d), a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost při získávání všech správních povolení a souhlasů k vybudování tohoto dopravního napojení;
- g) podílet se na zajištění širší dopravní obslužnosti areálu, v němž se Projekt nachází, a být nápomocen k tomu, aby areál byl co nejlépe dosažitelný i městskou hromadnou dopravou;
- h) zřídit ve prospěch Investora právo odpovídající věcnému břemeni či jiné právo k pozemkům ve vlastnictví Obce hlavního města Prahy, správa svěřena Městské části Praha - Čakovice, pokud o to Investor požádá, a to zejména v souvislosti s vedením řadů a přípojek splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vody, elektrického proudu (NN a slaboproudých rozvodů), plynu, veřejného osvětlení a sdělovacího vedení pod komunikacemi ve vlastnictví MČ Čakovice, přičemž úplata za zřízení těchto věcných břemen bude stanovena znaleckým posudkem dle příslušných právních předpisů (jako cena obvyklá) znalcem, na kterém se dohodnou obě smluvní strany s tím, že Investor bere

na vědomí, že ke zřízení těchto práv je zapotřebí souhlasu Zastupitelstva a práva budou zřízena až po vydání souhlasu Zastupitelstvem.

- 1.6 MČ Čakovice poskytne Investorovi na jeho žádost veškerou nezbytnou součinnost při získávání podkladů a informací od OMI MHMP a při koordinaci stavebních činností Investora a OMI MHMP v dané lokalitě, a to zejména v rámci investičních akcí OMI MHMP jakou jsou opravy komunikací nebo inženýrských sítí, pokud to z hlediska pravomocí MČ Čakovice bude možné.
- 1.7 MČ Čakovice poskytne Investorovi nezbytnou součinnost, aby mohl napojit Projekt na splaškovou kanalizaci do ČOV v Miškovicích po její nezbytné intenzifikaci, pokud tato součinnost z hlediska pravomocí MČ Čakovice bude možná a pokud toto napojení po provedení předmětné intenzifikace bude možné.
- 1.8 Strany se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost směřující k tomu, aby řádně provedené a dokončené místní komunikace, jež budou vybudovány v rámci Projektu, převzala v nejkratším možném termínu do správy MČ Čakovice nebo Technická správa komunikací hl. m. Prahy.
- 1.9 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany výslovně uvádějí, že pojmy Územní rozhodnutí respektive Stavební povolení se v rámci této Smlouvy rozumí souhrn všech dílčích územních povolení respektive souhrn všech dílčích stavebních povolení, které budou muset být vydány za účelem realizace Projektu nebo jeho jednotlivých částí. V případě Územního rozhodnutí se může vedle územního rozhodnutí či územního souhlasu na umístění samotných staveb jednat zejména o územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. V případě Stavebního povolení se může vedle stavebního povolení na rodinné domy jednat zejména o dílčí stavební povolení na inženýrské sítě nebo komunikace. Pokud tato Smlouva podmiňuje vznik určité povinnosti či práva vydáním Územního rozhodnutí nebo Stavebního povolení, myslí se tím vydání posledního z dílčích územních rozhodnutí nebo posledního z dílčích stavebních povolení potřebných k realizaci Projektu.
- 1.10 Investor souhlasí s protokolárním převzetím komunikací, které jsou ve správě MČ Čakovice, včetně provedení příslušné pasportizace a souhlasí se závazkem opravit neprodleně škody jím způsobené na těchto komunikacích na své náklady.

