MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Rada městské části

U S N E S E N Í

č. 151

ze dne 24.02.2025

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci uzavřené dne 14.12.2023 mezi městskou částí Praha 3 a společností RailReal a.s. dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Rada městské části

I. b e r e n a v ě d o m í

1. zápis ze zasedání výboru pro územní rozvoj ze dne 28.1.2025, který je veřejnou přílohou č. 1 tohoto usnesení

II. d o p o r u č u j e

1. zastupitelstvu městské části
   1.1. schválit Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci ze dne 14.12.2023 uzavřené mezi městskou částí Praha 3 a společností RailReal a.s. dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, a to ve znění dle veřejné přílohy č. 2 tohoto usnesení

III. u k l á d á

1. Pavlu Dobešovi, místostarostovi městské části
   1.1. předložit návrh Dodatku č. 1 zastupitelstvu městské části

Michal Vronský
starosta městské části

Pavel Dobeš
místostarosta městské části

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3

Zápis z 2. jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3

Datum jednání:	úterý 28. ledna 2025
Místo jednání:	sál Zastupitelstva Havlíčkovo náměstí
Předseda:	Karel Vejvoda
Místopředseda:	Ondřej Elfmark
Začátek jednání:	16:36 hodin
Konec jednání:	18:48 hodin
Jednání řídil:	Karel Vejvoda
Počet přítomných členů:	**10 členů + 1 on-line**, výbor **je** usnášeníschopný
Přítomni:	Alexander Bellu (odchod 18:22), Ondřej Elfmark, Pavel Křeček, Tomáš Mikeska, Mojmír Mikuláš, Petr Novák, Michal Papež, Antonín Svoboda, David Tacl (odchod 18:22), Karel Vejvoda, Petr Zeman
Přítomni on-line:	Antonín Svoboda
Nepřítomni:	

Prezenční listina je součástí tohoto zápisu. **Seznam zúčastněných členů výboru bude neprodleně zaslán paní Štěpánce Šulcové, OOR, odd. organizační.**

Pracovníci úřadu:	Tomáš Slepička – OÚR OKÚ, Lada Kolaříková - ORÚ OKÚ
Omluveni:	
Hosté:	Pavel Dobeš, Tomáš Střeleček (Becker&Poliakoff), Vít Veselý (VHK Partners), Anna Vinklárková (Arnika)
Počet stran:	**17**
Tajemník:	Zdeněk Fikar, OÚR OKÚ
Ověřovatel zápisu:	Mojmír Mikuláš

Program jednání:

1. Zahájení jednání.
2. Schválení programu.
3. Nákladové nádraží Žižkov.
4. Plánovací smlouvy s investory v území NNŽ, souvisejících se změnou územního plánu Z2600.
5. Plánovací smlouva s investorem v území NNŽ, související se změnou územního plánu Z3194.
6. Pro informaci ze stavebního úřadu.
7. Pro informaci koncepční vyjádření z IPR Praha.
8. Rozhodnutí o vydání stavebního povolení pro stavbu „Stavební úpravy a změna účelu užívání vysoké školy na bytový dům, Ostromečská 1227/8“.
9. Pro informaci odeslané odpovědi na žádosti k sítím.
10. Různé.

1. Zahájení jednání.

Usnesení
„Přítomní členové výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 se seznámili a **berou na vědomí** znění zápisu z 1. jednání výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 ze dne 14. ledna 2025 a nemají k němu připomínky.“

Praha

2. Schválení programu.

Usnesení

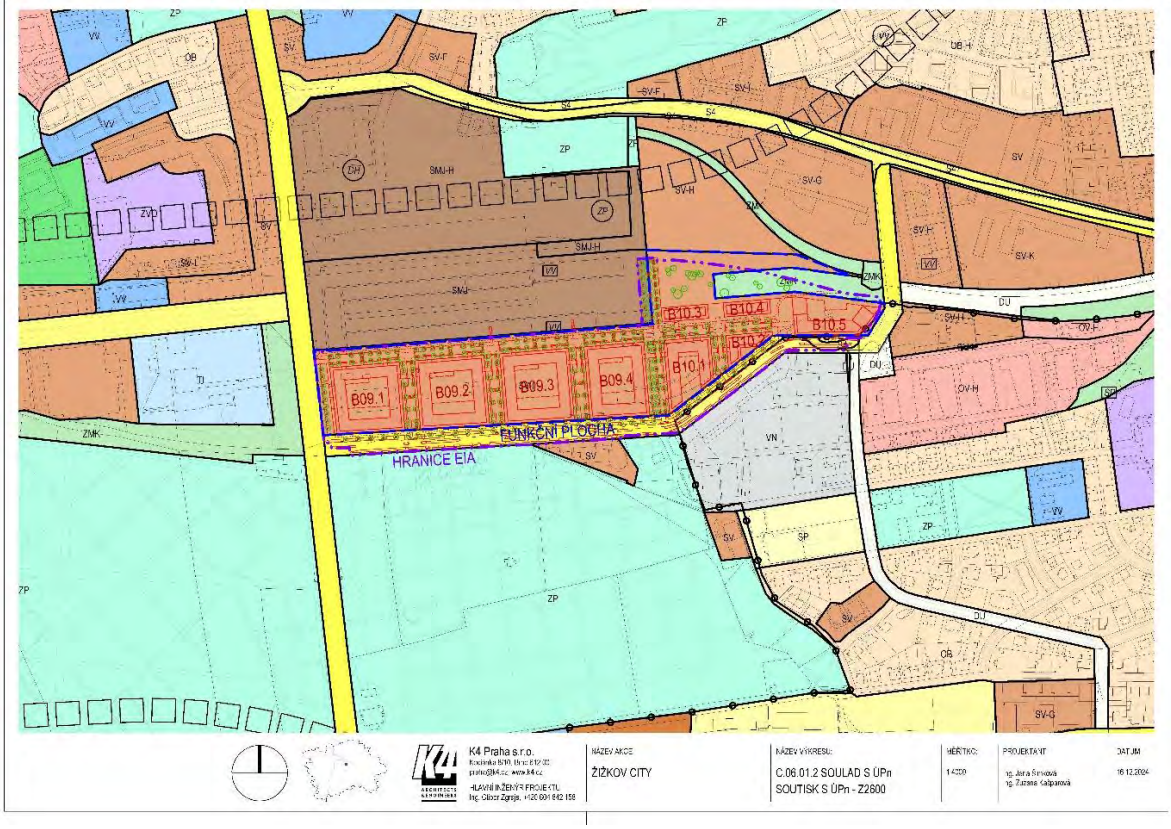
„Přítomní členové výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 **souhlasí** s navrženým programem jednání včetně jeho časového harmonogramu.“

„Hlasování: **11** pro, **0** proti, **0** se zdrželo - schváleno.“

3. Nákladové nádraží Žižkov.

3.1 Zahájení zjišťovacího řízení podle zákona o posuzování vlivů na ŽP k záměru „Žižkov City“ a zveřejnění informace o oznámení záměru „Žižkov City“. Jedná se o plochy ve vlastnictví společnosti Sekyra Group, a.s.

Záměr se řeší také v bodě 6.k) a 7.2. tohoto jednání



Praha

Usnesení

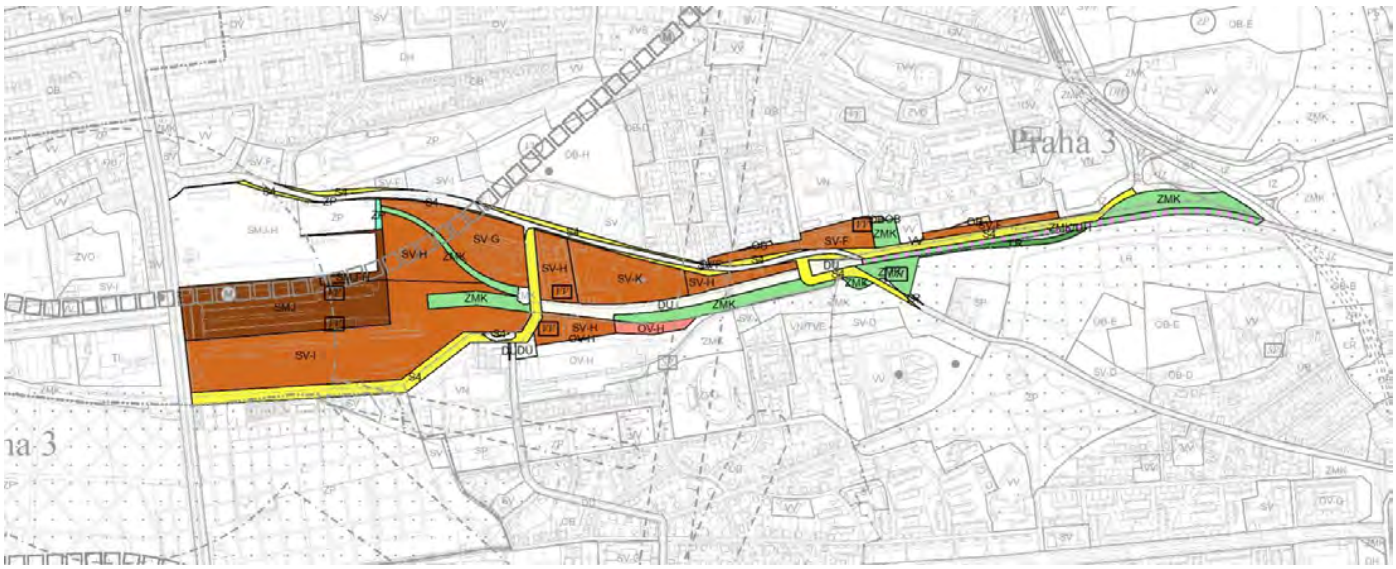
„Výbor pro územní rozvoj ZMČ P3 **bere na vědomí** (v podkladech jednání) odeslání vyjádření k výše uvedenému zjišťovacímu řízení a dodatečně s ním **souhlasí**."

„Hlasování: **11** pro, **0** proti, **0** se zdrželo - schváleno."

3.2 Odpověď na žádost o naplnění úkolů plynoucích ze Smlouvy o spolupráci mezi MHMP a Sekyrou Group, a.s. v lokalitě NNŽ. (UMCP3 713902/2025, OUR 319)

4. Plánovací smlouvy s investory v území NNŽ, souvisejících se změnou územního plánu Z2600.

Změna Z 2600/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení společného jednání– výkres č. 4 – informativní náhled

Usnesení:

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 **bere na vědomí** výsledky projednání návrhu změny Z 2600/00, včetně vyhodnocení, uvedené v podkladech tohoto bodu jednání

a **doporučuje** Radě MČ P3 a ZMČ P3

- uzavření plánovacích smluv a dohod o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí a investory k této změně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž návrhy jsou uvedeny v podkladech tohoto bodu jednání

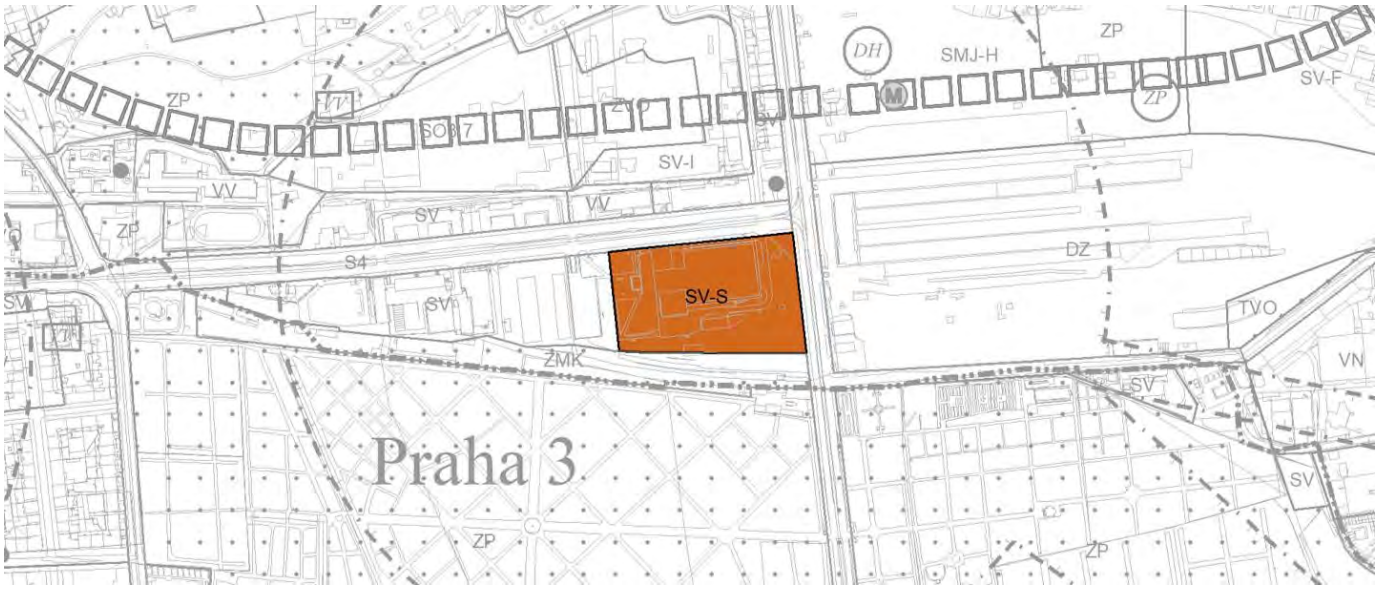
- uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o spolupráci ze dne 14.12.2023 mezi MČ Praha 3 a společností Rail Real a.s., uvedené také v podkladech tohoto bodu jednání."

„Hlasování: **11** pro, **0** proti, **0** se zdrželo - schváleno."

Praha 3

5. Plánovací smlouva s investorem v území NNŽ, související se změnou územního plánu Z3194.

Změna Z 3194/14 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy



Návrh změny upravený pro opakované veřejné projednání – informativní náhled

Usnesení:

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ P3 **bere na vědomí** výsledky projednání návrhu Z 3194/14 a informace o přípravě plánovací smlouvy a dohody o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí a investorem k této změně Územního plánu s tím, že finální verze plánovací smlouvy a dohody o vypořádání bude Výboru předložena v co nejkratším čase."

