

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY:

Název:	Městská část Praha 14
se sídlem:	Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9
IČO:	00231312
zastoupená:	Jiřím Zajacem, starostou

(dále jen „**Praha 14**“)

a

Obchodní jméno:	KNV INVEST TRADE s.r.o.
se sídlem:	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO:	079 71 532
DIČ:	CZ07971532
zápis v OR:	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 310790
zastoupená:	 ednatelem

(dále jen „**Investor**“, Investor a Praha 14 společně dále též jen „**Smluvní strany**“)

dnešního dne uzavřely tuto veřejnoprávní plánovací smlouvu v souladu s ustanovením § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“) (dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Investor prohlašuje, že je vlastníkem pozemků blíže specifikovaných v **Příloze č. 1A** této Smlouvy.
- 1.2 Investor má zájem na pozemcích specifikovaných v **Příloze č. 1B** (dále jen „**Pozemky**“) realizovat výstavbu bytového domu „Rezidence V chaloupkách“ (dále jen „**Záměr**“). Bližší specifikace Záměru je uvedena v **Příloze č. 2** této Smlouvy a studie Záměru tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 1.3 Investor zamýšlí realizovat Záměr na Pozemcích, a to podle harmonogramu uvedeného v **Příloze č. 4** této Smlouvy.
- 1.4 Záměr klade nové nároky na veřejnou infrastrukturu (jak je tento pojem definovaný ve Stavebním zákoně) na území Prahy 14.
- 1.5 V souladu s platnými Pravidly spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14 schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 014/ZMČ/2024 ze dne 12.03.2024 a účinnými dnem 01.07.2024 (dále jen „**Pravidla**“) má Praha 14 zájem na efektivním procesu výstavby na svém území. Praha 14 má zájem podpořit realizaci Záměru za podmínek této Smlouvy.

2. KOMPENZAČNÍ PŘÍSPĚVEK

- 2.1 Investor se zavazuje poskytnout Praze 14 finanční plnění ve výši 1 085 600,-Kč, za účelem pokrytí nákladů na pokrytí nových nároků na veřejnou infrastrukturu na území Prahy 14 způsobených Záměrem (dále jen „**Kompenzační příspěvek**“). Investor se zavazuje poskytnout Kompenzační příspěvek na účet Prahy 14 č. 321226-9800050998/6000, u PPF banky, a.s., a to do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru. V případě, že toto rozhodnutí nabude právní moci před uzavřením smlouvy, činí lhůta pro úhradu 30 dnů od uzavření této smlouvy. Výše Kompenzačního příspěvku (resp. jeho neuhrazená část) se bude opakovaně automaticky navyšovat o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem meziročního indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. březnu každého započatého kalendářního roku trvání této Smlouvy, a to až do úplného uhrazení celého Kompenzačního příspěvku. První navýšení Kompenzačního příspěvku podle tohoto ustanovení nastane k 1. 3. 2026. Každé další navýšení bude počítáno z aktuální výše Kompenzačního příspěvku, tj. po jeho předchozím navýšení podle tohoto ustanovení.

3. DALŠÍ POVINNOSTI INVESTORA:

- 3.1 Investor prohlašuje, že se seznámil s Pravidly, a zavazuje se je dodržovat.
- 3.2 Investor se zavazuje připravovat a realizovat Záměr v souladu s jeho vymezením v této Smlouvě a jejích přílohách.

- 3.3 Investor bude bezodkladně informovat Prahu 14 o nabytí právní moci jakéhokoli veřejnoprávního povolení pro realizaci anebo užívání Záměru a ve stejné lhůtě doloží Praze 14 kopie předmětných rozhodnutí.

4. ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ INVESTORA

- 4.1 Investor je povinen předat Praze 14 nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy notářský zápis se svolením Investora k přímé vykonatelnosti pohledávky Prahy 14 na úhradu Kompenzačního příspěvku v termínu podle této Smlouvy. Tato povinnost neplatí, pokud rozhodnutí o povolení záměru nabylo právní moci před uzavřením této Smlouvy.
- 4.2 V případě prodlení Investora se splněním jeho povinnosti uhradit Praze 14 Kompenzační příspěvek, a pokud zároveň toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení upozornění Prahy 14 na toto prodlení, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 0,1 % Kč z výše Kompenzačního příspěvku za každý započatý den trvání takového prodlení.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRAHY 14