## **II.**

### **Parametry Územního rozhodnutí**

- 2.1 Investor je oprávněn požádat o vydání Územního rozhodnutí, jež bude splňovat následující parametry a bude splňovat pod sankcí smluvní pokuty uvedená Omezení Projektu v preambuli pod bodem (B):
  - a) kód míry využití Pozemků ani související koeficient podlažních ploch stanovené v územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy nebudou překročeny;
  - b) na Pozemcích bude povolena výstavba max. 67 rodinných domů, a to solitérních domů, dvojdomů, max. trojdomů, jak jsou orientačně zakresleny v pracovních zastavovacích studiích tvořících Přílohu č. 2, 2A, 3, 3A této Smlouvy (nesmí se jednat o řadovou zástavbu). Investor je oprávněn kdykoli zmenšit počet rodinných domů a počet stavebních parcel na Pozemcích, Investor nicméně při žádné z variant nesmí překročit koeficient podlažních ploch odpovídající kódu míry využití B územního plánu, a Pozemky smí být využity pouze pro výstavbu rodinných domů a souvisejících staveb. (Pro vyloučení jakýchkoli pochybností o maximálním počtu rodinných domů ve výši max. 67 domů: Za rodinný dům se považuje dům s jedním číslem popisným (č.p.), dvojdom je považován za dva domy s dvěma č.p. a trojdom je považován za tři domy s třemi č.p.);

- c) ke každému domu nebo v rámci domu bude vybudována garáž plus jedno venkovní návštěvnické parkovací místo na stavební parcele, vztahující se k tomu kterému domu (tzn. před domem nebo vedle domu). V rámci Projektu bude každopádně na Pozemcích vybudováno o minimálně sedm parkovacích míst navíc, než kolik požaduje limit stanovený vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, přičemž tato parkovací místa navíc mohou být umístěna na nově zbudovaných komunikacích uvnitř areálu, např. v rámci parkovacích zálivů na komunikacích.
- d) na Pozemcích budou vybudovány kabelový rozvod elektřiny (NN a slaboproudé rozvody), veřejného osvětlení, vodovodní, plynovodní a kanalizační řad, přičemž na hranici každé ze stavebních parcel určených pro výstavbu rodinného domu bude vyvedena přípojka elektřiny (NN a slaboproudu), vody, plynu a splaškové a dešťové kanalizace;
- e) po odstranění lokální ČOV jakožto dočasné stavby na pozemku parc. 426 v k.ú. Třeboradice bude možné na jejím místě vybudovat solitérní rodinný dům nad rámec počtu 67 domů podle odst. b) shora (tzn. na této stavební parcele bude možné postavit 68. dům), přičemž ani tímto 68. domem nebude překročen příslušný koeficient podlažních ploch daný kódem B stávajícího územního plánu;
- f) dešťová kanalizace bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci způsobem uvedeným v čl. 1.4 písm. b) této Smlouvy; pokud nepřekročí stanovenou kapacitu a nezpůsobí škodu na majetku a zdraví obyvatel Třeboradic.
- g) splašková kanalizace bude přednostně řešena napojením Projektu na dočasnou ČOV projektu Čakovický park tak, jak je uvedeno v čl. II. odst. 2.2. Teprve v případě, že řešení splaškové kanalizace dle čl. II. odst. 2.2. nebude prokazatelně schůdné, je investor oprávněn splaškovou kanalizaci dočasně vyřešit některým z těchto náhradních způsobů:
- i. Splašková kanalizace bude napojena na Investorem dočasně nově zbudovanou a vlastněnou lokální ČOV umístěnou na Pozemcích, přičemž vyčištěné vody z ČOV budou odvedeny do Třeboradického potoka (a/nebo do dešťové kanalizace dle odst. f) shora, pokud k tomu dají souhlas příslušné orgány státní správy); splašková kanalizace bude současně připravena na budoucí přepojení do stávající kanalizace odvádějící splaškové vody do ČOV Miškovice, a to po dokončení nezbytné intenzifikace této ČOV. Investor se zavazuje před spuštěním provozu této dočasné ČOV prokázat vůči MČ Čakovice předání ČOV do provozu a správy příslušnému subjektu, který má na tento účel oprávnění a smluvně se zaváže tuto ČOV provozovat.; Do doby, než bude projekt napojen na veřejnou kanalizaci ČOV v Miškovicích, zajistí investor pravidelnou tříměsíční kontrolu (pokud nebude nutná častější kontrola) protizápachových opatření a splaškových vod prostřednictvím akreditované laboratoře, tyto výsledky dostane vždy neprodleně v kopii městská část Praha-Čakovice s tím, že pokud budou touto kontrolou shledány nedostatky, Investor zajistí jejich nápravu bez zbytečného prodlení a na svůj náklad.
  - ii. Investor je oprávněn splaškovou kanalizaci Projektu napojit do veřejné kanalizace, která vede do ČOV v Miškovicích s tím, že stavební realizace tohoto napojení bude možná až po nezbytné intenzifikaci kapacity ČOV Miškovice (tzn. napojení bude provedeno pouze projekčně, faktické napojení

