

SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI ÚZEMÍ

Městská část Praha 20

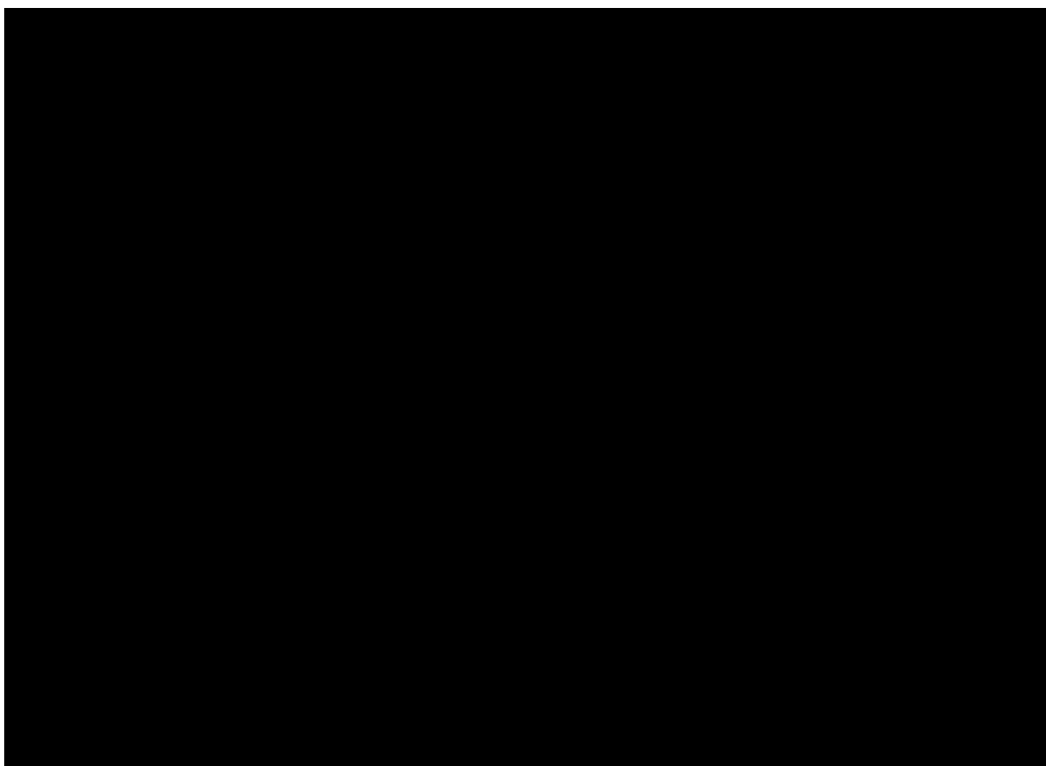
se sídlem Jívanská 647/10, 193 21 Praha 9

IČO: 00240192

zastoupena: Mgr. Petrem Měšťanem, starostou

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

a



(společně dále jako „**Špačkovi**“ 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 vod 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 areálu technických služeb včetně zachování stávající manipulační a překladačové plochy na části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice, jak je blíže specifikováno v čl. VI (dále jen „**Areál technických služeb**“);
- realizaci převodu pozemků vztahujících se ke schválené výstavbě cyklostezek podél ulic Božanovská a Ve Žlípku, jak je blíže specifikováno v čl. VII této Smlouvy (dále jen „**Cyklostezky**“); a
- vybudování sportovního areálu na části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice, jak je blíže specifikováno v čl. VIII této Smlouvy (dále jen „**Sportovní areál**“);

(dále jen „**Projekty veřejného zájmu**“).

3. Špačkoví 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 a sportovně rekreačních 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 Žlípku 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**“).
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 vymezit některé vzájemné požadavky a nároky vztahující se k Projektům veřejného zájmu a Záměru I a Záměru II.

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. Špačkovi 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. Tento podnět byl schválen Výborem pro územní rozvoj MHMP pod evidenčním číslem 420/2019 do pořizování změny ÚP dne 9.2.2021. Městská část považuje parametry Záměru I za přijatelné, pokud celkový počet nově vzniklých bytových jednotek nepřekročí 88 a pokud výšková hladina nově plánovaných objektů nepřekročí stávající okolní zástavbu. Při dodržení předmětných kapacitních a výškových ukazatelů je Městská část připravena Revitalizaci areálu VELAZ v rámci procesu schvalování Změny I i v navazujících řízeních podpořit.

III. Záměr II

1. Dne 29.11.2021 podali Špačkovi 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, který je veden pod číslem 3/2022, po provedených dodatečných úpravách navrhuje vymezení při ul. Ve Žlábku a Božanovská v okolí statku Xaverov nové zastavitelné plochy SV-C, SV-B, OB-B a SP s funkčním využitím znázorněným ve výkresové části daného podnětu, jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Upravený podnět tak mimo jiné navrhuje v územním plánu vymezení plochy SV-C o výměře cca 25 000 m², plochy SV-B o výměře cca 10 941 m², plochy OB-B o výměře cca 9 689 m² a plochy SP o výměře 49 083 m² a dále pak upravuje (narovná) funkční využití ploch v rámci areálu technických služeb (plocha TVO o výměře cca 5 285 m², plocha SV-B o výměře cca 256 m², plocha SO 1,5 o výměře cca 820 m²) a vymezuje podměrnou plochu TVV na pozemku parc. č. 4304/2 v k.ú. Horní Počernice (dále jen „Změna II“). K tomuto upravenému podnětu se MČ Praha 20 připojuje za podmínek uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany se proto zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost za účelem prosazení Změny II.