„Hlasování: **11** pro, **0** proti, **0** se zdrželo - schváleno."

6. Pro informaci ze stavebního úřadu.

a) Rozhodnutí o schválení stavebního záměru „**Revitalizace nákladového nádraží Žižkov - Sever, Praha 3, BLOK IV**". Převzato: UMČ P3 (OUR 284)

b) Rozhodnutí o vydání rozhodnutí o umístění stavby „**Rezidenční projekt Jeseniova 38 – výstavba bytových domů Jeseniova 38, Praha 3 – Žižkov**". Převzato: UMČ P3 (OUR 306)

MČ Praha 3 prostřednictvím VÚR na svém jednání dne 6.9.2016 (V 7/16 bod 13.) s realizací stavby dle předložené PD pro ÚR souhlasila.

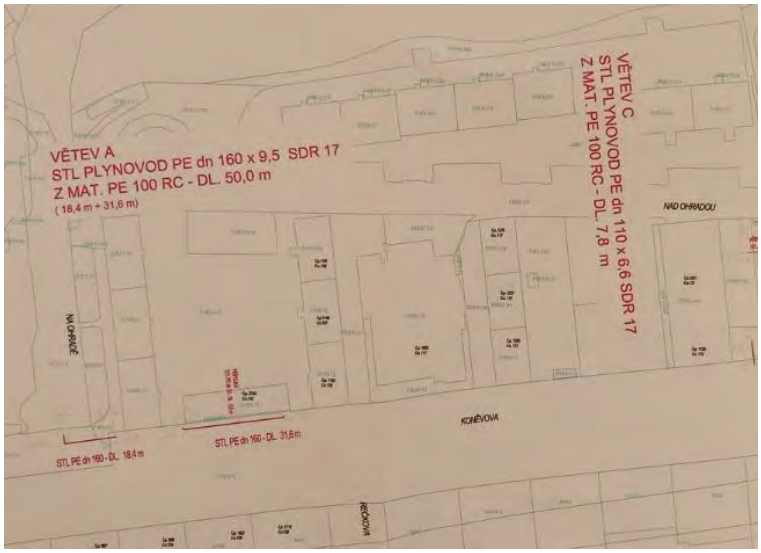
Na projekt společnosti WH Estate má MČ P3 uzavřenu smlouvu o spolupráci z roku 2016.
V předchozích letech proti projektu byla podána řada odvolání, mimo jiné i odvolání proti podjatosti OV UMČ P3. Ve výsledku byla podjatost vyloučena, avšak k projektu doposud neexistuje platné územní rozhodnutí a čeká se na doběhnutí všech odvolacích procesů.

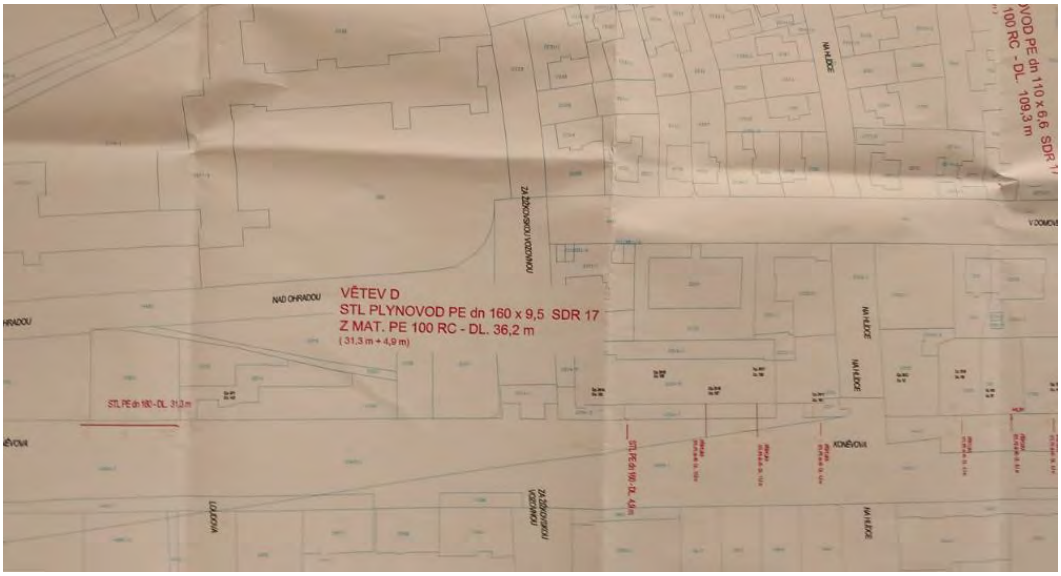
c) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení o vydání společného povolení stavby „**Stavební úpravy, nástavba podlaží, umístění retenční nádrže a přístavba výtahové šachty ke dvorní fasádě bytového domu čp. 1113 na pozemku č. parc. 1969, k.ú. Žižkov, Hartigova 70, Praha 3, za účelem vybudování 4 nových bytů a nového osobního výtahu, včetně zvýšení komínových těles na domě čp. 1074, k.ú. Žižkov, Hartigova 72, Praha 3**". Převzato: UMČ P3 (OUR 308)

Nově budovaná nástavba podlaží 4 bytových jednotek nepřesáhne 300 m2 HPP.

Praha

d) Rozhodnutí o umístění stavby „**Stavební úpravy NTL plynovodů Hartigova, Strážní a okolí, Praha** 3“. Převzato: UMČ P3 (OUR 310)



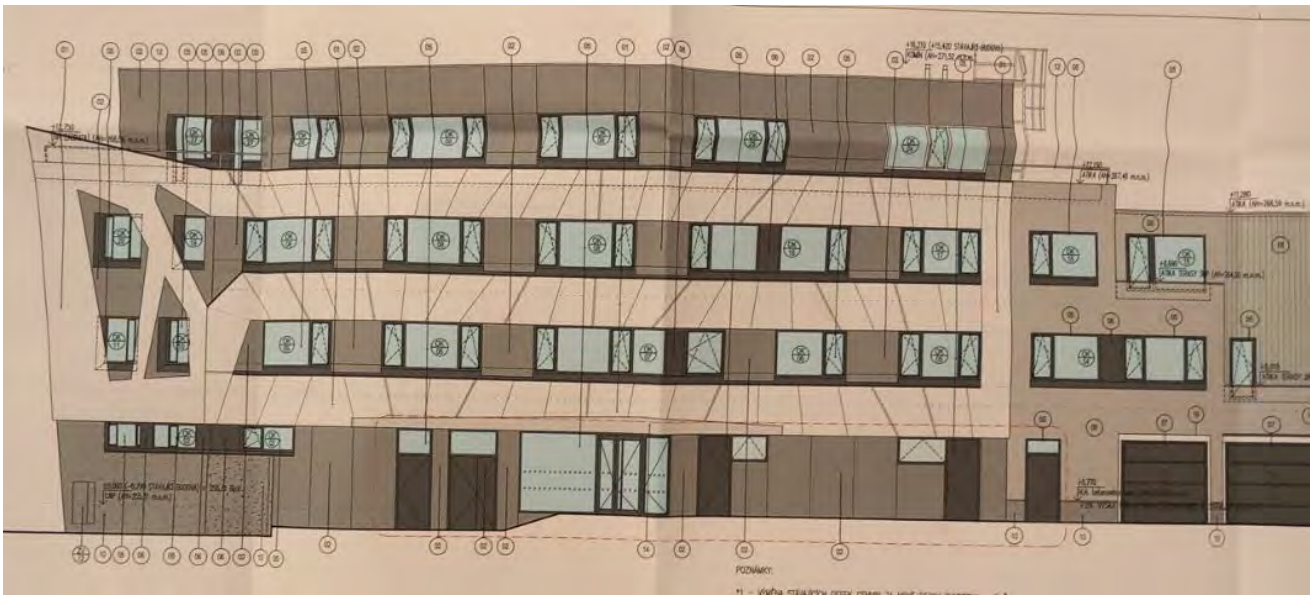


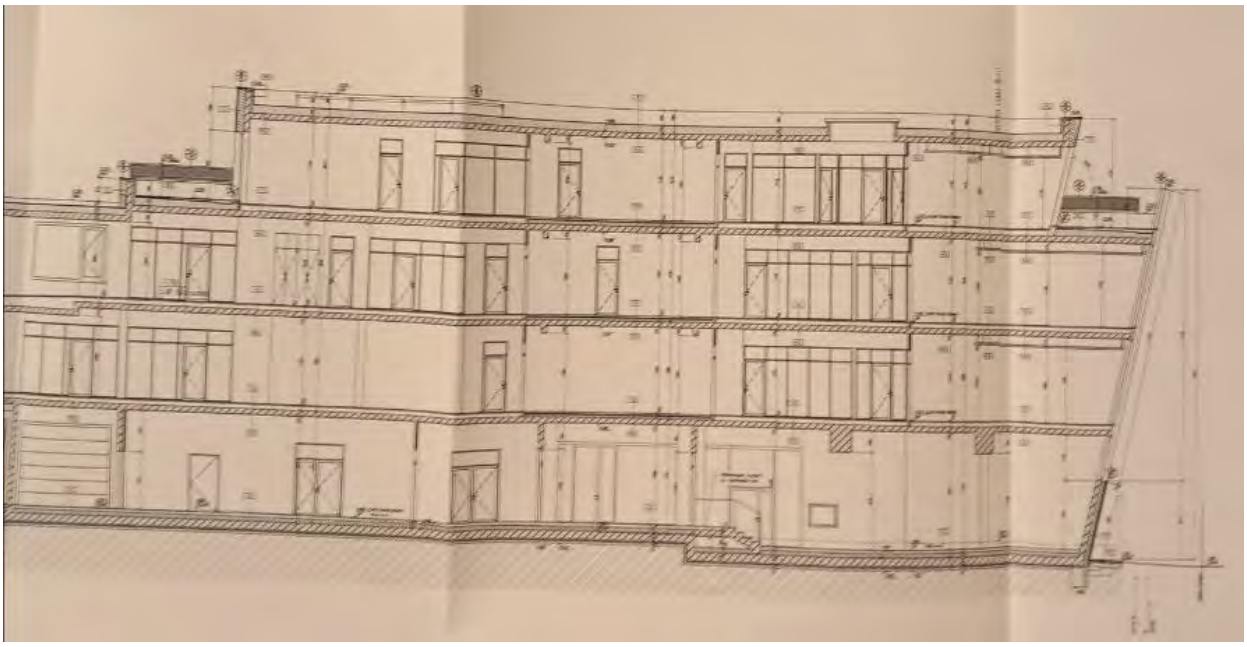
Praha

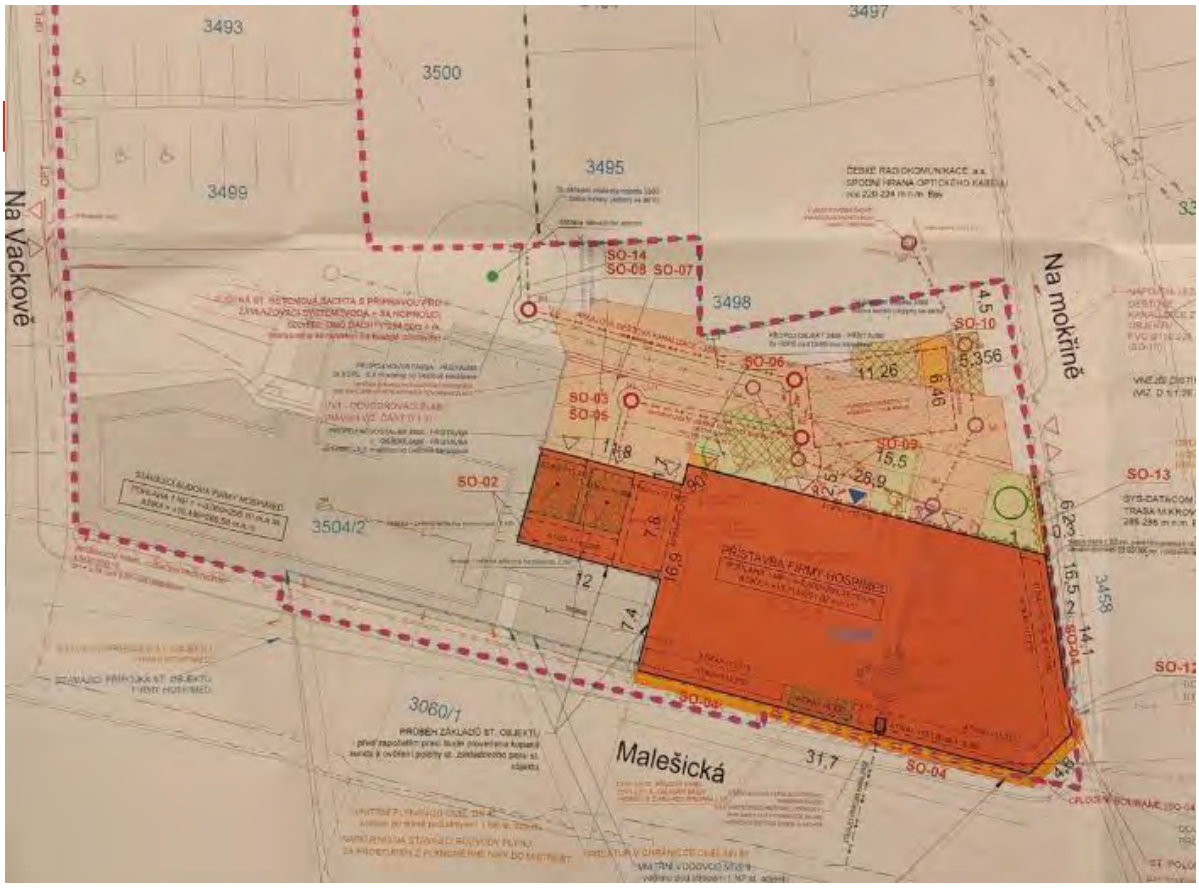
e) Rozhodnutí o vydání společného povolení pro stavbu „**Pravoslavný chrám Zesnutí přesvaté Bohorodice – odvlhčení spodní stavby**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 311)

f) Oznámení o zahájení řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením „**Přístavba sídla firmy HOSPIMED, Malešická 51, Praha 3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 312)

