

SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI ÚZEMÍ

Městská část Praha 20

se sídlem Jívanská 647/10, 193 21 Praha 9

IČO: 00240192

zastoupena: Mgr. Petrem Měšťanem, starostou

(dále „**Městská část**“), na straně jedné

a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(společně dále jako „**Špačkoví**“ nebo „**rodina Špačkových**“), na straně druhé

(případně obě strany společně jako „**smluvní strany**“ nebo „**účastníci**“),

uzavírají v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o vzájemné spolupráci při rozvoji území (dále „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Městská část je v rámci své působnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého spádového území a chránit veřejný zájem. Usiluje při tom o zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb jako je mimo jiné bydlení, doprava, rekreace a sport.
2. V souvislosti s naplňováním svých výše uvedených cílů má Městská část mimo jiné zájem na:
 - revitalizaci čistírny odpadních na pozemku parc. č. 4304/2 v k.ú. Horní Počernice, jak je blíže specifikováno v čl. IV. této Smlouvy (dále jen „**Revitalizace ČOV**“);
 - vybudování zázemí a zkvalitnění poskytovaných služeb pro koupání na rybnících Eliška a Barbora, jak je blíže specifikováno v čl. V. této Smlouvy (dále jen „**Rozvoj koupaliště**“);

- vybudování sportovního areálu na části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice příloha č. 1 této Smlouvy, jak je blíže specifikováno v čl. VI. této Smlouvy (dále jen „**Sportovní areál**“);
 - vybudování areálu technických služeb včetně provozování stávající kompostárny na části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice příloha č. 1 této Smlouvy, jak je blíže specifikováno v čl. VII., resp. IX této Smlouvy (dále jen „**Areál technických služeb**“ a „**Kompostárna**“);
 - realizaci převodu pozemků vztahujících se ke schválené výstavbě cyklostezek podél ulic Božanovská a Ve Žlábku, jak je blíže specifikováno v čl. VIII. této Smlouvy (dále jen „**Cyklostezky**“); a
- (dále jen „**Projekty veřejného zájmu**“).
3. Špačkovi jsou spoluvlastníky řady pozemků na území Městské části a vnímají svou spoluodpovědnost za budoucí podobu daného území. Stejně tak si jsou vědomi, že naplňování bytových potřeb obyvatel sebou přináší mimo jiné také zvýšené požadavky na rozvoj technické a dopravní infrastruktury.
 4. Záměrem rodiny Špačkových je v rozsahu a za podmínek vyplývajících z návrhu změny územního plánu zkráceným postupem, označované též jako „Revitalizace areálu VELAZ“, změnit charakter industriálního území, v němž se v minulosti nacházel areál Veterinárních a laboratorních závodů, VELAZ (dále jen „**Záměr I**“).
 5. Společným záměrem rodiny Špačkových a Městské části je změnit charakter území vymezeného mezi dálnicí D11, ulicí Božanovská a ulicí Ve Žlábku tak, jak vyplývá z podnětu na změnu územního plánu s veřejným zájmem zkráceným postupem (lokalita Xaverov – Horní Počernice), který byl podán dne 29.11.2021 a nahrazuje dřívější podněty na změnu ÚP č. 42/2020, 44/020, 45/2020 a 56/2020 (dále jen „**Záměr II**“ a Záměr I a Záměr II společně jen „**Záměry**“).
 6. Za účelem koordinace některých aktivit a záměrů smluvních stran byla dne 28.12.2016 uzavřena mezi Městskou částí a rodinou Špačkových Dohoda o společném postupu a koordinaci při řešení majetkoprávních úkonů na území Městské části Praha 20 (předmětnou dohodu schválila Rada Městské části dne 28.12.2016 usnesením RMČ/76/1/0579/16) a následně dne 8.3.2021 smluvní strany uzavřely dodatek č. 1 k výše uvedené dohodě, který byl schválen Radou Městské části dne 5.3.2021 usnesením RMČ/93/7/1680/21 (dohoda o společném postupu a koordinaci při řešení majetkoprávních úkonů na území Městské části Praha 20 ve znění dodatku č. 1 dále „**Dohoda**“). V rámci Dohody se Městská část vyjádřila k Záměru I a vzala na vědomí Záměr II a zároveň smluvní strany deklarovaly svou ochotu a připravenost vést vzájemná jednání v majetkoprávních a dalších otázkách vztahujících se k Projektům veřejného zájmu.
 7. Smluvní strany mají zájem touto Smlouvou podrobněji upravit a vymežit vzájemné požadavky a nároky vztahující se k Projektům veřejného zájmu

