

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3**  
**Rada městské části**  
**U S N E S E N Í**

**č. 322**

**ze dne 04.05.2022**

**Smlouva o spolupráci se společností Villa Parukářka a.s. ve spojení s  
výstavbou při ulicích Na Parukářce a Jeseniova**

Rada městské části

**I. bere na vědomí**

1. doporučení výboru pro územní rozvoj ze dne 10. srpna 2021

**II. schvaluje**

1. uzavření smlouvy o spolupráci se společností Villa Parukářka a.s. podle návrhu smlouvy  
v příloze č.1 tohoto usnesení

**III. ukládá**

1. Pavlu Dobešovi, místostarostovi městské části
  - 1.1. podepsat příslušnou smlouvu o spolupráci se společností Villa Parukářka a.s. dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
  - 1.2. z pozice člena rady s kompetencí pro územní rozvoj ve spolupráci s OE, OÚR OKÚ, OB a OSV sledovat plnění závazků smlouvy

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

### Smluvní strany:

#### **Villa Parukářka a.s.**

IČO: 267 44 414, DIČ: 26744414, plátce DPH

se sídlem Litoměřická 834/19d, Prosek, 190 00 Praha 9

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8033  
zastoupena Ing. Radkem Tůmou, členem představenstva

(dále jen „**Developer**“)

a

#### **Městská část Praha 3**

IČO: 00063517, DIČ: CZ00063517, plátce DPH

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

zastoupena Mgr. Pavlem Dobešem, místostarostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. ú. 2000781379/0800

(dále jen „**MČ Praha 3**“)

(Developer a MČ Praha 3 dále také společně jen „**smluvní strany**“ nebo každá z nich jednotlivě „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu o spolupráci:

### **Článek I.** **Rozhodné skutečnosti**

- 1.1 Developer je vlastníkem pozemků parc. č. 4166/3 a 4166/7, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 10721 pro katastrální území Žižkov, obec Praha (dále jen „**Pozemky**“). List vlastnictví k Pozemkům tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 1.2 Na Pozemcích byla rozhodnutím odboru výstavby Úřadu MČ Praha 3 č. j. OV/1637/20/Her ze dne 22. února 2021 umístěna stavba „Domov pro seniory Parukářka, č. parc. 4166/3 a 4166/7, k. ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3“ (dále jen „**Rozhodnutí**“) podle dokumentace k územnímu rozhodnutí zpracované (čistopis) v červenci 2021 projektantem CUBESPACE s. r. o. pod číslem 13-002 (dále jen „**Dokumentace**“). Kopie Rozhodnutí tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Shrnutí Dokumentace tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
- 1.3 MČ Praha 3 podala dne 30. března 2021 proti Rozhodnutí odvolání. Odvolací řízení bylo vedeno odborem stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy, odvolání všech odvolatelů byla zamítnuta. Kopie rozhodnutí o odvolání tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- 1.4 Smluvní strany konstatují, že realizace stavebního záměru Developera „Domov pro seniory Parukářka“ bude mít vliv na okolní prostředí a dojde díky ní ke zvýšení nároků na infrastrukturu financovanou MČ Praha 3. Následným jednáním došly MČ Praha 3 a Developer ke shodě ve věci stavby „Domov pro seniory Parukářka“ a uzavírají tuto dohodu.

### **Článek II.** **Předmět a podmínky spolupráce**

V rámci vzájemné spolupráce se smluvní strany dohodly na následujících závazcích:

## 2.1 Závazky Developera:

- 2.1.1 Developer se zavazuje při přípravě a realizaci stavby „Domov pro seniory Parukářka“ na Pozemcích, tj. v průběhu územního řízení, stavebního řízení nebo souvisejících či je nahrazujících procesů ani při provádění stavby, neodchýlit se od Dokumentace, ledaže by s takovou odchylkou předem souhlasila MČ Praha 3, přičemž případné změny se Developer zavazuje předem projednat s MČ Praha 3 a zpracovat do projektové a realizační dokumentace oprávněné připomínky MČ Praha 3, zejména požadavky týkající se podoby a kvality veřejných prostranství a veřejně přístupných prostorů, požadavky týkající se urbanistického, architektonického a komunikačního napojení staveb na veřejnou zeleň a jiná veřejně přístupná místa a připomínky týkající se vlivu provádění staveb na obyvatele MČ Praha 3 a na životní prostředí.
- 2.1.2 Developer se zavazuje uhradit MČ Praha 3 finanční příspěvek ve výši 3 000 000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), určený na financování infrastruktury MČ Praha 3. Příspěvek bude splatný na účet MČ Praha 3, uvedený v záhlaví této smlouvy, do 30 (třiceti) dnů po nabytí právní moci stavebního povolení stavby „Domov pro seniory Parukářka“ na Pozemcích (dále jen „**Stavba**“).
- 2.1.3 Developer se zavazuje, že před uvedením ubytovacích prostor ve Stavbě, případně jednotek ve Stavbě na trh přednostně nabídne MČ Praha 3 ubytovací kapacity (jednotky) v rámci Stavby pro ubytování seniorů – občanů MČ Praha 3 v rozsahu minimálně 30% celkových ubytovacích kapacit. Součástí nabídky Developera bude vymezení ubytovacích kapacit (jednotek) a návrh cenových podmínek srovnatelných s podmínkami, za nichž budou ubytovací kapacity uvedeny na trh. Pokud tuto nabídku do 2 (dvou) měsíců od jejího doručení MČ Praha 3 nepřijme, je Developer oprávněn nabídnout tyto ubytovací kapacity jiným zájemcům; MČ Praha 3 je oprávněna přijmout nabídku jen částečně, pak bude Developer oprávněn nabídnout jiným zájemcům pouze tu část ubytovacích kapacit, u nichž MČ Praha 3 nabídku nepřijala. Po uvolnění kterékoli z ubytovacích kapacit, původně nabídnutých MČ Praha 3, bude Developer komunikovat s MČ Praha 3 o opětovné přednostní nabídce této ubytovací kapacity MČ Praha 3 pro ubytování seniorů – občanů MČ Praha 3, a to za podmínek na trhu obvyklých. Pro účely této dohody se za přijetí nabídky ze strany MČ Praha 3 dle tohoto ustanovení považuje uzavření smlouvy mezi Developerem a občanem MČ Praha 3 o užívání nabízené ubytovací kapacity (jednotky), případně její koupi.

## 2.2 Závazky MČ Praha 3:

- 2.2.1 MČ Praha 3 se zavazuje poskytovat Developerovi nezbytnou součinnost v procesu povolení realizace Stavby, zejména nevznášet námítky a nepodávat odvolání, ani jakékoliv jiné opravné prostředky během stavebního řízení nebo proti vydanému stavebnímu povolení na Stavbu, a to za předpokladu, že dokumentace pro stavební povolení projednávaná v rámci stavebního řízení bude zpracována v souladu s pravomocným Rozhodnutím a neodchýlí se od Dokumentace, ledaže by s takovou odchylkou souhlasila MČ Praha 3.
- 2.2.2 MČ Praha 3 se dále zavazuje, pokud ji o to Developer písemně požádá, po přezkoumání souladu dokumentace pro stavební povolení s pravomocným Rozhodnutím a Dokumentací vystavit pro účely stavebního řízení na Stavbu písemný souhlas s dokumentací pro stavební povolení a s realizací Stavby, popř. jiný dokument požadovaný ze strany odboru výstavby Úřadu městské části Praha 3.
- 2.2.3 MČ Praha 3 se zavazuje přijmout pravidla pro ubytování seniorů – občanů MČ Praha 3 v rámci Stavby pro účely nabídek Developera ve smyslu odst. 2.1.3 této smlouvy.

## **Článek III. Související ujednání**

- 3.1 Tato smlouva je souhlasem smluvních stran s realizací Stavby, tak, jak je umístěna Rozhodnutím za podmínek v této smlouvě dohodnutých, a smluvní strany nejsou oprávněny tento souhlas bez relevantního důvodu odvolat a jsou povinny si poskytovat nutnou součinnost tak, aby všechny povinnosti smluvních stran dle této smlouvy mohly být řádně splněny.

- 3.2 V případě, že některá ze smluvních stran poruší své povinnosti uvedené v čl. II. této smlouvy a tento stav nenapraví ani po výzvě smluvní strany, která bude takovým porušením poškozena, s dostatečnou lhůtou k nápravě takového stavu v délce alespoň třicet (30) dnů, je poškozená smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit, přičemž v takovém případě nahradí smluvní strana, která tuto smlouvu porušila, poškozené smluvní straně škodu, která jí vznikla (tj. zejména náklady, které smluvní strana, která smlouvu neporušila, vynaložila pro řádné splnění této smlouvy).
- 3.3. Změna osob nebo právní nástupnictví na straně smluvních stran této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran k řádnému plnění této smlouvy.