Výbor pro územní rozvoj ZMČ na svém jednání dne V2/2011, bod č. 6 ze dne 14.2.2011 s realizací stavby dle předložené dokumentace „Kontrola koeficientů územního plánu pro lokalitu Praha 3, Žižkov, Malešická ulice“ od geodetů Zastoupil a Král souhlasil. Dokumentace prokázala pouze nevýznamné překročení koeficientu KZ územního plánu. Proto MČ Praha 3 přehodnotila své původní stanovisko a s realizací stavby „Přístavba sídla firmy HOSPIMED, Malešická 51/2251, Praha 3, k.ú. Žižkov“, vzhledem k výjimečné přípustnosti stavby v daném území podle předložené dokumentace pro územní řízení souhlasí.“

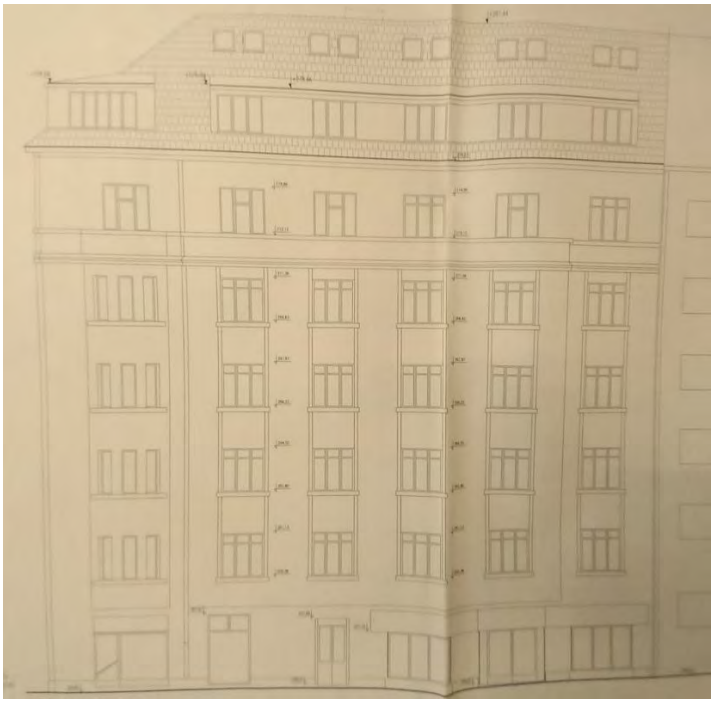


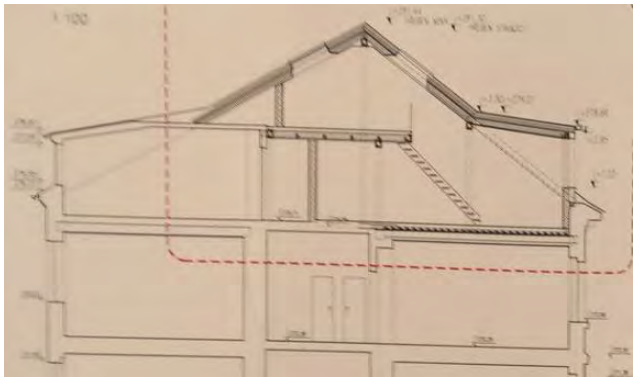




g) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení pro stavbu „**Bytový dům Jeseniova 1692/93, Praha 3 – Žižkov, Stavební úpravy podkroví, nástavba a vestavba půdních bytů, č. parc. 4082, k.ú. Žižkov**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 318)

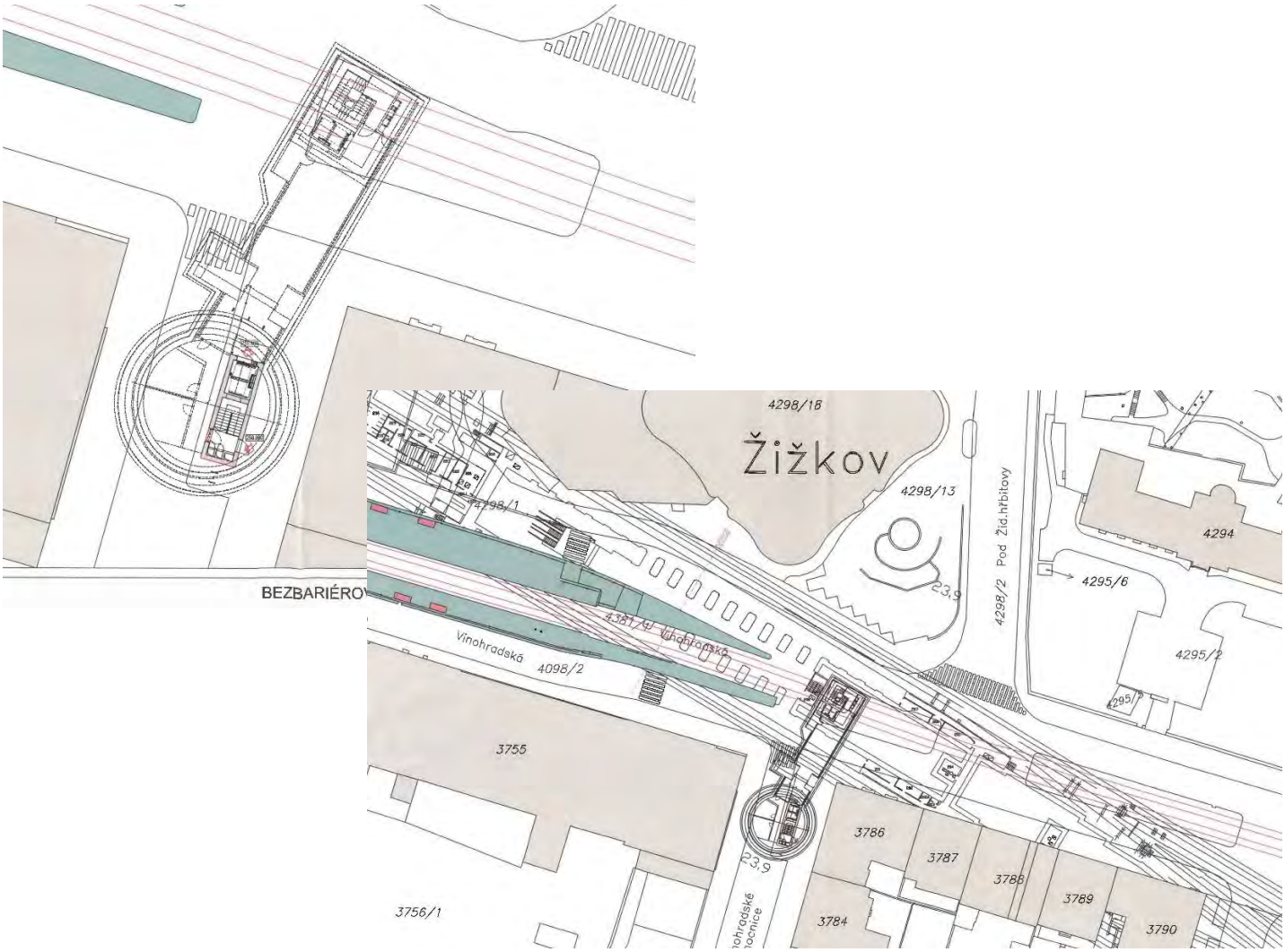
VÚR se na svém jednání V6/24, 30.7.2024 (bod 6.p) - Ozn. o zahájení ÚŘ, k této stavbě nevyjádřil. Pan místostarosta Dobeš jménem MČ P3 k této stavbě zaslal dne 18.12.2024 námitky. Nově budovaná půdní vestavba deseti bytových jednotek má cca 350 m2 HPP.





h) Rozhodnutí o povolení výjimky ve věci stavby **„Novostavba mateřské školy Jeseniova 98, Praha, Jeseniova/Ambrožova, Žižkov“**. Převzato: UMČ P3 (OUR 327)
K záměru již bylo vydáno stavební povolení a probíhá zpracování prováděcí dokumentace.

i) Rozhodnutí o umístění stavby **„Rekonstrukce stanice Želivského, výměna pohyblivých schodů a zřízení bezbariérového přístupu“.** Převzato: UMČ P3 (OUR 328)

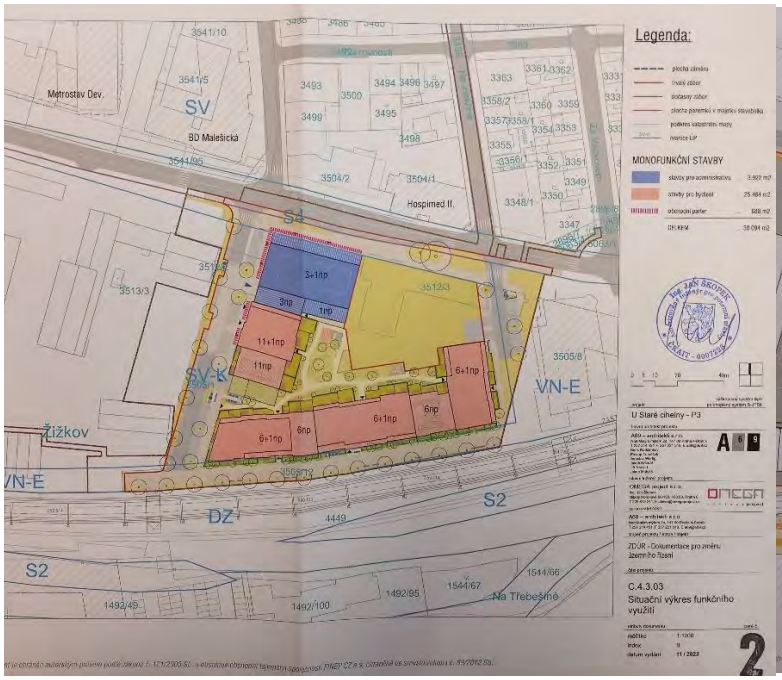


j) Rozhodnutí o vydání společného povolení pro stavební záměr **„Rekonstrukce kanalizace v oblasti Sladkovského náměstí, Praha 3“.** Převzato: MHMP, OOP, Odd. VH (OUR 322)

k) Zahájení zjišťovacího řízení podle zákona o posuzování vlivů na ŽP k záměru „**Žižkov City**“ a zveřejnění informace o oznámení záměru **„Žižkov City“**.
Převzato: MHMP OOP, Odd. posuzování vlivů na ŽP UMČ P3 770644/2024 (OUR 324 a OUR 337)

l) Oznámení o zahájení řízení změny územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby **„U Staré cihelny – P3, ul. Malešická“** (jde o záměr FINEP CZ) Převzato: UMČ P3 (OUR 329)

Společné jednání s projektantem a investorem (FINEP) o změně ÚR, uličním profilu a reklamních plochách a dalších detailech proběhne u místostarosty Dobeše dne 30.1.2025.



m) Oznámení o zahájení řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením **„Revitalizace nákladového nádraží Žižkov – sever, Praha 3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 331)

Změny stavby se budou týkat:

- **Komunikace a zpevněné plochy**
- **Sadové úpravy – ul. Malešická**

m1) Rozhodnutí o vydání povolení změny stavby před jejím dokončením „**Revitalizace Nákladového nádraží Žižkov – sever, Praha 3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 330)

Změny stavby před jejím dokončením jsou dotčeny tyto objekty a pozemky:

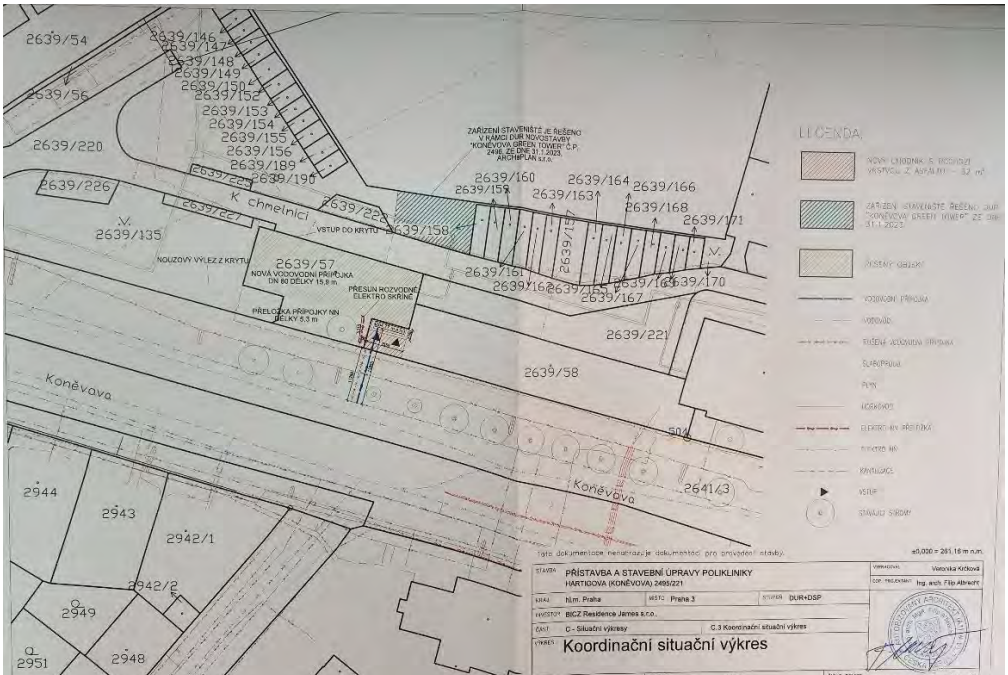
- **Zařízení staveniště**
- **Bytové stavby (Blok II)**
- **Komunikace a zpevněné plochy (Blok II)**
- **Vodovodní přípojky**
- **Rozvody horkovodu**
- **Elektrické rozvody VN/NN**
- **Sadové úpravy a drobná architektura (Blok II)**