II.

Záměr I – Revitalizace areálu VELAZ

1. Rodina Špačkových je vlastníkem pozemků parc. č. 4282/2, 4284/1, 4284/8, 4284/13, 4284/14 a 4284/15 v k.ú. Horní Počernice (dále jen „**areál VELAZ**“), kde se v minulosti nacházel industriální areál Veterinárních a laboratorních závodů (VELAZ). Svůj původní

účel areál VELAZ již cca 20 let neplní a v současné době jsou chátrající objekty využívány jako skladovací areál s garážemi.

2. Špačkoví mají zájem v souvislosti se zamýšlenou revitalizací předmětného brownfieldu v rámci areálu VELAZ docílit změny funkčního využití plochy parcely č. 4284/1 a za tím účelem podali dne 26.9.2019 návrh na změnu územního plánu, která je Magistrátem hl.m. Prahy evidována pod č. Z 3800 (dále jen „**Změna I.**“).
3. Návrh Změny I je v souladu s návrhem Metropolitního plánu. Zároveň byl tento podnět schválen Výborem pro územní rozvoj MHMP pod evidenčním číslem 420/2019 do pořizování změny ÚP dne 9.2.2021.
4. Změna I počítá se záměrem s kapacitou 88 bytových jednotek.

III. Záměr II

1. Dne 29.11.2021 podali Špačkoví podnět na pořízení změny územního plánu pro lokalitu Xaverov – Praha 20 – Horní Počernice, který by měl nahradit dřívější podněty na změnu ÚP č. 42/2020, 44/020, 45/2020 a 56/2020. Podnět navrhuje vymezit při ul. Ve Žlábku a Božanovská v okolí statku Xaverov tři nové zastavitelné plochy SV-C, SV-B a SV-C a zrušit vymezení historického jádra bývalé samostatné obce Xaverov v bývalém areálu VELAZ (dále jen „**Změna II**“). Smluvní strany se dohodly, že tento podnět bude zúžen o zrušení vymezení historického jádra a dále se dohodly na úpravě nově navrhovaných funkčních ploch tak, jak je znázorněno v příloze č. 2 této Smlouvy. Upravený podnět tak navrhuje v územním plánu vymezení plochy SV-C o výměře cca 18 273 m², plochy SV-B o výměře cca 10 941 m², plochy OB-B o výměře cca 9 689 m², plochy SP o výměře 49 302 m², plochy TVO o výměře cca 5 285 m², plochy SV-B o výměře cca 256 m², plochy SO 1,5 o výměře cca 820 m² a plochy TVV o výměře cca 1 590 m². K tomuto upravenému podnětu se MČ Praha 20 připojuje za podmínek uvedených v této Smlouvě a jako spolužadatelé se smluvní strany zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost za účelem prosazení Změny IIa.

IV. Revitalizace ČOV

1. Na pozemku Špačkových parc. č. 4304/2 v k.ú. Horní Počernice se nachází nefunkční zastaralá čistírna odpadních vod (dále jen „**Původní ČOV**“).
2. Špačkoví se zavazují, že v rámci Revitalizace areálu VELAZ vybudují na místě Původní ČOV novou čistírnu odpadních vod s kapacitou minimálně 500 EO (dále jen „**Nová ČOV**“). Z této kapacity je počítáno s rezervou minimálně 220 EO pro potřeby Městské části. Součástí obnovy funkce Nové ČOV a závazku Špačkových dle tohoto článku je také vybudování hlavního kanalizačního sběrače podél ulice Božanovská v úseku od křižovatky s ulicí Ve Žlábku po napojení ulice Ke Xaverovu na Božanovskou.