bude v územním rozhodnutí podmíněno až po vydání příslušného povolení po intenzifikaci ČOV Miškovice. Do té doby Investor musí na napojení čekat).

- h) všechny stavební parcely s rodinnými domy budou přiléhat k místní komunikaci zajišťující dopravní napojení stavebních parcel ke stávajícímu dopravnímu systému v okolí; areál stavebních parcel s rodinnými domy bude z jižní strany dopravně napojen buď prodloužením silnice přes autobusovou točnu v ulici Marie Podvalové (varianta A, zakreslená v zastavovací studii, jež tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy) nebo napojením z ulice Tryskovická (varianta B, zakreslená v zastavovací studii, jež tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy); ze severní strany bude napojení vedeno z ulice Jirsákovy způsobem zakresleným v Příloze č. 2 této Smlouvy;
- 2.2 Investor se zavazuje prokazatelně vyvinout maximální úsilí o uzavření dohody s cizím subjektem (developerem M&K Development, a.s., který v blízkosti Projektu realizuje projekt "Čakovický park") o napojení splaškové kanalizace Projektu na dočasnou ČOV projektu Čakovický park ve smyslu zápisu z jednání mezi Investorem a M&K Development, a.s. ze dne 18.2.2013 a dále ve smyslu jak je schematicky zakresleno v Příloze č. 6 (schematický projekt napojení Projektu do ČOV projektu Čakovický park). MČ Čakovice se zavazuje Investorovi poskytnout pro tento účel součinnost a podporu, např. formou dočasného nezbytného poskytnutí pozemků, které má MČ Čakovice ve správě nebo formou zapojení se do jednání o této věci se subjektem M&K Development, a.s. a dalšími subjekty jejichž součinnost je pro realizaci tohoto napojení splaškové kanalizace potřeba. (Jedná se např. o majitele dotčených pozemků, apod.).
- 2.3 V případě, že Investor bude řešit splaškovou kanalizaci způsobem uvedeným v čl. II, odst. 2.1., písm g), písm i) zaváže se vůči třetím osobám – kupujícím domů v kupních smlouvách o převodu rodinných domů, že bude financovat provoz dočasné ČOV do doby napojení splaškové kanalizace do ČOV Miškovice a kupující domů se zaváží vůči Investorovi, že budou na tento provoz přispívat odpovídajícím dílem. Obdobná dohoda bude uzavřena mezi kupujícími rodinných domů a takovým subjektem, který bude financovat provoz ČOV projektu Čakovický park, pokud splašková kanalizace Projektu bude řešena ve smyslu čl. II, odst. 2.2.

### **III. Splatnost Příspěvků**

- 3.1 Investor se zavazuje uhradit Příspěvek MČ Čakovice takto:
- a) první splátku ve výši 4.300.000,- Kč nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této Smlouvy
- b) druhou splátku ve výši 2.700.000,- Kč nejpozději do třiceti 30 dnů ode dne právní moci Územního rozhodnutí (respektive posledního z dílčích územních rozhodnutí ve smyslu čl. 1.10 této Smlouvy umísťujících Projekt či dílčí části Projektu na příslušné území) splňujícího parametry stanovené v této Smlouvě, přičemž počet rodinných domů, jejichž výstavba bude povolena Územním rozhodnutím nesmí být nižší než šedesát sedm (67), ledaže by o povolení umístění nižšího počtu rodinných domů na Pozemcích požádal sám Investor.
- 3.2 Veškeré platby podle této Smlouvy ve prospěch MČ Čakovice budou prováděny na bankovní účet č. ú. 19-2000922389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., ledaže MČ Čakovice určí písemně jinak. MČ Čakovice se zavazuje doručit Investorovi na jeho žádost písemné potvrzení o přijetí Příspěvků nebo jeho dílčí splátky, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne přijetí takové žádosti.