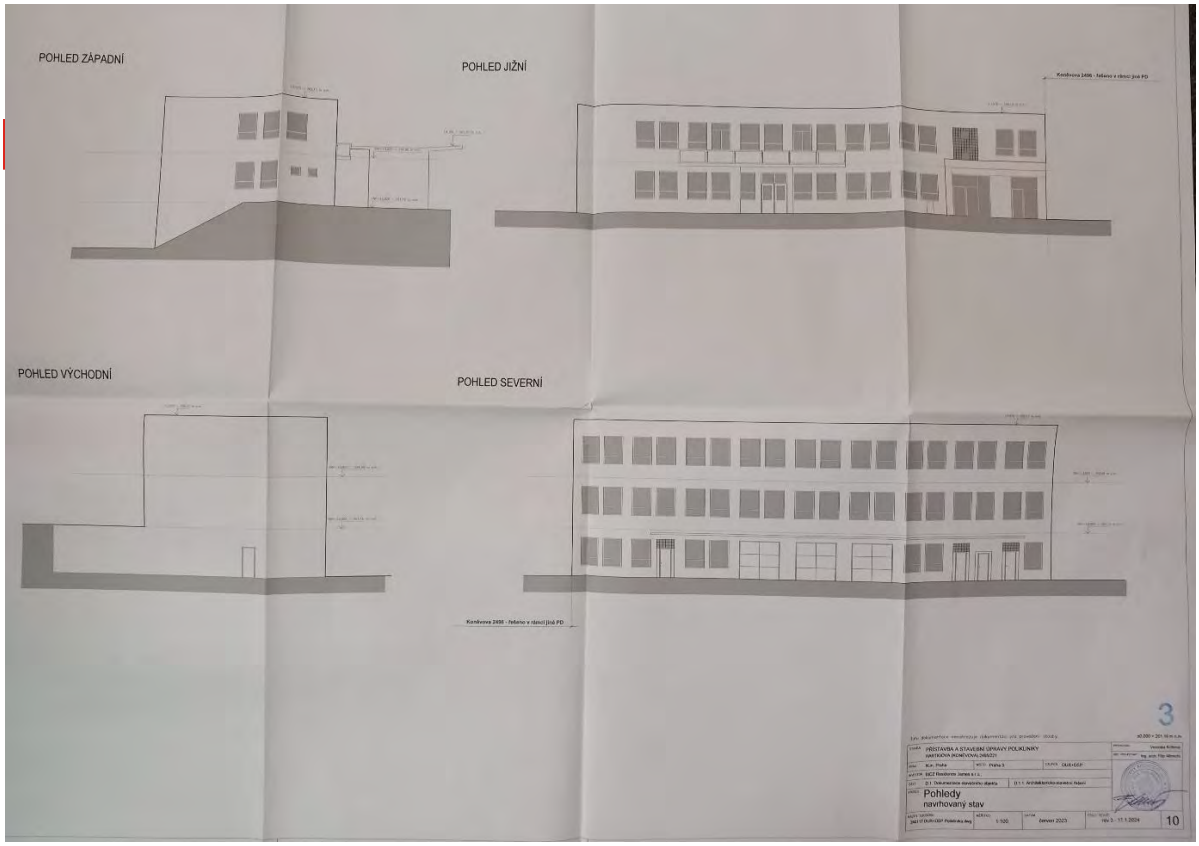
n) Oznámení o zahájení řízení o dodatečné povolení stavby **„Zimní zahrada Praha, Pod Lipami 2571/46, Žižkov“**. Převzato: UMČ P3 (OUR 332)

o) Rozhodnutí ve věci odvolání proti rozhodnutí vydanému k žádosti Rezidence Ontario, s.r.o., o umístění stavby **„Rezidenční areál Malešická“.**
Převzato: MHMP, Odbor stavebního řádu, Odd. právní, UMCP3 753001/2024, (OUR 334)
Smlouva o spolupráci s investorem byla uzavřena v roce 2021 a letos dne 2.1.2025 byla uhrazena smluvní částka dle uvedené smlouvy.

p) Rozhodnutí o vydání povolení k odstranění stavby „Odstranění objektů dílny, skladu a **oplocení na poz. parc. č. 3500 k.ú. Žižkov, při ulici Na Rovnosti, P3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 335)

q) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení pro stavbu „**Přístavba a stavební úpravy polikliniky č.p. 2495, Hartigova 221, parc. č. 2639/57, 2639/58, 2641/3, k.ú. Žižkov, Praha 3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 336)





r) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení pro stavbu „**Dvorní přístavba osobního výtahu na pozemku č. parc. 227, č.p. 789, k.ú. Žižkov, Husinecká 16, Praha 3**“.
Převzato: UMČ P3 (OUR 338)

s) Usnesení o zastavení řízení o povolení odstranění stavby „**Odstranění ČS MOL Habrová ulice, Praha 3**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 001)

Vzhledem k tomu, že žadatel neodstranil podstatné vady žádosti, které brání v pokračování řízení ve stanovené lhůtě, která byla určena výše uvedeným usnesením ze dne 01.11.2024 zn. OV/62/24/KZ/Pro/v, čj. UMCP3 582629/2024 (nabytí právní moci dne 28. 12. 2024), která marně uplynula dne 31. 12. 2024, a které spočívaly v doplnění o souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 2928/3, 2928/4, 2928/6, LV č. 6838 vše k. ú. Žižkov, kterými jsou:

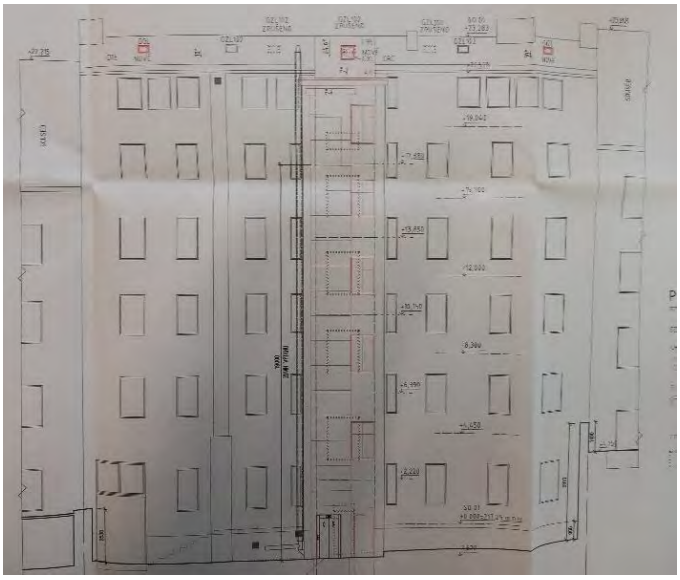
[redacted]

s odstraněním stavby, rozhodl odbor výstavby Úřadu městské části Praha 3 tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto usnesení.

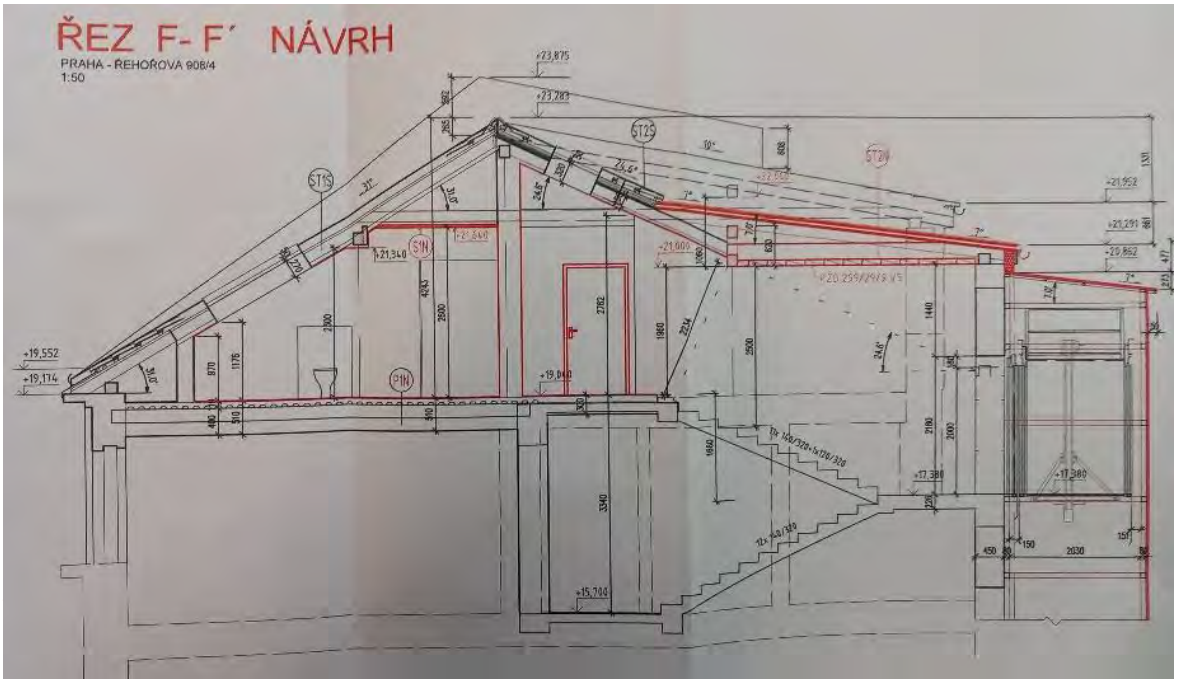
t) Rozhodnutí o povolení odstranění stavby „**Odstranění dvorního objektu, Praha, Řehořova 908/4, Žižkov**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 002)

Na místě bouraného dvorního objektu investor plánuje výstavbu nové pětipodlažní budovy. Tento projekt byl představen členům VÚR dne 6.12.2023 (V11/23, bod 5). Pro tuto stavbu do současné doby nebylo vydáno územní rozhodnutí.
Výbor pro územní rozvoj ZMČ P3 požádal investora o doložení dokladů, které doposud nebyly uspokojivě doloženy. Proto se dá očekávat, že se MČ P3 v budoucím řízení odvolá (úkol sledovat zahájení řízení o novostavbě).

u) Rozhodnutí o schválení stavebního záměru „**Stavební úpravy 6. NP, úprava střechy a přístavba výtahu bytového domu, Praha, Řehořova 908/4, Žižkov**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 003)



Stavební úpravy 6. NP (podkroví) spočívají ve změně užívání těchto podkrovních prostor (z kanceláří na 4 bytové jednotky). Zároveň bude upraven sklon části střechy do vnitrobloku. Hřeben zůstane zachován. Nový výtah bude umístěn ke dvorní fasádě domu.
VÚR se na svém jednání V9/24, 4.12.2024 (bod 8.ff) – „Ozn. o zahájení spol. řízení“ k této stavbě nevyjádřil.

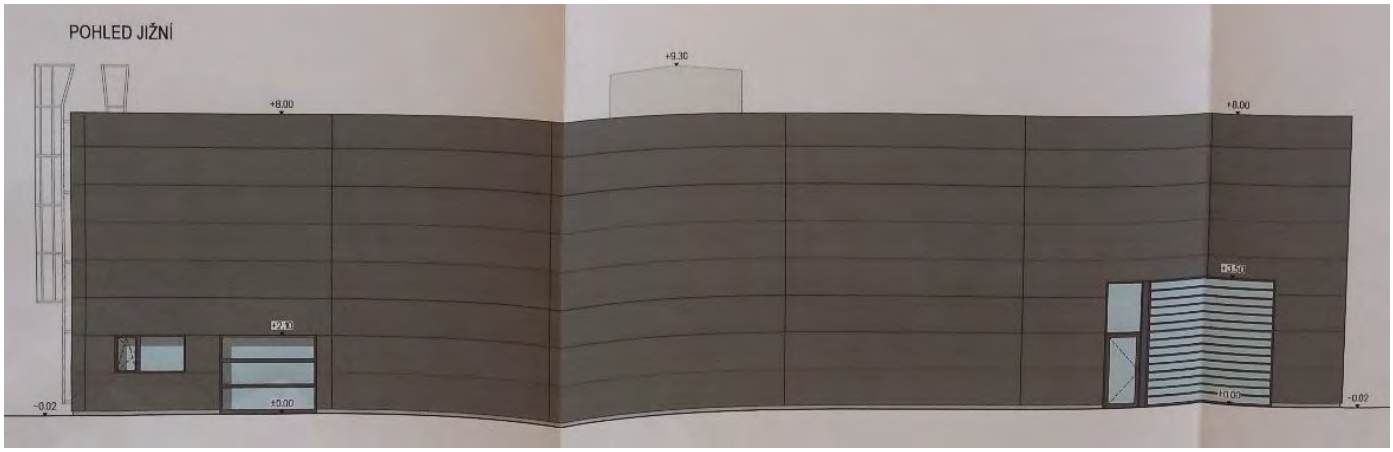


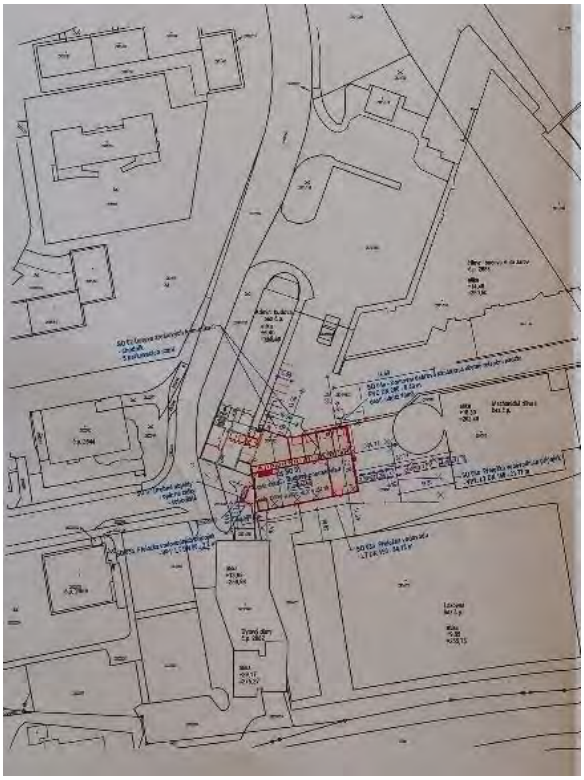
Praha 3

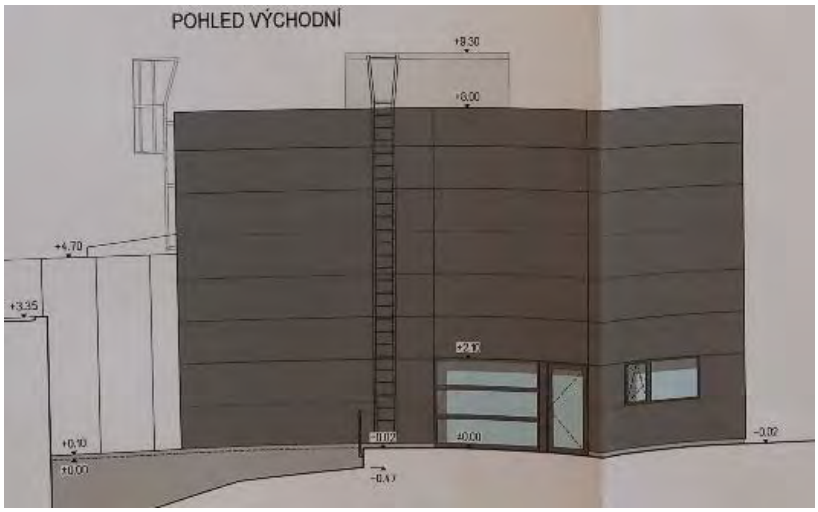
v) Rozhodnutí o vydání:
A) Povolení odstranění stavby označené jako „**Objekt pneuservisu na pozemku parc. č. 2890/12, k.ú. Žižkov“ (v areálu AUTO JAROV)**
B) Stavební povolení pro stavbu „**Objekt pro montážní činnost, sklad a administrativu na pozemku parc. č. 2890/12, k.ú. Žižkov“ (v areálu AUTO JAROV).**

Převzato: UMČ P3 (OUR 004)

Navrhovaná budova pneuservisu bude postavena uvnitř areálu AUTO JAROV na místě stávajícího objektu pneuservisu. Na žádném z pozemků není stavební uzávěra pro MO. Nachází se ve funkční ploše VN - území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.