V. Rozvoj koupaliště

1. Špačkovi se zavazují, nejdéle do 31.8.2022 uzavřít s Městskou částí smlouvu o smlouvě budoucí kupní k pozemkům parc. č. 4322/15, 4322/2, 4321/5, 4310 a části pozemků parc. č. 4306/1 a 4307/1 o výměře cca 6 000 m² vše v k.ú. Horní Počernice (dále jen „**Pozemky pro koupaliště**“), na nichž se nachází rybník Eliška a Barbora tak, aby na nich mohla Městská část vybudovat koupaliště s odpovídajícím zázemím.
2. Kupní cena Pozemků pro koupaliště bude odpovídat tržní ceně pozemků v místě a čase obvyklé a bude stanovena znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem shodně zvoleným oběma smluvními stranami. Pakliže se smluvní strany na výběru soudního znalce neshodnou, bude kupní cena stanovena jako aritmetický průměr cen stanovených soudním znalcem zvoleným Městskou částí a soudním znalcem zvoleným Špačkovými.
3. Závazek Špačkových převést na Městskou část Pozemky pro koupaliště dle čl. V odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2024.

VI. Sportovní areál

1. Špačkovi se zavazují nejdéle do 60-ti dnů od vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy uzavřít darovací smlouvu, na základě které bezúplatně převedou ze svého vlastnictví do vlastnictví Městské části část pozemku parc. č. 4225/4 o výměře min. 45 000 m² v k.ú. Horní Počernice z navrhované plochy SP (dále jen „**Pozemky pro sportovní areál**“), aby na nich mohla Městská část vybudovat sportovní areál s odpovídajícím zázemím pro potřeby občanů, škol, sportovních klubů a široké veřejnosti.
2. Nebude-li darovací smlouva dle čl. VI. odst. 1 Smlouvy uzavřena do 60-ti dnů od vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy, a to z důvodů výlučně stojících na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 45.000 000 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů korun českých).

VII. Areál technických služeb

1. Špačkovi se zavazují, nejdéle do 31.8.2022 uzavřít s Městskou částí smlouvu o smlouvě budoucí kupní k části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice o výměře cca 3 000 m² (dále jen „**Pozemky pro areál technických služeb**“), aby na nich mohla Městská část vybudovat areál technických služeb.
2. Kupní cena Pozemků pro areál technických služeb bude odpovídat tržní ceně pozemků v místě a čase obvyklé a bude stanovena znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem shodně zvoleným oběma smluvními stranami. Pakliže se smluvní strany na výběru soudního znalce neshodnou, bude kupní cena stanovena jako aritmetický průměr cen stanovených soudním znalcem zvoleným Městskou částí a soudním znalcem zvoleným Špačkovými.

3. Závazek Špačkových převést na Městskou část Pozemky pro areál technických služeb dle čl. VII odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2024.

VIII. Cyklostezky

1. Špačkovi se zavazují, nejdéle do 31.8.2022 uzavřít s Městskou částí smlouvu o smlouvě budoucí kupní k části pozemků parc. č. 4225/4, 4220, 4221/2, 4212/4, 4212/1, 4214/6, 4217/7 a 4211/9 vše v k.ú. Horní Počernice o výměře cca 5 000 m², příloha č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pod cyklostezkami**“) tak, aby na nich mohla Městská část vybudovat cyklostezky dle svého záměru výstavby cyklostezek podél ulic Božanovská a Ve Žlíbku.
2. Kupní cena Pozemků pod cyklostezkami bude odpovídat tržní ceně pozemků v místě a čase obvyklé a bude stanovena znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem shodně zvoleným oběma smluvními stranami. Pakliže se smluvní strany na výběru soudního znalce neshodnou, bude kupní cena stanovena jako aritmetický průměr cen stanovených soudním znalcem zvoleným Městskou částí a soudním znalcem zvoleným Špačkovými.
3. Závazek Špačkových převést na Městskou část Pozemky pod cyklostezkami dle čl. VIII odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nebude vydaná Změna IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2024.