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. Špačkovi se zavazují, že v rámci realizace Záměru I, tj. Revitalizace areálu VELAZ, vybudují na místě Původní ČOV novou čistírnu odpadních vod (dále jen „Nová ČOV“) s rezervní kapacitou 220 EO ve prospěch Městské části.

V. Rozvoj koupaliště

1. Ve snaze umožnit naplnění záměru Městské části souvisejícího s Rozvojem koupaliště se Špačkovi zavazují bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) po vydání Změny I uzavřít s Městskou částí darovací smlouvu, ohledně bezúplatného převodu pozemků (resp. částí pozemků) v k.ú. Horní Počernice, jejichž specifikace je obsažena v příloze č. 2 této Smlouvy, aby na nich mohla Městská část vybudovat koupaliště s odpovídajícím zázemím.
2. Nebude-li darovací smlouva dle čl. V. odst. 1 Smlouvy uzavřena ani do 60 dnů po vydání Změny I, a to z důvodů stojících výlučně na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 26.509 tis. Kč (slovy: dvacetšestmilionůpětsetdevět tisíc korun českých).
3. Špačkovi se dále zavazují bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) po vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy uzavřít s Městskou částí darovací smlouvu, ohledně bezúplatného převodu pozemků (resp. částí pozemků) v k.ú. Horní Počernice, jejichž specifikace je obsažena v příloze č. 3 této Smlouvy.
4. Nebude-li darovací smlouva dle čl. V. odst. 3 Smlouvy uzavřena ani do 60 dnů po vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy, a to z důvodů stojících výlučně na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 17.308 tis. Kč (slovy: sedmnáctmilionůtřistaosm tisíc korun českých).
5. Závazek Špačkových převést na Městskou část pozemky dle čl. V odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny I v termínu do 31.12.2024.
6. Závazek Špačkových převést na Městskou část Pozemky dle čl. V odst. 3 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2025.

VI. Areál technických služeb

1. Ve snaze umožnit naplnění záměru Městské části souvisejícího s vybudováním areálu technických služeb se Špačkovi zavazují bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) po vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy uzavřít s Městskou částí darovací smlouvu, ohledně bezúplatného převodu části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernice o výměře cca 6.700 m² znázorněné v příloze č. 4 této Smlouvy, aby na nich mohla Městská část vybudovat nový areál technických služeb.
2. Nebude-li darovací smlouva dle čl. VI. odst. 1 Smlouvy uzavřena ani do 60 dnů po vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy, a to z důvodů stojících výlučně na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 6.700 tis. Kč (slovy: šestmilionůsedm set tisíc korun českých).
3. Závazek Špačkových převést na Městskou část pozemky dle čl. VI odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2025.

VII. Cyklostezky

1. Ve snaze umožnit naplnění záměru Městské části souvisejícího s rozvojem cyklostezek se Špačkovi zavazují v souladu se zápisem ze zasedání Výboru pro správu majetku, majetkové podíly a podporu podnikání Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 9.2.2023 převést na Městskou část (resp. hl. m. Prahu) 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, vyznačené v příloze č. 5 této Smlouvy tak, aby na nich mohla Městská část (resp. hl. m. Praha) vybudovat cyklostezky dle svého záměru podél ulic Božanovská a Ve Žlábku.

VIII. Sportovní areál

1. Městská část má zájem v budoucnosti vybudovat na části pozemku parc. č. 4225/4 v k.ú. Horní Počernic sportovní areál a Špačkovi tento záměr podporují a respektují.
2. Ve snaze umožnit naplnění záměru Městské části se Špačkovi zavazují bez zbytečného odkladu (nejdéle do 30 dnů) od vydání Změny II 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 cca 30 000 m² v k.ú. Horní Počernice znázorněné v příloze č. 6 této Smlouvy, aby na nich mohla Městská část vybudovat sportovní areál s odpovídajícím zázemím pro potřeby občanů, škol, sportovních klubů a široké veřejnosti.
3. Nebude-li darovací smlouva dle čl. VIII. odst. 2 Smlouvy uzavřena ani do 60 dnů od vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy, a to z důvodů stojících výlučně na straně Špačkových, zavazují se Špačkovi uhradit Městské části jednorázovou smluvní pokutu ve výši 75.000 tis. Kč (slovy: sedmdesát pět milionů korun českých).
4. Závazek Špačkových převést na Městskou část Pozemky dle čl. VIII odst. 1 Smlouvy bez dalšího zaniká v případě, že nedojde k vydání Změny II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy v termínu do 31.12.2025.
5. Špačkovi se dále zavazují v darovací smlouvě dle čl. VIII odst. 2 zřídit ve prospěch Městské části závazkové předkupní právo k části pozemku parc. č. 4225/4 o výměře cca 20 000 m² v k.ú. Horní Počernice znázorněné v příloze č. 7 této Smlouvy, na dobu 3 let ode dne vydání Změny II.
6. Nebude-li Změna II v rozsahu čl. III odst. 1 Smlouvy vydána v termínu do 31.12.2025, předkupní právo dle čl. VIII. odst. 5 této Smlouvy bez dalšího zaniká.