VÚR se na svém jednání V9/24, 4.12.2024 (bod 8.hh) – „Ozn. o pokračování staveb. řízení“ k této stavbě nevyjádřil.

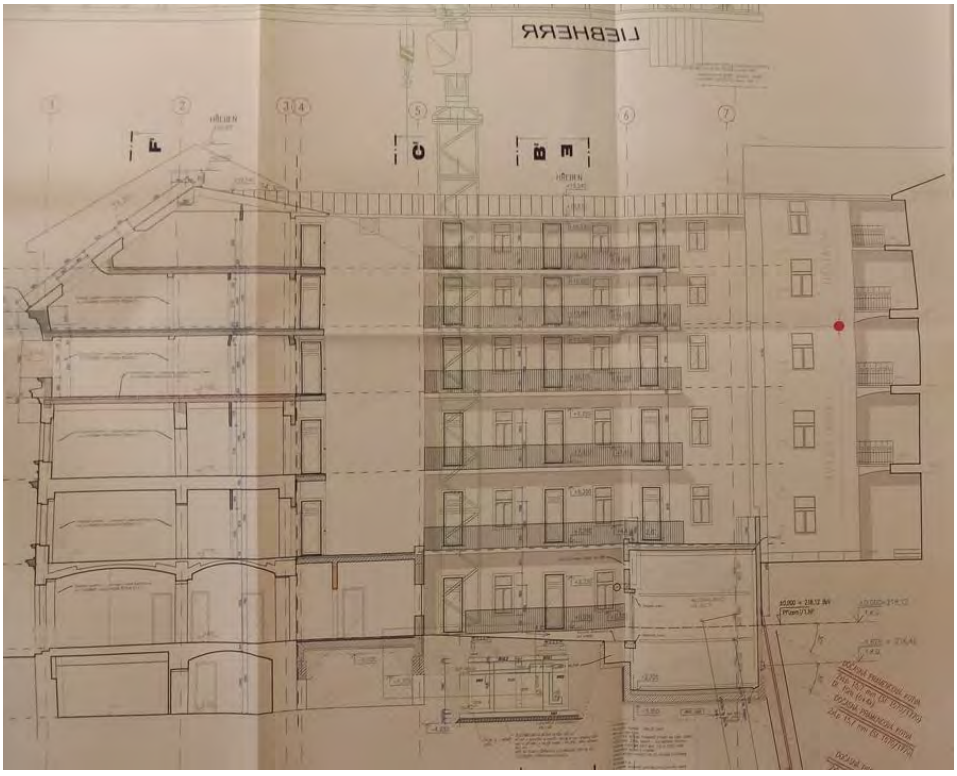
w) Seznámení s podklady rozhodnutí (dodatečné povolení stavby „**Přístavba venkovní restaurace k objektu čp. 252, k.ú. Žižkov, Kubelíkova 9, Praha 3, na č.parc. 61 a 62, k.ú. Žižkov a změna užívání bytové jednotky v 1. NP na zázemí restaurace**“).

Převzato: MHMP, OSŘ, odd. právní, UMČ P3 008795/2025, (OUR 005)

VÚR se na svém jednání V6/23, 4.12.2024 (bod 10.f) – „Rozhodnutí o vydání dodatečného povolení stavby“ k této stavbě nevyjádřil.

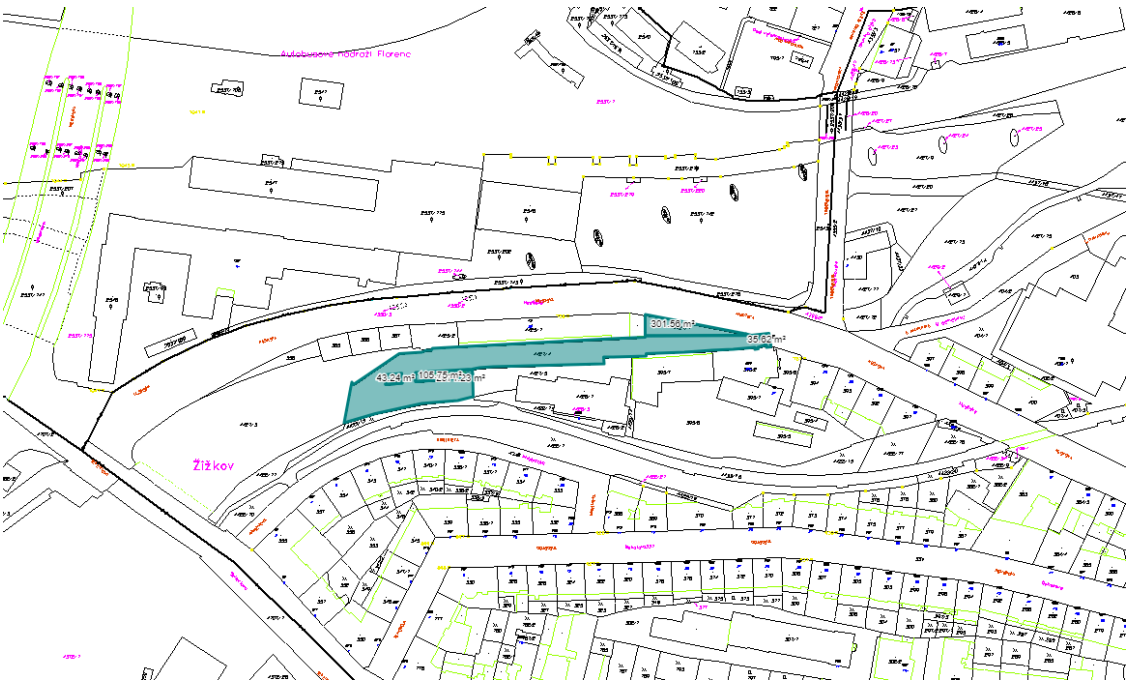
x) Seznámení s podklady rozhodnutí ve společném řízení ve věci „**Rezidence Cimburkova, Praha, Žižkov, Cimburkova 270/24**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 006)

Jedná se o konstatování doplnění podkladů do spisu. MČ Praha 3 prostřednictvím VÚR na svém jednání dne 22.11.2024 (V 8/24, bod 6.j) s realizací stavby nesouhlasila a podala proti ní námitky.



y) Informace o stavu projednávání převodu pozemků Správy železnic, s.o., při ul. Příběnická. MHMP OHM, Odd. využití a správy pozemků, UMCP3 015647/2025, Převzato: UMČ P3 (OUR 007)

Informativní dopis je podkladech jednání.



z) Oznámení o zahájení stavebního řízení o vydání stavebního povolení na stavbu „**Stavební úpravy nebytového prostoru v 1.NP domu čp. 848 na pozemku č. parc. 2590, k.ú. Vinohrady, Přemyslovská 2, Praha 3, za účelem změny v užívání bývalé provozovny České pošty na bistro a kavárnu**“. Převzato: UMČ P3 (OUR 008)

aa) Vyrozumění účastníků řízení o podaném odvolání proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby „**Garáž na č. parc. 2336 u domu čp. 1353, k.ú. Žižkov, V Domově 31, Praha 3**“.
Převzato: UMČ P3 (OUR 009)

Jednalo se o ZRUŠENÍ rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a vrácení věci k novému projednání na základě odvolání proti tomuto dodatečnému povolení.
VÚR se na svém jednání V9/24 dne 4.12.2024 (bod 8. c1) a c2) k této stavbě nevyjádřil.

7. Pro informaci koncepční vyjádření IPR Praha.

7.1. Vyjádření k uměleckému záměru ve veřejném prostoru „Umělecké dílo pro Kostnické náměstí – Zdeněk Hůla – Klenba. (UMCP3 027124/2025, OUR 010)

IPR Praha s předloženým uměleckým záměrem souhlasí.

7.2. Vyjádření k záměru „PHA1234 – Žižkov City“. (UMCP3 027127/2025, OUR 011)

IPR Praha uplatňuje požadavky a doporučení do dalších fází projektové přípravy.

1. *Koncept dokumentace pro povolení záměru požadujeme projednat s IPR Praha.*

2. *Návrh dopravní obsluhy záměru bude třeba upřesnit o kóty návrhových parametrů skladebních prvků jednotlivých úseků komunikací a upřesnit informace týkající se budoucí cyklistické dopravy s přihlédnutím ke koncepci rozvoje cyklistických tras v této části hl. města Prahy a k Urbanistické studii s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov (IPR Praha, 08/2022).*

3. *Potvrzujeme přípustnost pouze jednosměrného odpojení pro individuální automobilovou dopravu z ulice Jana Želivského do zástavby podél jižní strany památkově chráněné budovy NNŽ.*

4. *Návrh uličních profilů a řešení veřejných prostranství v podrobnosti oznámení záměru považujeme za schematické a neodpovídá požadovanému cílovému stavu, který je třeba navrhovat v souladu s Urbanistickou studií s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov (IPR Praha, 08/2022) a s připravovaným Design manuálem veřejných prostranství Nákladového nádraží Žižkov. Atributy veřejných prostranství požadujeme dále řešit a konzultovat s IPR Praha.*

5. *Požadujeme prověřit umístění vjezdů do podzemních podlaží pouze z příčných severojižních ulic, aby se minimalizovaly kolizní situace s hlavními směry aktivní mobility (pěší atd.). Ulice podél památkově chráněné budovy bude pro pěší a cyklisty hlavní přístupovou ulicí k vzdělávacím, kulturním aj. zařízením v této budově, rovněž bude sloužit jako přístupová ulice k parku, měla by tedy mít promenádní charakter.*

6. *Navržené počty parkovacích stání ve výkresu převyšují počty stání uvažovaných pro záměr v textové části (111 ks na povrchu) o dalších 80 kolmých stání podél památkově chráněné budovy a o dalších 44 stání v ulici U Nákladového nádraží. Toto řešení nepovažujeme za uzavřené, budou následovat změny související s pojetím budovy NNŽ a změny související s návrhem optimálního profilu ulice U Nákladového nádraží. Požadujeme redukci a další členění i ostatních navržených povrchových stání, popř. jejich přesun do podzemí, neboť snižují kvalitu navržených veřejných prostranství.*

Praha

Navržený počet parkovacích stání je třeba doložit bilančním výpočtem dopravy v klidu dle § 25 pražských stavebních předpisů (nařízení č. 12/2024 hl. m. Prahy, dále jen „PSP“) a dle smluvních dohod, aby bylo možné ověřit uměřenost navrženého počtu stání ve vztahu k lokalitě, kde se záměr nachází.

7. *Návrh dopravního řešení záměru bude třeba koordinovat s připravovanou rekonstrukcí ulice Jana Želivského v dotčeném úseku.*

8. *V následných stupních dokumentace požadujeme návrh pro hospodaření s dešťovou vodou upravit tak, aby se v případě nemožnosti vsakování do podloží snížil odtok dešťových vod z území na max. 3 l/s z hektaru plochy, v souladu s § 30 PSP a se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy. Sníží se tak spotřeba a závislost na pitné vodě včetně zatížení jednotné kanalizace.*

9. *Požadujeme zpracovat komplexní návrh řešení systému modrozelené infrastruktury včetně výkresové části, vzorových řezů uličním prostorem, navrhovaných technologií založení a dokončovací péče výsadby stromů. Návrh požadujeme koncipovat v souladu Městským standardem plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury na adaptaci na změnu klimatu a se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy. Srážkový odtok bude prioritně přiváděn do vegetační vrstvy půdy (zpravidla svrchních 0,5 m půdy).*

10. *Požadujeme předložit a průběžně konzultovat návrh parku (P03) vycházející z krajinářsko-architektonické soutěže.*

11. *Požadujeme zpracovat dendrologický průzkum řešeného území a specifikovat náhradní výsadbu.*

8. Rozhodnutí o vydání stavebního povolení pro stavbu „Stavební úpravy a změna účelu užívání vysoké školy na bytový dům, Praha 3, Ostromečská 1227/8, č. parc. 2018, k.ú. Žižkov“ – zodpovězení dotazu pana Ing. arch. Elfmarka z minulého jednání.

Bylo dáno na vědomí v jednání výboru V6/24 jako bod ii). Výbor neměl k tomuto Rozhodnutí žádné připomínky. Jedná se o objekt ve vlastnictví společnosti Roháčkova, s.r.o, která se mimo jiné zabývá studentským ubytováním. Dům se nachází ve funkční ploše OV a záměr tedy není v rozporu s regulativy ÚPn. Jde o změnu užívání ze školské stavby na obytný dům.

