

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části je předkládán návrh na schválení Dodatku č. 6 ke smlouvě o spolupráci ze dne 29. dubna 2009 uzavíraný mezi městskou částí Praha-Dolní Chabry a společnostmi Nové Chabry Development, s. r. o., Nové Chabry Delta, s.r.o., Nové Chabry Zeta, s.r.o., Nové Chabry F+G, s.r.o, Nové Chabry H+I, s.r.o., Nové Chabry - J, s.r.o., Chaberské terasy s. r. o. (tyto společnost dále společně jako „Investor“).

Dodatek č. 6 je uzavírán za účelem stanovení podmínek výstavby bytového domu „J“ a bytového domu „Chaberské terasy“, jejichž výstavba vyvolává nutnost spoluúčasti Investora na vybudování a rozvoji veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti MČ Praha – Dolní Chabry v důsledku nárůstu HPP a počtu obyvatel na území městské části stanovenou v Zásadách pro finanční kompenzace investora schválených Zastupitelstvem městské části Praha-Dolní Chabry zveřejněných na <https://www.dchabry.cz/zasady-pro-financni-kompence-investora>.

Součástí dohody je i změna nemovitostí zajištěných zástavním právem ve výši odpovídající závazku dohodnutých finančních kontribucí na základě dodatků číslo 4, 5 a tohoto Dodatku č. 6. Ke dni podpisu Dodatku č. 6 jsou neuhrazené tyto finanční příspěvky: zbývající část finančního příspěvku připadajícího na bytové domy „F a G“ ve výši 10.717.100 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „H“ v předpokládané výši 10.420.000 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „I“ v předpokládané výši 11.080.000 Kč, finanční příspěvek připadající na bytový dům „J“ v předpokládané výši 5.300.000 Kč a finanční příspěvek připadající na bytový dům „Chaberské terasy“ v předpokládané výši 10.500.000 Kč, celkem tedy částka 48.017.100 Kč), o které bude uzavřena samostatná zástavní smlouva.

Bytový dům „J“ má dle návrhu 1 podzemní podlaží a 2 nadzemní sekce, z nichž každá má 3+1 nadzemních podlaží (poslední podlaží je ustoupené) a HPP max. 5.700 m².

Zahájí-li Investor výstavbu bytového domu „J“ v rozporu se specifikací, zavazuje se Investor uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 15.000.000 Kč,

Bytový dům „Chaberské terasy“ má 1 podzemní podlaží o 3 nadzemních sekcích, z nichž 2 mají 4+1 nadzemních podlaží (poslední podlaží je ustoupené) a 1 má 4 nadzemní podlaží a HPP max. 11.500 m².

Zahájí-li Investor výstavbu bytového domu „Chaberské terasy“ v rozporu s projektovou dokumentací, zavazuje se uhradit MČ smluvní pokutu ve výši 30.000.000 Kč.

Investor se v Dodatku zavazuje, že do 20 dnů po vydání kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání bytových domů „J“ a „Chaberské terasy“ uhradí Městské části finanční příspěvek ve výši 1.000 Kč za 1 metr čtvereční HPP na vybudování a rozvoj veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti MČ. Oproti finančnímu příspěvku může být započtena kupní cena v případě, že městská část využije své opce na nákup komunitního centra Moringa včetně pozemků pro jeho rozšíření v max. částce 7 500 000 Kč.

Dodatek dále obsahuje ujednání smluvních stran ohledně tzv. etapy Zeta na místě současného beachvolejbalového hřiště. Území etapy Zeta se nachází v katastrálním území Čimice a na

území ve správě městské části Praha 8. Dodatkem číslo 6 se potvrzuje výsledná vzájemně dohodnutá podoba Sportovního areálu, graficky znázorněná v příloze č. 3, dle návrhu vybraného ve veřejné soutěži obyvateli městské části a za podmínek dohodnutých v Dodatku č. 5 a dále vybudování polyfunkční budovy „Zeta“, která se sice nenachází na území naší městské části, avšak má být umístěna v bezprostředním sousedství.