- 5.1 Praha 14 prohlašuje, že se seznámila se Záměrem a s tímto Záměrem souhlasí.
- 5.2 Praha 14 se tímto zavazuje:
- 5.2.1 po dobu 5 let od uzavření této Smlouvy neuplatňovat ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou; tím však není dotčeno právo Prahy 14 podávat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v těchto řízeních, pokud by jejich předmětem byl záměr, který se jakkoli odchyluje od Záměru, jak je popsán v této Smlouvě a jejích přílohách;
 - 5.2.2 poskytovat Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Záměru;
 - 5.2.3 po dobu 5 let od uzavření této Smlouvy neučinit úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Záměru;
- 5.3 Uzavření této Smlouvy je výkonem samostatné působnosti Prahy 14 a žádné ustanovení této Smlouvy nezakládá jakýkoliv závazek či povinnost Prahy 14 postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 14 v přenesené působnosti.
- 5.4 V případě, že Investor při přípravě nebo realizaci Záměru poruší právní předpisy, tuto Smlouvu a/nebo Pravidla, nemá Praha 14 povinnost dodržet a splnit svoje závazky uvedené v odstavci 5.2 této Smlouvy, a to po celou dobu trvání takového porušení nebo jeho následků.
- 5.5 Praha 14 nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této Smlouvy, pokud se jedná o poskytování informací v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

6. UKONČENÍ SMLOUVY

- 6.1 Tato Smlouva bude ukončena splněním všech práv a povinností, které ze Smlouvy vyplývají.
- 6.2 V případě, že bude konáno místní referendum, které se bude týkat Záměru, a výsledek tohoto referenda bude platný (ale nemusí být závazný), je Praha 14 oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud jeho výsledkem je rozhodnutí, že Praha 14 má činit kroky směřující proti Záměru nebo jinak porušit tuto Smlouvu. V případě takového odstoupení je Praha 14 povinna vrátit Investorovi Kompenzační příspěvek (pokud již byl uhrazen) a Bankovní záruku (pokud byla poskytnuta) do 30 dnů od účinnosti odstoupení.
- 6.3 Pro případ, že kterákoliv Smluvní strana nesplní povinnost stanovenou touto Smlouvou, ani ji nesplní dodatečně po upozornění druhé Smluvní strany ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení upozornění druhé Smluvní strany, je druhá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy.
- 6.4 Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno druhé Smluvní straně.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 7.1 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. **[DOPLNIT]**.
- 7.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Investor a Praha 14 tímto prohlašují, že jsou si vědomi toho, že Praha 14 je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), a je povinna uveřejnit v zákonném registru smluv, jehož správcem je Digitální a informační agentura (DIA), tuto Smlouvu, včetně jejích případných změn a dodatků, za splnění podmínek k uveřejnění podle Zákona o registru smluv. Investor s uveřejněním Smlouvy v plném znění (kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky z uveřejnění dle Zákona o registru smluv), souhlasí. Praha 14 se zavazuje Smlouvu uveřejnit v zákonném registru smluv do 20 dnů od jejího uzavření.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují oznamovat písemně nejpozději do 5 dnů druhé Smluvní straně změnu adresy svého sídla, a změnu adresy pro doručování písemností.
- 7.4 Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Smluvními stranami.
- 7.5 Tato Smlouva, nebo jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech smluvních stran. Investor se zavazuje zdržet se převodu Pozemků, nebo převodu jejich částí a podílů na třetí osoby, popřípadě se zavazuje zdržet se převodu práva stavby, nebo jiných práv k Pozemkům a Záměru, dokud nedojde k úhradě Kompenzačního příspěvku, nebo dokud nebude uzavřena smlouva o postoupení práv a povinností z této smlouvy,

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

s jejímž obsahem vysloví Praha 14 souhlas. Praha 14 se zavazuje souhlas neodepřít bez rozumného důvodu.

- 7.6 Praha 14 prohlašuje, že pro plnění vyplývající z této Smlouvy není plátcem DPH.
- 7.7 Žádnou smluvní pokutou podle této Smlouvy není dotčen nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu újmy v plné výši.
- 7.8 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.
- 7.9 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto Smlouvou, a že spory vzniklé mezi Smluvními stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě ani do 30 dnů od zahájení pokusu vyřešit spor dohodou, bude takový spor vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní řešen Magistrátem hlavního města Prahy.
- 7.10 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, neplatné nebo zrušené, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo zrušené ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, neúčinného nebo zrušeného.
- 7.11 Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží Praha 14 a jedno Investor.
- 7.12 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 1A a 1B:** Seznam Pozemků;
- Příloha č. 2:** Popis Záměru (v rozsahu dle Pravidel);
- Příloha č. 3:** Studie Záměru; a
- Příloha č. 4:** Harmonogram realizace Záměru.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne _____ 2025

V Praze dne _____ 2025

PŘÍLOHA Č.1A SEZNAM POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ INVESTORA

Parc. č. 301 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 302 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 303 k.ú. Hloubětín

PŘÍLOHA Č.1B SEZNAM POZEMKŮ PRO REALIZACI ZÁMĚRU

Parc. č. 301 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 302 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 303 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 2484/1 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 2486/1 k.ú. Hloubětín

Parc. č. 2488 k.ú. Hloubětín

PŘÍLOHA Č.2: POPIS ZÁMĚRU (V ROZSAHU DLE PRAVIDEL)

Navrhovaná stavba je novostavbou. Jedná se o trvalou stavbu bytového domu.