9. Pro informaci odeslané odpovědi na ostatní žádosti.

9.1 Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci pro provedení stavby „Výměna části PTV Hradecká II, Praha 3 – Vinohrady“. (UMCP3 764606/2024, OUR 325)
Ging CB, s.r.o., Bc. Zuzana Menclová, Plánská 1854/6, 370 07 České Budějovice

Usnesení

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ P3 **bere na vědomí** odeslání vyjádření místostarosty Mgr. Pavla Dobeše žadateli dne 20.01.2025 jménem městské části:

„Městská část Praha 3 s realizací stavby „Výměna části PTV Hradecká II, Praha 3 – Vinohrady“ podle předložené dokumentace pro provedení stavby **souhlasí** za **podmínky**, že vyjádření dotčeného orgánu

odboru ochrany prostředí (OOŽP ÚMČ Praha 3, Olšanská 7) bude **kladné** z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. Zákon o ochraně přírody a krajiny.

Dále je třeba projednat na oddělení správy zeleně a investic odboru ochrany životního prostředí (OOŽP) ochranu stávajících stromořadí a vymezení výsadbových pásů/výsadbových rabátek pro novou výsadbu v rámci zakládání nových uličních stromořadí.

O zábor dotčených komunikací musí investor požádat na Odboru dopravy ÚMČ Praha 3, Seifertova 51, a v případě dotčení zeleně dále vést jednání s odborem OOŽP ÚMČ Praha 3, Olšanská 7.

Překopy komunikací požadujeme uvést do původního stavu s důrazem na kvalitu provedení, aby dlouhodobě nedošlo k propadnutí rýhy. Kolaudujícímu orgánu doporučujeme, aby u dodavatelských firem vyžadoval závazek záruky kvality provedení a oprav překopů a jejich reálnou vymahatelnost. Při provedení stavby požadujeme dodržet Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě dle usnesení RHMP č. 95 ze dne 31.01.2012.“

10. Různé.

10.1 Požadavek Petra Nováka na zjištění, v jakém stavu je odvolání proti řízení o zřízení kavárny v objektu „Žižkostela“ v Tovačovského ulici (náměstí Barikád).

Příští jednání výboru je naplánováno
na úterý 18. února 2025 od 16:30 hodin
v sále Zastupitelstva Havlíčkovo náměstí 9, 1. patro

Zapsal	Zdeněk Fikar, tajemník výboru	
Ověřovatel	Mojmír Mikuláš	
Předseda	Karel Vejvoda	

Číslo smlouvy MČ: 2023/01335/OVÚR-ORÚ/001

Dodatek č. 1
ke Smlouvě o spolupráci ze dne 14. prosince 2023
(dále jen „**Dodatek č. 1**“)

Smluvní strany:

Městská část Praha 3
IČO: 00063517
se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3,
zastoupena Mgr. Pavlem Dobešem, místostarostou
(dále jen „**MČ**“)

a

RailReal a.s.
IČO: 26416581
se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupena Davidem Musilem, předsedou představenstva
(dále jen „**Investor**“)

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

Preambule

A. Smluvní strany uzavřely dne 14. prosince 2023 smlouvu o spolupráci, číslo smlouvy MČ 2023/01335/OVÚR-ORÚ (dále jen „**Smlouv**a“).

B. Smlouva upravuje vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s přípravou a realizací developerského záměru Investora – bytového komplexu na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov vyznačené v situačním zákresu, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy (jako celek ve Smlouvě jen jako **„Projekt“**). Vzhledem k platnému Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ÚP (dále jen **„ÚP“**) má být Projekt realizován ve dvou fázích – fáze 1 v souladu s platným ÚP na části území, jak je zakreslena v situačním zákresu, který je připojen jako příloha č. 2a ke Smlouvě (ve Smlouvě jen jako „**Investiční záměr 1**“, a fáze 2, pro kterou je třeba dosáhnout příslušné změny ÚP popsané ve Smlouvě na části území, jak je zakresleno v situačním zákresu (příloha č. 2b) Smlouvy (ve Smlouvě jen jako „**Investiční záměr 2**“).

C. Smlouva byla uzavřena podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„Občanský zákoník“**) podle pravidel uvedených v tehdy platné metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“, s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023.

D. Vzhledem k tomu, že pro realizaci Investičního záměru 2 je potřebné přijetí příslušné změny ÚP popsané ve Smlouvě, které náleží do samostatné působnosti hlavního města Prahy (dále jen „**HMP**“) podle § 59 odst. 2 písm. c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o HMP**“), předpokládaly Smluvní strany budoucí přistoupení HMP ke Smlouvě. HMP však ke dni podpisu tohoto Dodatku č. 1 ke Smlouvě nepřistoupilo.

E. Dne 12.06.2024 podal Investor žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby Investičního záměru 1 příslušnému stavebnímu úřadu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů účinném do 30. června 2024 (ve Smlouvě jen jako „**Stavební zákon**“); územní řízení o podané žádosti Investora bylo zahájeno a ke dni podpisu tohoto Dodatku č. 1 nebylo ukončeno.

F. Dne 1. července 2024 vstoupila v účinnost právní úprava plánovacích smluv podle § 130 a následujících zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (ve Smlouvě jen jako „**Nový stavební zákon**“) jako veřejnoprávních smluv uzavíraných mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejichž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění v plánovací smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem; v plánovacích smlouvách se zejména HMP nebo městská část hlavního města Prahy mohou zavázat k tomu, že poskytnou stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru a že po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy, a HMP se může zavázat, že učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace a že po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru; plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.

G. Smluvní strany hodlají uzavřít plánovací smlouvu jako veřejnoprávní smlouvu podle § 130 a následujících Nového stavebního zákona (dále jen „**Plánovací smlouva**“), jejímiž stranami budou HMP, MČ, Investor a společnost Rezidence Nový Žižkov, a.s., IČ 272 20 397 a která bude jednak nahrazovat úpravu práv a povinností Smluvních stran a HMP sjednanou ve Smlouvě pro případ přistoupení HMP ke Smlouvě, jednak upravovat práva a povinností Smluvních stran, společnosti Rezidence Nový Žižkov, a.s., IČ 272 20 397 a HMP v souvislosti s přípravou a realizací Investičního záměru 2 a schvalováním příslušné změny ÚP popsané ve Smlouvě.

H. I po případném uzavření Plánovací smlouvy budou Smluvní strany nadále vázány Smlouvou v rozsahu práv a povinností vztahujících se k přípravě a realizaci Investičního záměru 1; s ohledem na změnu legislativy a přípravu Plánovací smlouvy je však ve vztahu k Investičnímu záměru 2 třeba tímto Dodatkem č. 1 upravit práva a povinnosti Smluvních stran ujednané ve Smlouvě.

I. Předmět Dodatku č. 1

1. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na uzavření Plánovací smlouvy se ruší bez náhrady následující ustanovení Smlouvy:
    a. Ustanovení čl. III (*Předmět Smlouvy ve vztahu k Investičnímu záměru 2*), a to v celém rozsahu odst. III.1 až III.2 Smlouvy;
    b. Ustanovení čl. V (*Základní parametry Investičního záměru 2*), a to v celém rozsahu odst. V.1 až V.2 Smlouvy;
    c. Ustanovení čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*), a to pouze v rozsahu odst. VI.9 bod (iii) Smlouvy (*pozemky podél ulice Malešická*);
    d. Ustanovení čl. VII (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 2*), a to v celém rozsahu odst. VII.1 až VII.6 Smlouvy;
    e. Příloha č. 12 (*Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, K Červenému dvoru*).

2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na uzavření Plánovací smlouvy se doplňují nebo novým zněním nahrazují následující ustanovení Smlouvy:
    a. Ustanovení čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*) odst. VI.8 (ii) písm. c) Smlouvy zní:
    „Pozemky o výměře cca **6 115 m²**, na nichž bude první část Centrálního parku v rámci Investičního záměru 1 v souladu se Studií situován (v situačním zákresu označené jako plocha I.2 – viz příloha č. 8), budou po dokončení Projektu převedeny do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ za kupní cenu ve výši **91.725 Kč** korigovanou podle skutečné výměry navýšenou o inflaci dle Inflační doložky spolu s první částí Centrálního parku a veškerými jeho součástmi, za kupní cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však částku ve výši **550.350 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky.“
    b. Za ustanovení čl. čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*) odst. VI.8 (ii) písm. d) Smlouvy se vkládá nové ustanovení odst. VI.8 (ii) písm. e) Smlouvy, které zní:
    „Investor předloží MČ v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy geometrický plán, který bude určovat přesnou polohu a výměru převáděných pozemků; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ na náklady Investora.“
    c. Za ustanovení čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*) odst. VI.8 (ii) písm. e) Smlouvy se vkládá nové ustanovení odst. VI.8 (ii) písm. f) Smlouvy, které zní:
    „Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ předmětné pozemky spolu s první částí Centrálního parku včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (Centrální park jako celek bude dokončen a zkolaudován, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.). Výzva k uzavření ze strany MČ může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců

po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 2. Investor převede vlastnické právo k předmětným pozemkům na základě kupní smlouvy nejpozději do 31. 8. 2039. Pokud zpoždění s vybudováním parku a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než 4 měsíce po odpadnutí této překážky."

d. Ustanovení čl. čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*) odst. VI.12 Smlouvy zní:
„Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace za uplynulý kalendářní rok podle indexu spotřebitelských cen („Index CPI") za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem (dále jen **„Inflační index"**).
Úprava výše Finančního plnění v důsledku aplikace Inflačního indexu nemůže vést ke snížení částek Finančního plnění sjednaných touto Smlouvou, tj. úprava výše Finančního plnění dle sjednaného Inflačního indexu proběhne v daném roce pouze, pokud vypočtená výsledná míra inflace bude vyšší než **0 Kč**.
Inflační doložka bude aplikována i na ostatní případy inflační indexace finančních plnění, u kterých to tato Smlouva stanoví (např. na kupní ceny za převáděné Nefinanční plnění).
Inflační navýšení se aplikuje poprvé za rok následujícím po roce, v němž byla uzavřena tato Smlouva.",

e. Ustanovení čl. XI (*Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy*) odst. XI.3 Smlouvy zní: „Poruší-li Investor ze své viny povinnost dodržet Základní parametry Projektu navzdory písemnému upozornění MČ, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné přiměřené lhůtě, je MČ oprávněna po Investorovi požadovat v souvislosti s Investičním záměrem 1 úhradu smluvní pokuty ve výši **12.375.000 Kč**; uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká.";

f. Ustanovení čl. XI (*Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy*) odst. XI.5 Smlouvy zní: „Nesplní-li Investor ze své viny povinnost převést dokončený Lineární park do vlastnictví HMP ani do 12 měsíců ode dne pravomocného zkolaudování poslední součásti Investičního záměru 2, a toto porušení nenapraví ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 90 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši **10.000 Kč** za každý započatý den prodlení, maximálně však **5.000.000 Kč** v důsledku nepřevedení první části Lineárního parku vybudovaného v souladu s čl. VI.8 (i) této Smlouvy. Uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká, pokud negativní odchylka činí méně než -20%; pokud by mínusová odchylka byla vyšší, vzniká povinnost doplnit nefinanční plnění do 80% původně sjednaného limitu do 6 měsíců ode dne uhrazení smluvní pokuty.".

g. V ustanovení čl. XI (*Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy*) odst. XI.6 Smlouvy se za dosavadní znění doplňuje následující text:
„Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost Investora uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ pozemky o výměře **6 115 m²**, na nichž má být situována první část Centrálního parku v rámci Investičního záměru 1 v souladu se Studií. za kupní cenu ve výši **91.725 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky."

3. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na uzavření Plánovací smlouvy se nepřihlíží k ustanovením Smlouvy, která předpokládají přistoupení HMP ke Smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že tam, kde čl. VI (*Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1*) a čl. VIII (*Převzetí Plnění Investora*) Smlouvy přiznává práva a nároky HMP, může tato práva a nároky uplatňovat MČ za předpokladu, že shodná práva a nároky neuplatňuje HMP.

5. Smluvní strany se dohodly, že tam, kde Smlouva předpokládá nabytí Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a jeho následné svěření do správy MČ, bude tento postup nahrazen nabytím Nefinančního plnění kupní smlouvou uzavíranou MČ jako kupujícím do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ ve smyslu § 13 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů s tím, že se Nemovitosti podle ustanovení § 34 odst. 5 Zákona o HMP svěřují Kupujícímu do správy dnem jejich nabytí do vlastnictví HMP. Smluvní strany se dohodly, že Příloha č. 11 *Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever*) se ve stávajícím znění ruší a nahrazuje novým zněním, které je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 1.

II. Závěrečná ustanovení

1. Pojmy začínající velkým písmenem, které nejsou definovány v tomto Dodatku č. 1, mají význam uvedený ve Smlouvě.

2. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti okamžikem jeho podpisu poslední ze Smluvních stran.

3. Tento Dodatek č. 1 je uzavřen s odkládací podmínkou ve smyslu § 548 a 549 Občanského zákoníku, přičemž touto odkládací podmínkou je účinnost Plánovací smlouvy. Nenabyde-li Plánovací smlouva účinnosti do tří (3) měsíců ode dne uzavření tohoto Dodatku, může kterákoli Smluvní strana od tohoto Dodatku č. 1 odstoupit. Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně.

4. Tento Dodatek č. 1 nabývá účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ bez zbytečného odkladu poté, co bude splněna odkládací podmínka uvedená v čl. II odst. 2 tohoto Dodatku č. 1.

5. Doložka dle § 43 odst. 1 Zákona o HMP, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření tohoto Dodatku č. 1 schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

6. Tento Dodatek č. 1 je sepsán ve čtyřech [4] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou [2] vyhotoveních.

7. Smluvní strany uzavírají tento Dodatek č. 1 dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

8. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 je následující příloha

Číslo smlouvy MČ: 2023/01335/OVÚR-ORÚ/001

Příloha č. 1: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever) (*nové znění Přílohy č. 11 Smlouvy*).

V Praze, dne [•]

Městská část Praha 3:

_____

Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta

V Praze, dne [•]

RailReal a.s.

_____

David Musil, předseda představenstva

Příloha č. 1 – Vzor kupní smlouvy – parky (Centrální, Lineární, Sever) (nové znění přílohy č. 11 Smlouvy)

Kupní smlouva

Tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) následující smluvní strany:

[...]