IX. Kompostárna

1. Špačkovi se zavazují nejdéle do 60-ti dnů od vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy uzavřít darovací smlouvu, na základě které bezúplatně převedou ze svého vlastnictví do vlastnictví Městské části část pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice o výměře cca 3 000 m² rozsahem odpovídající stávající výpůjčce, příloha č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pro kompostárnu**“) tak, aby na nich mohla Městská část provozovat kompostárnu s odpovídajícím zázemím.
2. Nebude-li darovací smlouva dle čl. IX. odst. 1 uzavřena do 60-ti dnů od vydání Změny IIa územního plánu v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy, a to z důvodů výlučně stojících na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých).

X. Společná a závěrečná ustanovení

1. Pokud tato Smlouva předpokládá spolupráci smluvních stran či jejich vzájemnou součinnost, potom se jedná o smlouvu adekvátní dohodě dvou subjektů soukromého práva, tj. v žádném ohledu se Městská část prostřednictvím této Smlouvy nezavazuje k žádné činnosti, jejímž důsledkem by měl být jiný postup Městské části v rámci výkonu samosprávy, než takový, jaký veřejné právo předpokládá.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí bez zbytečného odkladu Městská část. Nebude-li do 31.12.2024 vydána Změna I územního plánu dle čl. II Smlouvy (tedy zastupitelstvo hl. m. Prahy zamítne návrh na pořízení změny územního plánu – Změna I) a nebude-li do 31.12.2024 vydána Změna IIa územního plánu dle čl. III Smlouvy (tedy zastupitelstvo hl. m. Prahy zamítne návrh na pořízení změny územního plánu – Změna IIa), pak tato Smlouva bez dalšího nejdéle k 31.12.2024 zaniká.
3. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
4. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Veškeré změny či dodatky k této Smlouvě musejí mít písemnou formu.
6. Smluvní pokuty dle předchozích ustanovení jsou splatné vždy do 14 dní ode dne doručení písemného vyrozumění druhé smluvní strany o vzniku nároku na smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty pak zaniká závazek, jehož splnění je smluvní pokutou zajišťováno.
7. Pokud by některé ustanovení této Smlouvy bylo neplatné nebo neúčinné či se stalo neplatným či neúčinným, není tím dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na nahrazení ustanovení zněním novým tak, aby se nové ustanovení co nejvíce přiblížilo předmětu a účelu ustanovení původního.
8. Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zdejších předpisů potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části, a to usnesením Zastupitelstva Městské části č. ze dne
9. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, po pečlivém zvážení a vzájemném vysvětlení jejího obsahu, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy této Smlouvy tvoří:

- příloha č. 1 – architektonická situace
- příloha č. 2 – návrh na změnu územního plánu
- příloha č. 3 - vyznačení pozemků pod cyklostezkami
- příloha č. 4 - zakres pozemků pro kompostárnu