- 3.3 MČ Čakovice se zavazuje vrátit Investorovi část první splátky Příspěvků podle čl. 3.1 písm. a) této Smlouvy, ve výši 2.300.000,- Kč, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude splněna **poslední** z následujících podmínek:
- a) stavební úřad pravomocně rozhodne o zamítnutí návrhu na vydání Územního rozhodnutí nebo marně uplynou dva roky ode dne uzavření této Smlouvy bez toho, že bude vydáno pravomocné Územní rozhodnutí; ačkoliv o něj Investor dle této Smlouvy požádal,
  - b) Investor doručí MČ Čakovice písemné oznámení o tom, že nehodlá dále pokračovat v rozvoji Projektu; za podmínky, že nebudou v tuto dobu zahájeny žádné stavební práce na Projektu
- ne však dříve než dva roky po dni uzavření této Smlouvy.
- 3.4 Veškeré platby podle této Smlouvy ve prospěch Investora budou prováděny na bankovní účet č. ú. 255288007/0300 vedený u ČSOB, ledaže Investor určí písemně jinak.
- 3.5 V případě, že nastanou obě podmínky uvedené v čl. III, odst. 3.3. (tzn. Investor nebude pokračovat v Projektu) a MČ vrátí Investorovi finanční částku tak jak je popsáno v ust. 3.3. a 3.4., poté pozbývají platnosti veškeré souhlasy a závazky MČ Čakovice vyplývající z této Smlouvy, přičemž za den pozbytí platnosti souhlasů a závazků MČ je považován den, kdy byla zde uvedená finanční částka (2,3 mil. Kč) v plné výši připsána na v ust. 3.4. uvedený účet Investora.

#### IV. Doba trvání Smlouvy

- 4.1 Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran.
- 4.2 MČ Čakovice je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud se Investor ocitne v prodlení s jakoukoli platbou Příspěvků, a platbu neprovede ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany MČ Čakovice.
- 4.3 MČ Čakovice je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud Investor nedodrží Omezení Projektu uvedené v Preambuli v odstavci B. V takovém případě má MČ Čakovice nárok na smluvní pokutu uvedenou v čl. 4.8. b), kterou si může započítat vůči dosud Investorem plněné úhradě uvedené v čl. 3.1. a).
- 4.4 Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že
- a) MČ Čakovice odvolá některý ze svých souhlasů podle čl. 1.4 této Smlouvy nebo jej nevydá na zvláštní listině, a to ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Investora vůči MČ Čakovice;
  - b) MČ Čakovice poruší některou ze svých povinností podle čl. 1.5 až 1.8 a nezjedná nápravu závadného stavu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Investora vůči MČ Čakovice; nebo
  - c) MČ Čakovice učiní takový úkon, kterým přímo či nepřímo zmaří účel této Smlouvy, tj. zejména zmaří nebo oddálí vydání pravomocného Územního rozhodnutí nebo Stavebního povolení, a nezjedná nápravu závadného stavu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemného upozornění ze strany Investora vůči MČ Čakovice; nebo