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u [...] soudu v [...] pod sp. zn. [...]

zastoupena: [...]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Městská část Praha 3,

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČO: 00063517,

zastoupena [...], starostou

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně též „**Smluvní strany**“)

I. Preambule

I.1 Prodávající, hlavní město Praha, Kupující a další smluvní strany uzavřely dne [...] Plánovací smlouvu [...] (dále jen "**Plánovací smlouva**"), jejímž předmětem je úprava práv a povinností při přípravě a realizaci Investičního záměru (jak je definován Plánovací smlouvou) Prodávající na pozemcích, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 Plánovací smlouvy, a dále závazků souvisejících s Plněním Investora (jak je definováno Plánovací smlouvou), které Prodávající poskytne Kupující jako dobrovolné plnění určené k dalšímu rozvoji lokality Investičního záměru.

I.2 Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak nebo pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, má výraz definovaný v Plánovací smlouvě stejný význam i v této Smlouvě nebo v jakémkoli oznámení podaném na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

I.3 Prodávající se v Plánovací smlouvě zavázala vyprojektovat a zrealizovat v kvalitě, jak je definována Plánovací smlouvou, a v souladu s dalšími požadavky sjednanými v Plánovací

smlouvě, na vybraných pozemcích ve vlastnictví Prodávající /[...] následující výstavbu [...][1] (dále společně jen „**Výstavba**“) a tyto pozemky společně s Výstavbou převést do vlastnictví Hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00 (dále jen „**HMP**“) prostřednictvím uzavření kupní smlouvy s Kupující a předat je Kupující k využití pro stanovený účel.

I.4 Tato Smlouva je uzavírána v návaznosti na Plánovací smlouvou a v souladu s ní.

II. Předmět smlouvy

II.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:[2]

- pozemek parc. č. [...], který vznikl oddělením z pozemku parc. č. [...], na základě geometrického plánu č. [...], vyhotoveného [...], odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu [...] (dále jen „**GP**“), který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 1 této Smlouvy,
- pozemek parc. č. [...], jehož součástí je stavba [...]
- stavba [...] na pozemku parc. č. [...]

vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsané na LV č. [...] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen **„Nemovitosti“**, přičemž tento pojem zahrnuje v kontextu této Smlouvy také Výstavbu).

[Pozemky vzniklé podle geometrického plánu zpracovaného dle Plánovací smlouvy, geometrický plán bude výše specifikován a bude tvořit přílohu této smlouvy.]

II.2 Prodávající touto smlouvou prodává HMP Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství. Smluvní strany shodně prohlašují, že společně s nabytím vlastnického práva k Nemovitostem Kupující ani HMP nepřejímá žádné dluhy váznoucí na Nemovitostech, a současně tímto vylučují aplikaci § 1888 odst. 2 Občanského zákoníku.

II.3 Kupující Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství kupuje do vlastnictví HMP, tj. Kupující nabývá Nemovitosti do vlastnictví HMP s tím, že se Nemovitosti svěřují do správy Kupující, zavazuje se je od Prodávající převzít a zaplatit za ně Prodávající Kupní cenu (jak je definována níže) ve výši a způsobem sjednaným v této Smlouvě.

II.4 Kupující je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v účinném znění (dále jen „**zákon o hlavním městě Praze**“), a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v účinném znění (dále jen „**Statut hl. m. Prahy**“), oprávněna uzavřít tuto smlouvu a nabýt Nemovitosti do vlastnictví HMP s tím, že Nemovitosti podle ustanovení § 34 odst. 5 zákona o hlavním městě Praze jsou svěřeny Kupující do správy dnem jejich nabytí do vlastnictví HMP.

II.5 Prodávající se zavazuje předat Kupující veškerou dokumentaci související s Nemovitostmi (včetně Výstavby) podle právních předpisů a Plánovací smlouvy, včetně [*bude doplněno dle Plánovací smlouvy a dle konkrétního plnění, např.: dokumentace skutečného provedení zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů atd.,*] (dále jen

[1] Bude stručně specifikováno dle Plánovací smlouvy, případně i odkazem na článek Plánovací smlouvy, přičemž Výstavbou budou označeny konkrétní stavby, veřejné prostranství, park apod.

[2] Specifikace Nemovitosti některým z níže uvedených způsobů či jejich kombinací.

„**Dokumentace**“), a to při podpisu této Smlouvy. Prodávající je dále povinna předat Kupující bez zbytečného odkladu jakékoliv úpravy či změny Dokumentace, které vznikly po podpisu této Smlouvy (například v souvislosti s užíváním Nemovitostí).

II.6 Prodávající postupuje ke dni podpisu této Smlouvy Kupující oprávnění k výkonu majetkových práv autorských k veškeré Dokumentaci, která naplní znaky autorského díla („**Autorská díla**“). Není-li z objektivních důvodů nezávisejících na vůli Prodávající možné postoupit na Kupující právo výkonu majetkových práv autorských dle předchozí věty, uděluje Prodávající Kupující oprávnění k výkonu práva užít veškerou Dokumentaci, a to v územně a množstevně neomezeném rozsahu a všemi známými způsoby užití, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv, a to včetně oprávnění Autorská díla měnit k účelu, pro který bylo Autorské dílo vytvořeno. Kupující je oprávněna postoupit zcela nebo zčásti jakékoli oprávnění dle tohoto článku Smlouvy na jakoukoli třetí osobu dle volby Kupující a udělovat v tomto rozsahu licence (a podlicence), s čímž Prodávající výslovně souhlasí a potvrzuje, že k tomu udělily souhlas také osoby podílející se na tvorbě Autorských děl. Odměna za poskytnutí oprávnění dle tohoto článku Smlouvy je součástí Kupní ceny.

III. Kupní cena a způsob jejího placení

III.1 Celková kupní cena Nemovitostí činí [...] **Kč** (dále jen „**Kupní cena**“).

[Kupní cena bude doplněna dle Plánovací smlouvy]

III.2 Kupující uhradí Kupní cenu za Nemovitosti bezhotovostním převodem na účet Prodávající č. ú. [...], vedený u [...], a to do 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude Kupující předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z listu vlastnictví Nemovitostí dokládající, že:

a) Kupující je výlučným vlastníkem Nemovitostí,

b) Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména, nikoliv však výlučně, právem stavby, s výjimkou zatížení vzniklých z důvodů na straně Kupující a s výjimkou Povoleného zatížení dle čl. IV.1c) této Smlouvy,

c) právní vztahy týkající se Nemovitostí nejsou dotčeny změnou (nebude uvedena plomba), s výjimkou změn (a souvisejících plomb) vzniklých z důvodů na straně Kupující a s výjimkou změn souvisejících se zřizováním Povoleného zatížení dle čl. IV.1c) této Smlouvy, a

d) ve vztahu k Nemovitostem není zapsána poznámka nebo poznámka spornosti či rozepře podle § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou poznámek vzniklých z důvodů na straně Kupující.

var. bude aktualizováno podle reálné situace v době uzavírání kupní smlouvy

ve vztahu k Nemovitostem je zapsána poznámka / poznámka spornosti či rozepře podle § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, ...*specifikace poznámky*..... která nebrání vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupující. Prodávající je povinna bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 měsíců od vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující, zajistit výmaz předmětné poznámky z katastru nemovitostí; Kupující k tomu poskytne vyžádanou nezbytnou součinnost.

IV. Prohlášení Prodávající a kvalita Nemovitostí a Výstavby

IV.1 Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy a až do okamžiku vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí:

a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí, jakož i všech jejich součástí a příslušenství, je oprávněna s nimi disponovat a má Nemovitosti ve své držbě;

b) nabývací titul Prodávající ke všem Nemovitostem („**Nabývací titul**“) je platný a účinný a Prodávající řádně a včas splnila své závazky z jakéhokoli Nabývacího titulu, nebylo učiněno jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti jakéhokoli Nabývacího titulu, ani nedošlo jiným způsobem k zániku jakéhokoli Nabývacího titulu;

c) Nemovitosti jsou prosté jakýchkoliv právních vad, tj. zejména nejsou zatíženy jakýmikoli věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými právy třetích osob, nájemními právy, právem stavby nebo jinými užívacími právy či jinými právy třetích osob, ani neexistují žádná zatížení Nemovitostí (ani jakýchkoliv jejich částí), pro jejichž vznik není rozhodující vklad do katastru nemovitostí, jakož nejsou dány ani předpoklady či skutečnosti pro jejich vznik, s výjimkou [*doplnit v limitech tzv. „Povoleného zatížení“ ve smyslu Plánovací smlouvy*] zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy na LV č. […] nebo o nichž vkladové řízení či řízení o zápis probíhá v souladu s ujednáními Plánovací smlouvy („**Povolené zatížení**“),

d) Prodávající na Nemovitostech v souladu s Plánovací smlouvou vyprojektovala a řádně dokončila Výstavbu, která je jejich součástí, a je možné ji začít užívat v souladu s účelem sjednaným v Plánovací smlouvě a v souladu s právními předpisy;

e) Nemovitosti i Výstavba (jejich provedení, stav i kvalita) jsou ke dni uzavření této Smlouvy zcela v souladu s požadavky sjednanými ve Plánovací smlouvě, zejména (i) jsou v souladu s právními předpisy, včetně zejména nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění účinném v době vydání pravomocného povolení záměru výstavby, (ii) jsou v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) jsou vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, (iv) jsou bez faktických nebo právních vad, a (v) z každého pozemku v rámci Nemovitostí byly odstraněny všechny stavby či jiné faktické nebo právní překážky, které by bránily jeho využití pro sjednaný účel a které by mohly zpozdit nebo omezit využití pozemku ke sjednanému účelu;

f) na Nemovitosti nic neumístí, ani s Nemovitostmi nebude nijak disponovat, s výjimkou podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující;

g) neprobíhají žádné spory, zejména soudní či rozhodčí, související s Nemovitostmi, a to ani spory dotýkající se nájemních a sousedských vztahů, neprobíhají žádná správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí, a Nemovitosti nejsou ani předmětem výkonu soudních či správních rozhodnutí, a práva a povinnosti Prodávající k Nemovitostem nejsou zpochybňována třetí osobou;

var. bude aktualizováno podle reálné situace v době uzavírání kupní smlouvy

s výjimkou .....*specifikace sporu*..... neprobíhají žádné spory, zejména soudní či rozhodčí, související s Nemovitostmi, a to ani spory dotýkající se nájemních a sousedských vztahů, neprobíhají žádná správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí, a Nemovitosti nejsou ani předmětem výkonu soudních či správních rozhodnutí, a práva a povinnosti Prodávající k Nemovitostem nejsou zpochybňována třetí osobou;

Prodávající je povinna bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 měsíců od vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující, zajistit vyřešení předmětného probíhajícího sporu tak, aby jeho výsledek neměl jakýkoli negativní dopad na existenci vlastnického práva Kupující k Nemovitostem ani jakkoli neomezoval její právo držby Nemovitostí; Kupující k tomu poskytne vyžádanou nezbytnou součinnost.

h) veškeré daně, poplatky a další úřední platby v souvislosti s Nemovitostmi byly či budou řádně uhrazeny do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující;

i) Nemovitosti nejsou kontaminovány látkami či materiály, jejichž obsah nebo množství by byl v rozporu s obecně závaznými právními předpisy;

j) Prodávající je plně oprávněna uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající závazky, které jsou pro ni v plném rozsahu a bezpodmínečně závazné, přičemž poté, co bude uzavřena a stane se tato Smlouva účinnou, bude zakládat platné a závazné povinnosti Prodávající, vynutitelné proti ní v souladu s touto Smlouvou;

k) Prodávající je v dobrém finančním postavení, řádně plní své právní povinnosti a závazky a nehrozí u ní platební neschopnost, úpadek či insolvenční řízení, a není účastníkem žádného soudního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního ani správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jejích povinností podle této Smlouvy, ani žádné takové řízení ani nehrozí;

l) vůči Prodávající není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, které by mohlo mít vliv na plnění jejích povinností dle této Smlouvy, přičemž Prodávající zejména nemá žádné nedoplatky na daních či na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, které by mohly mít vliv na plnění povinností dle této Smlouvy a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitostmi a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením těchto Nemovitostí;

m) plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu s jakýmikoli závazky vyplývajícími z jakékoliv Smlouvy nebo dohody, v níž je Prodávající stranou, z rozhodnutí soudů, rozhodčích nálezů, či správních rozhodnutí, která se týkají Prodávající nebo Nemovitostí.

IV.2 Všechny informace týkající se Nemovitostí poskytnuté Prodávající Kupující jsou pravdivé, přesné, úplné a nejsou zavádějící. Nemovitosti mají vady, pokud kterékoli prohlášení Prodávající týkající se Nemovitostí uvedené v této Smlouvě je nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící. Uplatňování nároků Kupující z vad Nemovitostí upravuje čl. VIII. Smlouvy.

IV.3 Prodávající po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující Nemovitosti (je-li to dle platných právních předpisů možné) jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Nemovitostí (vyjma Povoleného zatížení zřízeného v souladu s Plánovací smlouvou) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupující s ohledem na koupi Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupující.

V. Převod vlastnického práva, předání Nemovitostí

V.1 Smluvní strany berou na vědomí, že podpisem této Smlouvy jsou svými projevy vůle v ní obsaženými vázáni. HMP nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem jeho vlastnického

práva do katastru nemovitostí po pravomocném rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení, a to k okamžiku, kdy bude návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen.

V.2 Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy Kupující doručí Prodávající návrh na vklad opatřený tzv. „doložkou správnosti" v souladu s § 21 a přílohou č. 11 Statutu hl. m. Prahy. Na základě této „doložky správnosti" Magistrát hlavního města Prahy v souladu se Statutem hlavního města Prahy ověřuje správnost návrhu a dokumentů k němu přiložených. O udělení „doložky správnosti" k této smlouvě požádá Kupující příslušný odbor Magistrátu hlavního města Prahy do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Prodávající. Nepodá-li návrh Prodávající včas, může jej podat Kupující. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou potřebnou součinnost pro vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

V.3 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv HMP k Nemovitostem na základě této Smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, Prodávající a Kupující se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv k Nemovitostem ve prospěch HMP povolen a byl naplněn účel této Smlouvy.