V Praze dne

V Praze dne

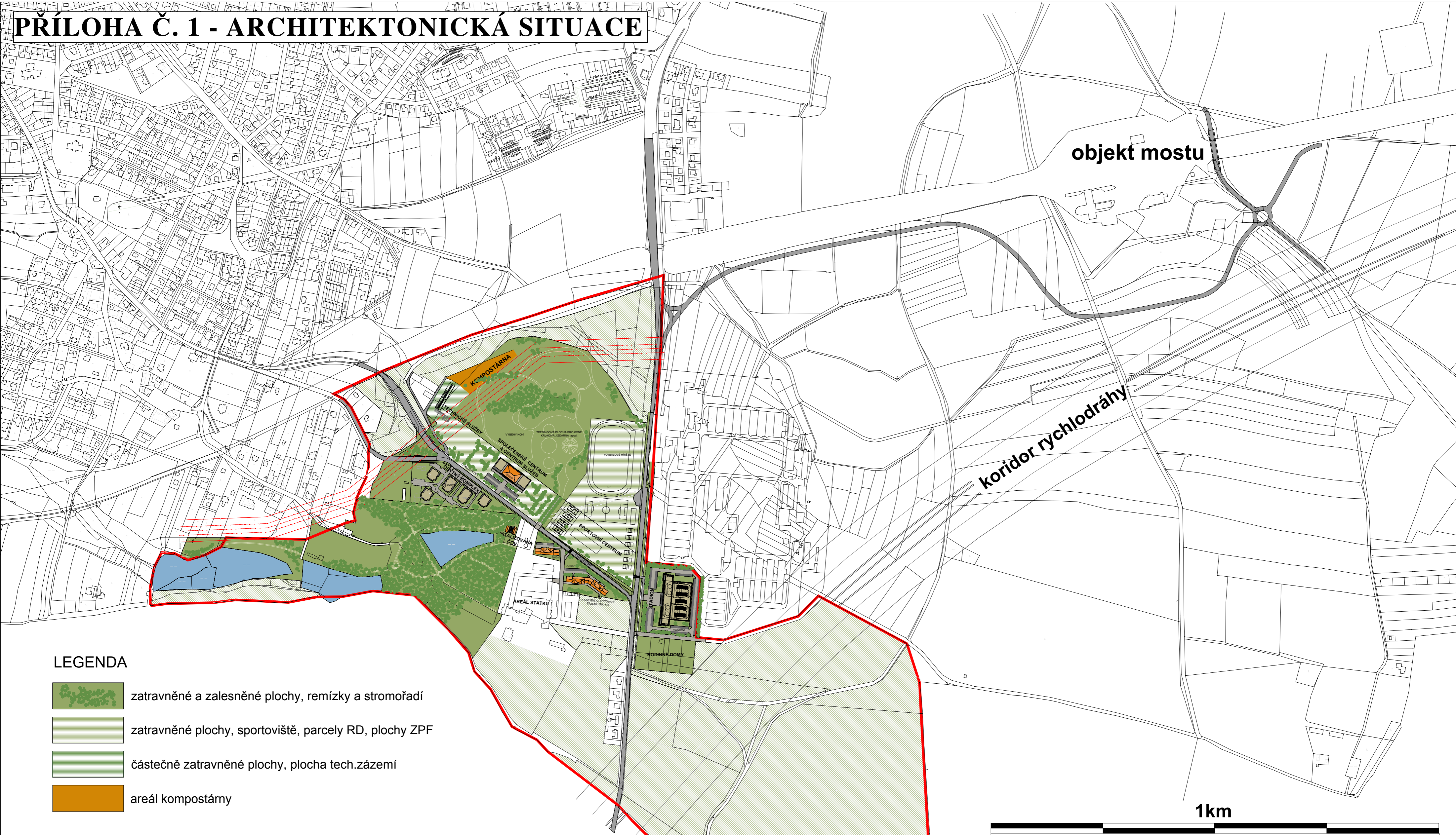
Městská část Praha 20

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]


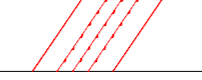
PŘÍLOHA Č. 1 - ARCHITEKTONICKÁ SITUACE



LEGENDA

-  zatravněné a zalesněné plochy, remízky a stromořadí
-  zatravněné plochy, sportoviště, parcely RD, plochy ZPF
-  částečně zatravněné plochy, plocha tech.zázemí
-  areál kompostárny