IX. 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. Městská část respektuje plnění Špačkových dle této Smlouvy (čl. IV – IX), která se Špačkovi zavazují realizovat ve prospěch Městské části a jejího rozvoje, a proto v souvislosti s realizací Záměru I a jakýchkoli případných stavebních záměrů realizovaných v návaznosti na Změnu II nepožaduje a v budoucnu nebude po Špačkových požadovat žádné další finanční ani jiné formy plnění nad rámec plnění uvedených v této Smlouvě. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že Městská část zejména nebude přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím hl. m. Prahy) uplatňovat již žádné poplatky (s výjimkou eventuálních správních poplatků hrazených v rámci příslušného stavebního řízení), kontribuce, příspěvky, dary, spoluúčasti na rozvoji území apod., nebude-li mezi účastníky písemně dohodnuto jinak. Tento závazek Městské části uvedený v předchozích dvou větách trvá i v případě, kdy Špačkovi nebo jejich právní nástupci budou Záměr I nebo jakýkoli případný stavební záměr realizovaný v návaznosti na Změnu II provádět přímo či nepřímo v součinnosti s třetími osobami (např. prostřednictvím obchodní společnosti, v níž budou mít Špačkovi, či některý z nich, nebo některý z jejich právních nástupců majetkovou účast).
3. Smluvní strany si ujednaly, že pokud při pořizování Změny I nebo Změny II dojde k změně jejího rozsahu nebo obsahu, jsou smluvní strany bez zbytečného odkladu povinny uzavřít dodatek ke Smlouvě, v němž budou upraveny závazky a povinnosti smluvních stran odpovídající novému rozsahu pořizované změny. Pokud tento dodatek smluvní strany neuzavřou, neplatí od okamžiku schválení příslušné fáze pořizování upravené změny Zastupitelstvem hlavního města Prahy závazky a povinnosti uvedené v čl. IX odst. 2 Smlouvy.
4. Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy ani 3 měsíce před uplynutím lhůty uvedené v čl. V odst. 5 nebude vydána Změna I, jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek ke Smlouvě, v němž přiměřeným způsobem, nejméně však o 6 měsíců, prodlouží tuto původně sjednanou lhůtu. Dále si ujednaly, že pokud ani 3 měsíce před uplynutím lhůty uvedené v čl. V odst. 6, čl. VI odst. 3 a čl. VIII odst. 4 a odst. 6 nebude vydána Změna II, jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek ke Smlouvě, v němž přiměřeným způsobem, nejméně však o 1 rok, prodlouží tuto původně sjednanou lhůtu.
5. 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.
6. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.

7. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Veškeré změny či dodatky k této Smlouvě musejí mít písemnou formu.
9. 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.
10. Smluvní strany si sjednávají, že práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a právní vztahy jí založené přecházejí na jejich případné právní nástupce. Smluvní strany dále sjednávají, že práva a povinnosti smluvních stran z této Smlouvy vyplývající přejdou se změnou vlastnictví k výše uvedeným pozemkům na případné nové vlastníky. V případech, kdy k přechodu práv a povinností na třetí osoby nedochází přímo ze zákona, jsou smluvní strany povinny zajistit, aby jejich práva a povinnosti z této Smlouvy převzala tato třetí osoba, popř. aby taková osoba přistoupila k závazkům bez zbytečného odkladu a tak, aby byl zachován smysl a účel této Smlouvy a kontinuita jejího plnění.
11. 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.
12. 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
13. Vzhledem k tomu, že jedním z účastníků této Smlouvy je nezletilý, smluvní strany berou na vědomí, že případná konkrétní právní jednání týkajícího se nakládání nezletilého s nemovitou věcí nebo její částí vyžadují také souhlas příslušného opatrovnického soudu.
14. 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 – návrh na pořízení změny územního plánu
- příloha č. 2 – specifikace pozemků pro rozvoj koupaliště
- příloha č. 3 – specifikace dalších pozemků pro rozvoj koupaliště
- příloha č. 4 – zákres pozemků pro areál technických služeb
- příloha č. 5 - vyznačení pozemků pod cyklostezkami
- příloha č. 6 - vyznačení první části pozemků pro sportovní areál
- příloha č. 7 - vyznačení druhé části pozemků pro sportovní areál

Podpisy smluvních stran následují na další straně.

V Praze dne

V Praze dne

Městská část Praha 20