V.4 Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k pravomocnému zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva HMP k Nemovitostem podle této Smlouvy nebo pokud bude řízení o povolení vkladu vlastnického práva pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany do 20 pracovních dnů od právní moci příslušného rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a kupní cenou, platebními podmínkami, a s odstraněním nedostatků, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad či zastavení řízení, kterou bude nahrazena tato Smlouva, případně podat v téže lhůtě nový návrh na vklad, spočívá-li důvod zamítnutí návrhu na vklad pouze v nedostatcích původního návrhu na vklad.

V.5 Smluvní strany se dohodly, že Nemovitosti (včetně Výstavby) budou ze strany Prodávající předány Kupující ve lhůtě (i) sjednané ve Plánovací smlouvě, tj. do: [...], nebo (ii) do 5 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch HMP, podle toho, který okamžik nastane dříve. O předání bude vyhotoven předávací protokol.

V.6 Na HMP přechází nebezpečí škody na věci bez dalšího současně s (i) převodem vlastnického práva k Nemovitostem na HMP nebo (ii) předáním Nemovitostí Kupující dle čl. V.5 této Smlouvy, a to v ten okamžik, který nastane později.

V.7 Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněna do doby vkladu vlastnického práva HMP do katastru nemovitostí Nemovitosti v přiměřeném rozsahu bezplatně užívat.

VI. Postoupení práv z odpovědnosti za vady

VI.1 Prodávající prohlašuje, že Výstavba byla realizována zhotovitelem [...][3] (dále jen „**Zhotovitel**"), který poskytl Prodávající na Výstavbu záruku za jakost, která je blíže popsána ve smlouvě o dílo mezi Prodávající a Zhotovitelem ze dne [...] (dále jen „**Smlouva o dílo**"). Jedno kompletní vyhotovení Smlouvy o dílo (vč. všech příloh a dodatků) je Prodávající povinna ke dni podpisu této

[3] Bude-li zhotovitelů výstavby více, budou na tomto místě uvedení všichni zhotovitelé a všechny smlouvy o dílo.

Smlouvy předat Kupujícímu jako součást Dokumentace. Ve Smlouvě o dílo jsou začerněny údaje a texty, které podle požadavku zhotovitele jsou předmětem obchodního tajemství.

VI.2 Prodávající touto Smlouvou postupuje veškerá práva, současná i budoucí, plynoucí ze zákonné i smluvní záruční odpovědnosti za vady Výstavby, jež má nebo bude mít vůči Zhotoviteli na základě Smlouvy o dílo, na Kupující a zavazuje se poskytnout Kupující veškerou součinnost při uplatňování těchto práv z odpovědnosti za vady Kupující u Zhotovitele. Prodávající prohlašuje, že Zhotovitel s postoupením práv ve shora uvedeném rozsahu písemně souhlasil.

VI.3 Postoupení práv podle tohoto článku této Smlouvy z Prodávající na Kupující je bezúplatné.

VI.4 Prodávající se zavazuje oznámit Zhotoviteli postoupení práv z odpovědnosti za vady na Kupujícího dle této Smlouvy nejpozději do [...] dnů od podpisu této Smlouvy.

VII. Záruka za jakost

VII.1 Prodávající tímto poskytuje Kupujícímu ve vztahu k Výstavbě záruku za jakost v délce [...], která počíná plynout od okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Výstavbu.[4]

[Bude doplněno či upraveno v souladu se Plánovací smlouvou.]

VII.2 Zárukou za jakost ve vztahu k Výstavbě se Prodávající zavazuje, že Výstavba bude po celou dobu trvání příslušné záruční doby v souladu s:

a) touto Smlouvou, Plánovací smlouvou, příslušnými právními předpisy, technickými normami a jinými závaznými specifikacemi či požadavky stanovenými příslušnými správními či jinými veřejnoprávními orgány;

b) vhodná pro použití k účelu sjednanému v Plánovací smlouvě, popř. obvyklému účelu, a mající vlastnosti smluvené v této Smlouvě a Plánovací smlouvě, resp. vlastnosti obvyklé.

Záruka se nevztahuje na vady a opotřebení způsobená běžným provozem Výstavby, poškození způsobené zaviněným poškozením, poškození v důsledku neodborné či nedostatečné péče.

VIII. Nároky z vad

VIII.1 Smluvní strany se dohodly, že budou-li Nemovitosti (včetně Výstavby) vykazovat vady (tj. i v případě, kdy se kterékoli z prohlášení Prodávající ukáže jako nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící), popř. nebudou v souladu s poskytnutou zárukou za jakost dle čl. VII. Smlouvy, je Kupující oprávněna:

i) požadovat, aby Prodávající v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 60 pracovních dnů od doručení výzvy Kupující k nápravě, zjednala nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranila, lhůta pro odstranění vad se prodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné z důvodu nevhodného vegetačního období či nevhodných klimatických podmínek nápravu zjednat; nebo

ii) nezjednala-li Prodávající nápravu v poskytnuté lhůtě podle bodu i), zajistit odstranění těchto vad sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů

[4] Bude doplněno v souladu s Plánovací smlouvou.

po Prodávající, přičemž výši požadovaných nákladů je Kupující povinna Prodávající současně se žádostí o jejich úhradu doložit, nebo

iii) nezjednala-li Prodávající nápravu v poskytnuté lhůtě podle bodu i) a nepostupovala-li Kupující podle bodu ii), odstoupit od této Smlouvy.

VIII.2 Pokud Prodávající v rámci plnění této Smlouvy převedla na Kupující práva ze záruky za jakost vůči Zhotoviteli, a pokud může být náprava vad plnění dle této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po Zhotoviteli, může Kupující uplatnit nároky podle čl. VIII.1 této Smlouvy po Prodávající pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému Zhotoviteli, o uplatnění nároku ze záruky informoval Prodávající a Zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností Zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než 60 pracovních dnů od výzvy Kupujícího Zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Uplatní-li Kupující nároky podle čl. VIII.1 této Smlouvy a Prodávající tyto nároky splní, postoupí Kupující v rozsahu uplatněných nároků svoji pohledávku za Zhotovitelem ze záruky zpět Prodávající, a to bezúplatně.

VIII.3 Smluvní strany si při postupu vůči Zhotoviteli poskytnou veškerou potřebnou součinnost, informace a podklady, a to bez zbytečného odkladu.

VIII.4 Pokud Prodávající neodstraní vadu ve lhůtě dle čl. VIII.1.i) Smlouvy, je Kupující oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení, dokud Kupující nezvolí nárok podle čl. VIII.1.ii) či VIII.1.iii) této Smlouvy a tuto skutečnost Prodávající písemně neoznámí.

IX. Ukončení smlouvy

IX.1. Smlouvu lze ukončit (i) písemnou dohodou Smluvních stran, jejíž nedílnou součástí bude vypořádání vzájemných závazků, nebo (ii) odstoupením od této Smlouvy Prodávající nebo Kupující z důvodů a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

IX.2. Každá Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud druhá Smluvní strana poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje také případ, kdy se ukáže, že jakékoliv prohlášení Prodávající dle této Smlouvy bylo nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící v takovém rozsahu, který by znamenal podstatné omezení vlastnického práva Kupujícího nebo možnosti využívat Výstavbu pro stanovený účel (čl. 1.3 in fine této Smlouvy).

IX.3. Odstoupení se činí písemným oznámením o odstoupení doručeným druhé Smluvní straně.

IX.4. Odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, tato Smlouva se tím od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení.

IX.5. Pokud dojde ke zrušení této Smlouvy z jiného důvodu než písemnou dohodou Smluvních stran, Smluvní strany si navzájem vrátí plnění, která si poskytly, následovně:

i) pokud je vlastnické právo HMP k Nemovitostem vloženo do katastru nemovitostí před ukončením této Smlouvy, vrátí Kupující Nemovitosti Prodávající do 20 pracovních dnů po ukončení této Smlouvy, přičemž Nemovitosti budou považovány za vrácené Prodávající ke dni podpisu souhlasného prohlášení potvrzujícího zpětný převod vlastnického práva k Nemovitostem na Prodávající, případně jakéhokoliv jiného požadovaného dokumentu, a

ii) Prodávající vrátí Kupující jakoukoli část Kupní ceny, kterou Prodávající obdržela před ukončením této Smlouvy, do 10 pracovních dnů poté, kdy bude příslušným katastrálním úřadem znovu zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník Nemovitostí.

IX.6. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu újmy vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat Smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

X.1 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. To se týká i změny tohoto ustanovení. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

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.

X.3 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 Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.

X.4 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí.

X.5 Práva a povinnosti z této Smlouvy může každá ze Smluvních stran převést na jinou nebo třetí osobu (postoupení Smlouvy) jen s předchozím písemným souhlasem ostatních Smluvních stran za podmínek ujednaných v Plánovací smlouvě nebo v této Smlouvě. Bez udělení tohoto souhlasu je postoupení práv a povinností dle předchozí věty neplatné. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že porušením tohoto ustanovení není svěření Nemovitostí nebo jejich části do správy MČ.

X.6 Tato Smlouva se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy budou příslušné české soudy.

X.7 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.

X.8 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro odstranění pochybností strany konstatují, že ujednání předchozí věty se nevztahuje na obsah Smlouvy o dílo.

X.9 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 Kupující.

X.10 Tato Smlouva je sepsána v [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotoveních, přičemž 1 vyhotovení Smlouvy pro každou Smluvní stranu bude s ověřenými podpisy zástupců Smluvních stran. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude podáno spolu s návrhem na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí k příslušenému katastrálnímu úřadu.

X.11 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Kupující na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

X.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Geometrický plán č. [...]

V [...] dne [...]	V [...] dne [...]
Městská část Praha 3	[...]
_____	_____
[...], starosta	[...], [...]

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor kancelář úřadu

K projednání a schválení orgány městské části je předkládán návrh dodatku č. 1 ke smlouvě o spolupráci uzavřené dne 14. 12. 2023, číslo smlouvy MČ 2023/01335/OVÚR-ORÚ, (dále jen „Smlouva o spolupráci“) v rámci samostatné působnosti mezi městskou částí a společností RailReal a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 26416581, ze skupiny PENTA REAL ESTATE ohledně investičního záměru s obchodním názvem Rezidence nádraží Žižkov I, umisťovaného v lokalitě ul. Malešická/K Červenému dvoru. Pozemky jsou ve vlastnictví Českých drah a.s., investor má uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

Smlouva o spolupráci se týká investičního záměru Rezidence nádraží Žižkov I, který nevyžaduje změnu územního plánu; probíhá územní řízení na základě žádosti investora o vydání územního rozhodnutí. Pro druhou fázi investičního záměru s obchodním názvem Rezidence nádraží Žižkov II, pro kterou je třeba dosáhnout změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. Z2600 pro rozvoj lokality Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „Změna Z2600“), předpokládala Smlouva o spolupráci přistoupení hl. m. Prahy.

Změna Z2600 je projednávána a schvalována hl. m. Prahou na základě Urbanistické studie s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov, verze zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy v srpnu 2022, která byla schválena radou hl. m. Prahy dne 19. 9. 2022 pod číslem usnesení 2516 a radou městské části dne 5. 9. 2022 pod číslem usnesení 651; schválení Z2600 je podmíněno dosažením dohody v území mezi hl. m. Prahou, městskou částí a dotčenými investory ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, schválené usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením zastupitelstva městské části č. 417 ze dne 21. 6. 2022 (dále jen „Metodika“). Jednání o uzavření příslušných smluv s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov probíhají od období dubna 2021 do současnosti. S ohledem na to, že dne 1. 7. 2024 vstoupila v účinnost právní úprava plánovacích smluv podle § 130 a následujících zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jako veřejnoprávních smluv uzavíraných mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury mimo jiné v případě, že záměr stavebníka nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace či její změny, tento institut plánovací smlouvy nahradil dosud uzavírané soukromoprávní smlouvy o spolupráci.

Namísto přistoupení hl. m. Prahy ke Smlouvě o spolupráci proto bude před schválením Změny Z2600 uzavřena trojstranná plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou, městskou částí a investorem (společnostmi RailReal a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 26416581, a Rezidence Nový Žižkov a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27220397), která bude řešit práva a povinnosti vztahující se k druhé fázi investičního záměru s obchodním názvem Rezidence nádraží Žižkov II (25.755 m^2 HPP, 330 parkovacích stání).

S ohledem na uzavření plánovací smlouvy je navrhováno uzavření dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci, kterým budou ustanovení vztahující se k investičnímu záměru Rezidence nádraží Žižkov II ze Smlouvy o spolupráci vypuštěna a znění Smlouvy o spolupráci bude uvedeno do souladu se zněním plánovací smlouvy.
Překládaný návrh dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci obsahuje následující ustanovení, resp. články:

- preambuli, která uvádí prohlášení smluvních stran,
- předmět dodatku, kde se:
    - ruší bez náhrady ustanovení Smlouvy o spolupráci týkající se investičního záměru Rezidence nádraží Žižkov II,
    - novým zněním nahrazují ustanovení o podmínkách realizace a předání první části

Centrálního parku (6 115 m^2),

- sjednocuje úprava inflační doložky s plánovací smlouvou,
- oddělují ustanovení o smluvních pokutách týkající se investičního záměru Rezidence nádraží Žižkov I,
- nahrazují práva hl. m. Prahy ve Smlouvě o spolupráci právy městské části,

- závěrečná ustanovení, kde je mimo jiné uvedeno, že dodatek je uzavřen s odkládací podmínkou, kterou je účinnost plánovací smlouvy; nenabyde-li plánovací smlouva účinnosti do 3 měsíců ode dne uzavření dodatku, může kterákoli smluvní strana od dodatku odstoupit.

Návrh Dodatku č.1 byl posouzen advokátní kanceláří VHK Partners.

Usnesení výboru územního rozvoje z termínu 28.1.2025:
Usnesení:
„Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 bere na vědomí výsledky projednání návrhu změny Z2600/00, včetně vyhodnocení, uvedené v podkladech tohoto bodu jednání a doporučuje Radě MČ P3 a ZMČ P3

- uzavření plánovacích smluv a dohod o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí a investory k této změně Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž návrhy jsou uvedeny v podkladech tohoto bodu jednání
- uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o spolupráci ze dne 14.12.2023 mezi MČ Praha 3 a společností RailReal a.s., uvedené také v podkladech tohoto bodu jednání.

Hlasování: 11 pro, 0 proti, 0 se zdrželo - schváleno“