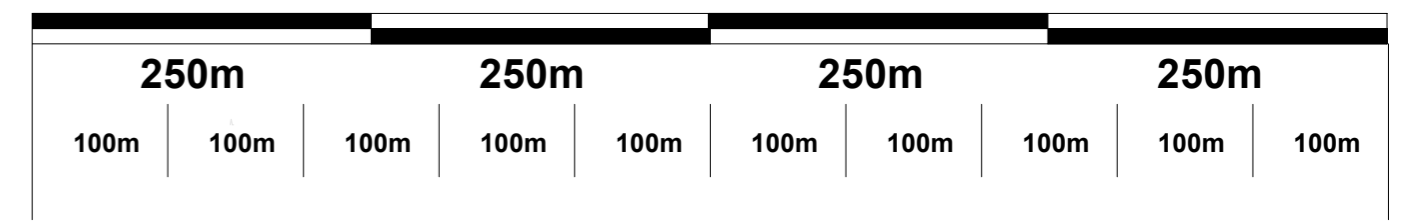
-  rekreační plochy rybníků
-  pěší stezky
-  komunikace, parkovací plochy
-  areál statku

-  hranice řešeného území
-  VVN + ochranné pásmo VVN

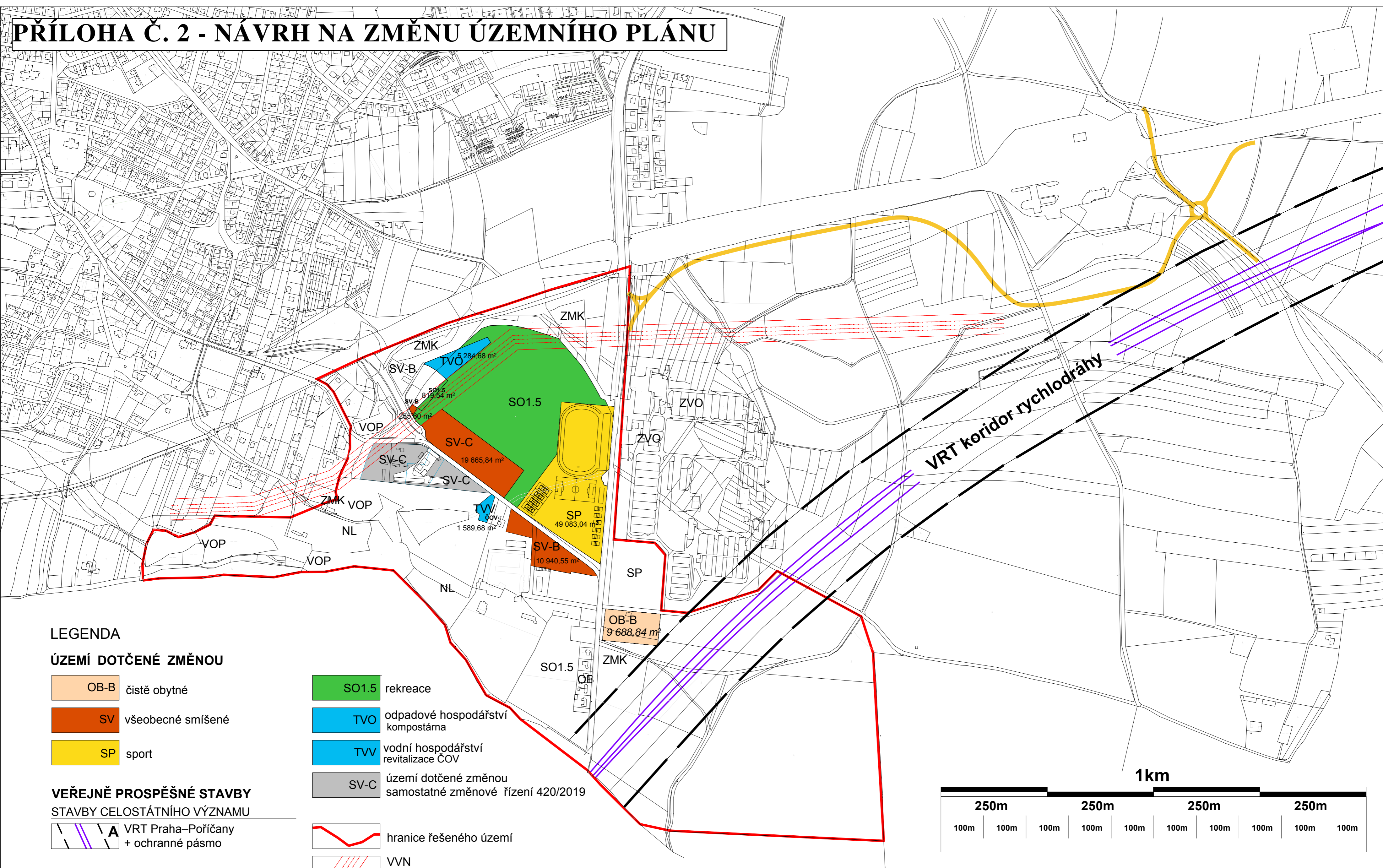
objekt mostu

koridor rychlodráhy

1km



PŘÍLOHA Č. 2 - NÁVRH NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU



LEGENDA

ÚZEMÍ DOTČENÉ ZMĚNOU

- OB-B čistě obytné
- SV všeobecné smíšené
- SP sport
- SO1.5 rekreace
- TVO odpadové hospodářství kompostárna
- TV vodní hospodářství revitalizace ČOV
- SV-C území dotčené změnou samostatné změnové řízení 420/2019