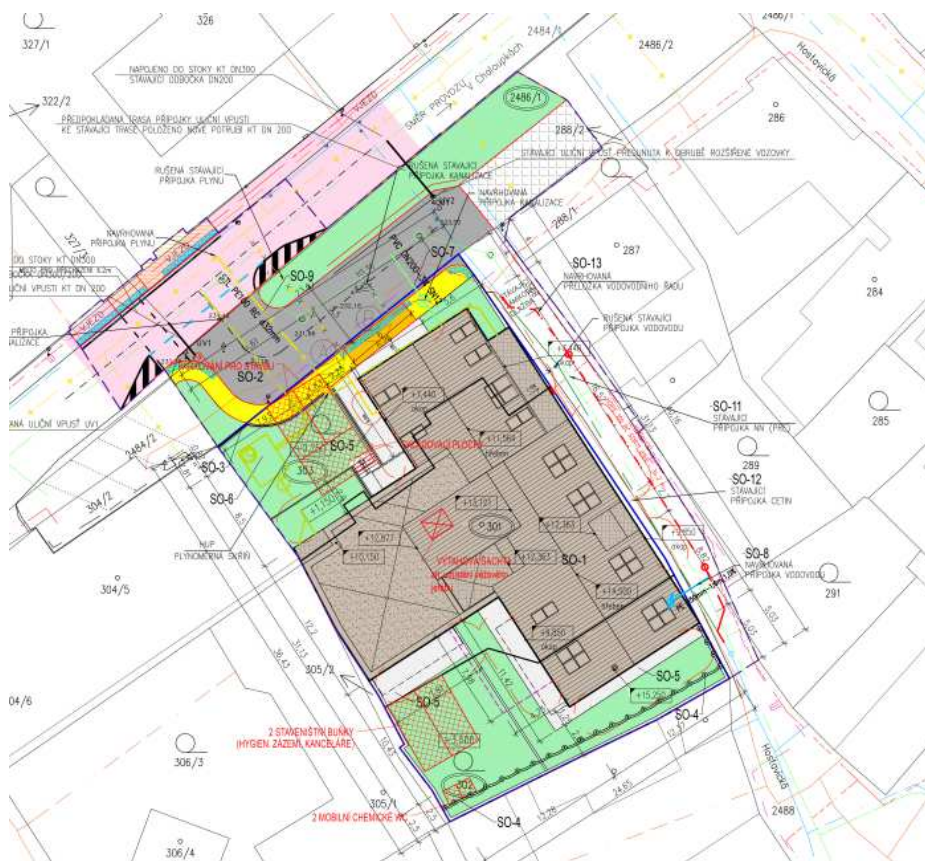
Novostavba bytového domu je umístěna na pozemcích parc.č. 301, 302 a 303 v k.ú. Hloubětín. Výškové řešení je navrženo s ohledem na okolní zástavbu a svažitost terénu. Objekt dosahuje 1 podzemní podlaží, 1 plné podlaží, 1 plné podlaží s doplněním podkrovní části do ulice V Chaloupkách a podkroví v rámci zbytku podélné hmoty do ulice Hostavická. Vzhled a forma objektu byla navržena s ohledem na okolní zástavbu. Podélná hmota se sedlovou střechou kopíruje terén ulice Hostavická, a proto je výškově i hmotově rozdělena. Obytná část nadzemních pater je pohledově navržena jako odříznutá od podzemní technické části.

Dům je navržen s jedním vstupem a vjezdem do garáží v rámci 1.PP z ulice V Chaloupkách. Kromě parkovacích stání pro rezidenty je v 1.PP navrženo technické zázemí objektu, jednotný vstup, sklepy, kolárnu, místnost pro odpad i úklid. Parkovací místa jsou navržena dle PSP. Celkem je navrženo **12 stání rezidenčních a 1 stání návštěvníké**, všechna jsou navržena jako garážová stání.

Objekt obsahuje jedno komunikační jádro složené z dvouramenného schodiště a osobního výtahu. Vstupy do jednotlivých bytových jednotek jsou navrženy přímo z komunikačního prostoru. Bytové jednotky jsou navrženy od 1.NP. **Dispoziční řešení bytů je ve velikosti 1+kk až 4+kk**. Každý byt kromě podkrovního bytu velikosti 1+kk má vlastní venkovní prostor v provedení lodžie, balkonu, terasy nebo zahrady. **Objekt bude celkem čítat 11 bytů.**

Výpočet: $1\,180\text{ m}^2\text{ HPP} \times 920,-\text{Kč/m}^2 \dots 1\,085\,600,-\text{Kč}$

PŘÍLOHA Č.3: STUDIE ZÁMĚRU



PŘÍLOHA Č.4: HARMONOGRAM REALIZACE ZÁMĚRU

- Pravomocné povolení záměru je očekáváno do konce června 2025.
- Zahájení výstavby je plánováno do jednoho měsíce od získání tohoto pravomocného povolení.
- Doba výstavby: přibližně 14 měsíců