Polyfunkční budovou „Zeta“ se rozumí budova s polyfunkčním využitím o 2 podzemních podlažích a o 2 nadzemních sekcích, z nichž každá má max. 5+1 nadzemních podlaží, tedy poslední podlaží je ustoupené, s umístěním graficky vyznačeným v příloze č. 1 a HPP max. 5.600 m².

Investor se zavazuje umožnit MČ nominovat do prostor 1. NP východní sekce budovy „Zeta“ (tj. o celkové HPP 400 m²) nájemce poskytující veřejně prospěšné služby (např. lékaři, zázemí sportoviště, vzdělávací zařízení atd.) a dále umožnit MČ nominovat do části prostor budovy „Zeta“ určených pro nájemní bydlení, o ploše cca 80 m² (3 jednotky) městskou částí učené nájemce. Nájemci nominovaní Městskou částí budou za předmětné prostory hradit po dobu prvních 5 let snížené nájemné ve výši 70% tržního nájemného. Současně také pokračují jednání o možnosti umístit v jedné z polyfunkčních budov školní zařízení. Tato jednání jsou však předmětem širší dohody mezi Investorem, městskou částí Praha 8, naší městskou částí a hlavním městem Prahou a přesahují rámec Dodatku č. 6.

V rámci realizace bytových domů „J“ a „Chaberské terasy“ zrealizuje Investor na své náklady cyklostezku v trasování dle příložené Přílohy č.1 Dodatku. Je výlučnou povinností Investora zajistit možnost umístění uvedené cyklostezky i na částech pozemků ve vlastnictví třetích osob.

V rámci realizace bytového domu „J“ ponechá Investor plochu o výměře cca 400 m² (s umístěním vyznačeným v příloze č. 1) volnou tak, aby tato plocha mohla sloužit pro případné umístění komunitní zahrady pro veřejnost.

V rámci realizace bytového domu „Chaberské terasy“ zrealizuje Investor na své náklady tzv. mikroles o výměře cca 1.100 m² (vyznačeným v příloze č. 1), a to jako plochu s veřejným přístupem.

Smluvní strany se dohodly, že prodloužení tzv. lineárního parku a centrální park (nově nazývaný jako park „Osma“), jejichž realizace je řešena v Dodatku č. 5 Smlouvy, budou přístupné veřejnosti.

Dodatkem č. 6 je také zakotvena opce pro městskou část na uzavření kupní smlouvy o převodu pozemků parc.č. 1374/361 (jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 1258) a okolních pozemků parc.č. 1374/291, 1374/293, 1374/297, 1374/298, 1374/301, 1374/354, 1374/360, 1374/292 a 1374/358, vše v k.ú. Dolní Chabry do vlastnictví MČ za celkovou kupní cenu ve výši 7.500.000 Kč. Pokud městská část své opce využije, pak se Investor zavazuje uzavřít s městskou částí do 3 měsíců po doručení písemné výzvy městské části kupní smlouvu.

Investor a Městská část se v Dodatku č. 6 zavazují uzavřít spolu do 6 měsíců ode dne uzavření Dodatku smlouvu, jejímž předmětem bude sjednání podmínek a fázování převodu infrastruktury do vlastnictví MČ (graficky vyznačenou v příloze č. 2 Dodatku).

Smluvní strany se dohodly, že společně vytvoří pracovní skupinu, v jejímž rámci budou usilovat o vytvoření vhodné podoby komunikace „V Kratinách“ a jejího bezprostředního okolí jako klidové, rekreační, oddychové a edukativní stezky. Smluvní strany počítají s tím, že součástí pracovní skupiny se následně stane i SC Czech ABQ, s.r.o., která má v úmyslu realizovat v Dolních Chabrech výstavbu Datacentra.

Za výše uvedených podmínek rada městské části doporučuje zastupitelstvu schválení uzavření Dodatku č. 6.

Přílohy:

- Návrh Dodatku č. 6
- Přílohy Dodatku č. 6
- Smlouva o spolupráci
- Dodatek č.1
- Dodatek č.2
- Dodatek č.3
- Dodatek č.4
- Dodatek č. 5

Předkladatel: Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková

Zpracovatel: Stanislav Vyšín, Mgr. Kateřina Šilhová Šafránková