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

STAVBY CELOSTÁTNÍHO VÝZNAMU

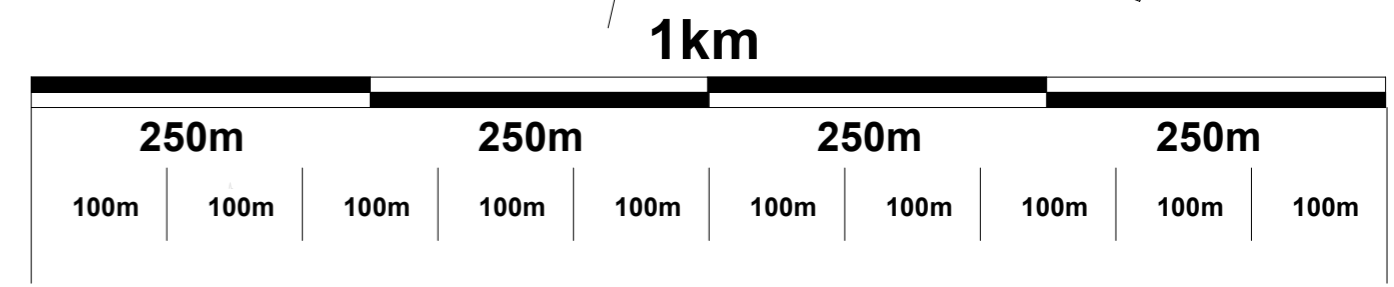
- VRT Praha–Poříčany + ochranné pásmo

STAVBY CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU

- MÚK Beranka

- hranice řešeného území

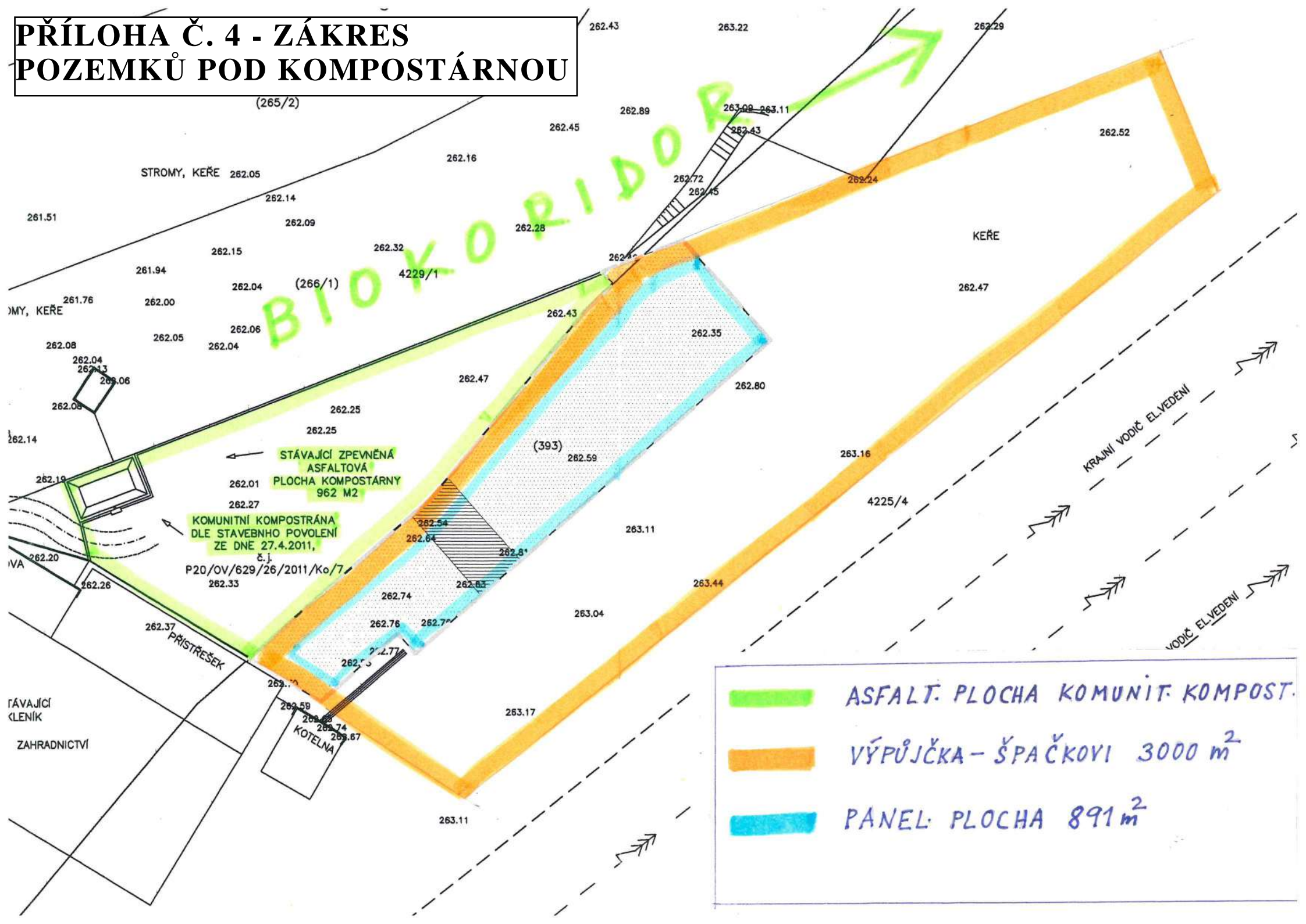
- VVN + ochranné pásmo VVN



PŘÍLOHA Č. 3 - VYZNAČENÍ POZEMKŮ POD CYKLOSTEZKOU



PŘÍLOHA Č. 4 - ZÁKRES POZEMKŮ POD KOMPOSTÁRNOU



(265/2)

STROMY, KEŘE 262.05

(266/1)

BIOKORIDOR

STÁVAJÍCÍ ZPEVNĚNÁ
ASFALTOVÁ
PLOCHA KOMPOSTÁRNY
962 M2

KOMUNITNÍ KOMPOSTÁRNA
DLE STAVEBNHO POVOLENÍ
ZE DNE 27.4.2011,
č.j.
P20/OV/629/26/2011/Ko/7

PŘÍSTŘEŠEK

KOTELNA

- ASFALT. PLOCHA KOMUNIT. KOMPOST.
- VÝPŮJČKA - ŠPAČKOVI 3000 m²
- PANEL. PLOCHA 891 m²