#### **Článek IV. Závěrečná ustanovení**

- 4.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 4.2 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky s podpisy všech smluvních stran.
- 4.3 Ukáže-li se jakékoliv ujednání této smlouvy být neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo jinak nevynutitelné, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vynutitelnost dalších ujednání, lze-li toto ujednání oddělit od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí nahradit takové neplatné, odporovatelné, zdánlivé nebo nevynutitelné ujednání ujednáním novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejbližší obsahu a účelu neplatného, neúčinného, zdánlivého, odporovatelného anebo nevynutitelného ujednání.
- 4.4 Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a ostatními souvisejícími účinnými právními předpisy.
- 4.5 V souladu s § 43 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze tímto MČ Praha 3 potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada MČ Praha 3 usnesením č. .... ze dne .....
- 4.6 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
- 4.7 Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona 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, zajistí MČ Praha 3.
- 4.8 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. – IV. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 4.9 Písemnosti doručované v souladu s touto smlouvou se považují za doručené dnem skutečného doručení, dnem odmítnutí jejich převzetí adresátem nebo desátým (10.) dnem od odeslání doporučené zásilky na adresu příslušné smluvní strany v případě jejího vrácení odesílateli.
- 4.10 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 4.11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to:
- č. 1 list vlastnictví č. 10721 pro k. ú. Žižkov, obec Praha
  - č. 2 kopie rozhodnutí odboru výstavby Úřadu MČ Praha 3 č. j. OV/1637/20/Her ze dne 22. února 2021, kterým byla umístěna stavba „Domov pro seniory Parukářka, č. parc. 4166/3 a 4166/7, k. ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3“;
  - č. 3 kopie rozhodnutí odboru výstavby Magistrátu hlavního města Prahy, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Úřadu MČ Praha 3 č. j. OV/1637/20/Her ze dne 22. února 2021, kterým byla

umístěna stavba „Domov pro seniory Parukářka, č. parc. 4166/3 a 4166/7, k. ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3“;  
- č. 4 shrnutí dokumentace k územnímu rozhodnutí zpracované (čistopis) v červenci 2021 projektantem CUBESPACE s. r. o. pod číslem 13-002.

V Praze dne .....2022

V Praze dne .....2022

za MČ Praha 3:

za Developera:

.....  
Mgr. Pavel Dobeš  
místostarosta

.....  
Ing. Radek Tůma  
člen představenstva

## Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor kancelář úřadu

Projednávání a úpravy návrhu záměru investora probíhalo dlouhou řadu let. Nejprve musel být návrh upraven a vyvrátit podezření, že se nejedná o budovy s veřejným využitím, nýbrž o standardní bytové domy a že tedy není přípustný podle územního plánu. Dále musel investor zpracovat požadavky na průchodnost tohoto areálu. Dále se objevily obavy z nedodržení předpisů na vzájemné odstupy staveb podle platné (v průběhu projednávání měnící se) stavebně technické legislativy.

Městská část Praha 3 dne 30. března 2021 odeslala odvolání jménem účastníka řízení proti rozhodnutí o umístění stavby "Domov pro seniory, č.parc. 4166/3 a 4166/7, k.ú. Žižkov, na území mezi ul. Na Parukářce a Jeseniova, Praha 3". Hlavním důvodem nesouhlasu s umístěním stavby byla námitka částečného zaclonění sousedního pozemku, na němž v současnosti stojí budova rehabilitací, a v budoucnu by tam mohlo dojít ke znemožnění realizace teoretické novostavby na tomto místě. Dle platných předpisů PSP by odstup budovy neumožnil v části fasády situovat okna obytných místností.

Investor s projektantem zaslali písemné vypořádání námitek MČ P3 a požádali místostarostu pro územní rozvoj o jednání, na kterém byla podrobně vysvětlena míra závažnosti zaclonění hypotetické novostavby. Oboustranně bylo konstatováno, že námitka proti zaclonění je sice relevantní, ale rozsah zaclonění je zanedbatelný a pro návrh novostavby by znamenal omezení, týkající se pouze uspořádání místností v prvním nadzemním podlaží nad terémem jižní fasády. Mohou zde být ale bez problémů umístěna okna nebytových místností.

Během jednání vzešel návrh na uzavření smlouvy o spolupráci, podle které investor věnuje MČ P3 příspěvek na budování infrastruktury, veřejného vybavení a zeleně, dále pak nabídka závazku na přednostní umístování občanů MČ P3 v části bytů budovaného areálu (obsaženo ve smlouvě).

Doporučení výboru pro územní rozvoj ZMČ P3 ze dne 21. prosince 2021:

Před jednáním byly doručeny prosby 3 subjektů (sousedé projektu z řad vlastníků i nájemců okolních domů), výbor s nimi byl seznámen a diskutoval požadavky na nestahování odvolání.

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 zvážil veškeré okolnosti, včetně přijatých dopisů a prezentací hostů jednání, výstupů z jednání pana místostarosty se zástupci investora (smluvně bude navíc zaručeno, že část bytů pro seniory bude přednostně poskytována osobám s trvalým bydlištěm na MČ P3 po komunikaci se sociálním odborem) a doporučuje RMČ Praha 3 odsouhlasit toto vyjádření a pověřit pana místostarostu Mgr. Pavla Dobeše odesláním stažení odvolání v dané věci jménem městské části.“  
„Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdrželo - schváleno.“

Odvolací důvody ostatních účastníků byly vypořádány již v březnu 2019 odborem stavebního řádu MHMP, nebo je všichni účastníci mohli obdobně uplatnit v řízení v roce 2021. Městské části se uzavřením smlouvy o spolupráci podaří získat možnost na přednostní ubytování rezidentů s trvalým pobytem na P3.