- d) nedojde k vydání pravomocného Územního rozhodnutí ani do tří (3) let ode dne podpisu této Smlouvy, ačkoliv o něj Investor požádal.
- 4.5 Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně, odůvodněno a zasláno druhé Straně jako doporučené psaní, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Straně. V případě sporu se má za to, že oznámení bylo doručeno desátý (10.) den po jeho předání k poštovní přepravě držiteli licence pro poskytování poštovních služeb.
- 4.6 Strany se dohodly, že odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto čl. IV je nepřijatelné, a že práva odstoupit od Smlouvy uvedená v tomto čl. IV představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní. Ustanovení § 345 až 348, § 352 a § 356 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů se nepoužijí.
- 4.7 Pro případ, že některá ze Stran od Smlouvy odstoupí, je MČ Čakovice povinna vrátit Příspěvek nebo jeho dosud vyplacenou část po odečtení smluvní pokuty uvedené v čl. IV, odst. 4.8. Investorovi, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení, na bankovní účet č. ú. 255288007/0300 vedeného u ČSOB, a.s., ledaže Investor určí písemně jinak. Účinnost tohoto čl. 4.7 Smlouvy odstoupením od Smlouvy nezaniká.
- 4.8 MČ Čakovice vzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2,000.000,- Kč v případě, že:
- a) MČ Čakovice odstoupí od této Smlouvy postupem podle čl. 4.2 této Smlouvy (tj. v důsledku nezaplacení Příspěvku Investorem); nebo
  - b) MČ Čakovice odstoupí od této Smlouvy postupem podle čl. 4.3 této Smlouvy (tj. v důsledku nedodržení Omezení Projektu Investorem); nebo
  - c) nedojde k vydání pravomocného Územního rozhodnutí ani do tří (3) let ode dne podpisu této Smlouvy z důvodů stojících na straně Investora, přičemž MČ Čakovice v této lhůtě řádně splní všechny své povinnosti podle této Smlouvy; nebo Investor poruší některou z povinností uvedených v této Smlouvě, a to za každé porušení povinností, i když byl na porušení stranou MČ Čakovice písemně upozorněn a byla mu poskytnuta dostatečná lhůta (minimálně však jeden měsíc) pro odstranění porušené povinnosti Investora; nebo
  - d) Investor postoupí některá práva či povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu MČ Čakovice.

MČ Čakovice je oprávněna tento svůj nárok na smluvní pokutu započítat proti nároku Investora na vrácení Příspěvku postupem podle čl. 4.7 této Smlouvy.

## V.

### Závěrečná ustanovení

- 5.1 Investor je oprávněn postoupit svá práva a povinnosti pro něj plynoucí z této Smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Čakovice. MČ Čakovice udělí souhlas s postoupením, pokud nabyvatel těchto práv a povinností bude písemně garantovat řádné plnění této smlouvy. Dnem účinnosti takového postoupení vstupuje tato třetí osoba plně do všech práv a povinností, které Investorovi z této Smlouvy plynou. MČ Čakovice prohlašuje, že s takovýmto případným postoupením práv a povinností na třetí osobu souhlasí.
- 5.2 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami. Investor je oprávněn tuto Smlouvu předložit příslušnému stavebnímu úřadu

k žádosti o vydání Územního rozhodnutí ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon).

- 5.3 Přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást. Plány tvořící přílohy k této Smlouvě jsou orientační a mohou být definitivně upraveny podle potřeb Projektu. V základních parametrech jsou ovšem tyto plány směrodatné.
- 5.4 Tato Smlouva se řídí zák. č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění, pokud pro určitá práva a povinnosti podle této Smlouvy není dána výlučná působnost zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 5.5 Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy.
- 5.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.

V Praze dne [\_\_\_\_\_]

**Městská část Praha – Čakovice**

\_\_\_\_\_  
[\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_]

V Praze dne [\_\_\_\_\_]

**Třeboradice Development, s.r.o.**

\_\_\_\_\_  
[\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_]

V Praze dne [\_\_\_\_\_]

**Městská část Praha – Čakovice**

\_\_\_\_\_  
[\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_]

**Přílohy:**

1. Výřez z katastrální mapy k.ú. Třeboradice a Čakovice se zákresem Pozemků
2. Zastavovací studie zpracované Ing. arch. Martinem Žižkou v 5/2012 – VARIANTA A (napojení z ul. Marie Podvalové)
3. Zastavovací studie zpracované Ing. arch. Martinem Žižkou v 5/2012 – VARIANTA B (napojení z ul. Tryskovická)
4. Plán dočasného dopravního napojení Projektu přes ulice Tryskovickou a Marie Podvalové
5. Plán příjezdové cesty pro vozidla stavby
6. Schematický projekt napojení Projektu do ČOV projektu Čakovický park