

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: **Osmá Nemovitostní s.r.o.**
se sídlem: Seifertova 823/9, Žižkov,
130 00 Praha 3
IČO: 22185208
DIČ: CZ 22185208
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
pod sp. zn. C 412237
zastoupená: 
jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

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

uzavírají 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**“)

PLÁNOVACÍ 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. 1** této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“).
- 1.2 Investor má zájem na Pozemcích realizovat výstavbu záměru nazvaného **Bytový dům Ocelkova** (dále jen „**Záměr**“). Bližší specifikace Záměru a studie Záměru tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.
- 1.3 Investor zamýšlí realizovat Záměr na Pozemcích, a to podle orientačního harmonogramu s uvedením hlavních milníků vedoucích k realizaci Záměru uvedeného v **Příloze č. 3** této Smlouvy.
- 1.4 S ohledem na svůj charakter vyvolává Výše uvedený Záměr 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 dne 12.03.2024 a účinnými dnem 01.07.2024 (dále jen „**Pravidla**“), která byla přijata za účelem definování podmínek spolupráce mezi Prahou 14 a investory při přípravě a realizaci investorských záměrů na jejím území, deklaruje Praha 14 zájem podpořit realizaci Záměru za podmínek dle této Smlouvy.

2. KOMPENZAČNÍ PŘÍSPĚVEK

- 2.1 Investor se zavazuje poskytnout Praze 14 finanční plnění ve výši **6.849.492 Kč** (slovy: šest milionů osm set čtyřicet devět tisíc čtyři sta devadesát dva korun českých), za účelem pokrytí nákladů na zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu na území Prahy 14 způsobených Záměrem. Výše finančního plnění byla stanovena a vypočtena dle Pravidel na podkladě bližší specifikace Záměru dle přílohy č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Kompenzační příspěvek**“).
- 2.2 Investor se zavazuje uhradit Kompenzační příspěvek ve prospěch Prahy 14 do Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14 zřízeného na základě usnesení Zastupitelstva městské části č. 030/ZMČ/2024 ze dne 25.06.2024, vedeném na zvláštním bankovním účtu Prahy 14 č. 321226-9800050998/6000, u PPF banky, a.s., a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne nabytí právní moci povolení k realizaci Záměru, popř. na základě rozhodnutí Investora kdykoliv dříve po oznámení Investora vůči Praze 14. Nárok na poskytnutí Kompenzačního příspěvku Investorem ve prospěch Prahy 14 vzniká již dnem účinnosti této Smlouvy.
- 2.3 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.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

První navýšení Kompenzačního příspěvku podle tohoto ustanovení nastane k 1. březnu 2026. Každé další navýšení bude počítáno z aktuální výše Kompenzačního příspěvku, tj. po jeho předchozím navýšení podle tohoto ustanovení.

- 2.4 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Záměru z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Kompenzačního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Záměru při zachování smyslu a účelu této Smlouvy. O takové skutečnosti je Investor oprávněn písemně vyrozumět Prahu 14 a Smluvní strany v takovém případě uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše Kompenzačního plnění, a to ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení písemné žádosti Investora.

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 specifikací uvedenou v této Smlouvě a jejích přílohách.
- 3.3 Investor se zavazuje ve lhůtě do 10 kalendářních dnů písemně informovat Prahu 14 o nabytí právní moci jakéhokoli veřejnoprávního povolení Záměru ve smyslu Stavebního zákona a ve stejné lhůtě doloží Praze 14 kopie předmětných rozhodnutí.

4. ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ INVESTORA

- 4.1 Investor je povinen poskytnout Praze 14 nejpozději do 15 kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy neodvolatelnou, nepodmíněnou a převoditelnou bankovní záruku splatnou na první výzvu, která se bude řídit českým právním řádem, vydanou nadnárodní bankou nebo její dceřinou společností s provozovnou v České republice, jež podléhá bankovní regulaci České republiky (dále jen „**Bankovní záruka**“). Bankovní záruka bude vystavena na částku ve výši **6.849.492 Kč** (slovy: šest milionů osm set čtyřicet devět tisíc čtyři sta devadesát dva korun českých). Bankovní záruka bude udržována v platnosti minimálně do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení kopie pravomocného povolení realizace Záměru s vyznačenou doložkou právní moci.
- 4.2 V případě, že Bankovní záruka bude vystavena na kratší dobu, než je uvedeno v předchozí větě, je Investor povinen poskytnout Praze 14 novou Bankovní záruku na další období nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby trvání původní Bankovní záruky. V případě porušení této povinnosti je Praha 14 oprávněna čerpat Bankovní záruku v plné výši a takto získané prostředky použít jako hotovostní jistotu s možností čerpání z těchto prostředků stejně, jako z Bankovní záruky. Bankovní zárukou budou zajištěny veškeré peněžní částky, které může Praha 14 od Investora požadovat, pokud Investor řádně a včas nesplní kteroukoliv z povinností stanovených mu touto Smlouvou (nebo v souvislosti s ní), Pravidly nebo platnými právními předpisy. Praha 14 je oprávněna čerpat peněžní prostředky z Bankovní záruky v případě, že Investor řádně a včas nesplní výše uvedené závazky. Praha 14 je povinna bez zbytečného odkladu informovat Investora o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky. V případě čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky je Investor povinen doplnit zajištění do výše stanovené v tomto odstavci, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od oznámení Prahy 14 Investorovi o

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

takovém čerpání. Povinnost Investora poskytovat bankovní záruku zaniká úhradou Kompenzačního příspěvku.

- 4.3 V případě prodlení Investora se splněním jeho povinnosti uhradit Praze 14 Kompenzační příspěvek nebo jeho povinnosti doplnit zajištění (Bankovní záruku) do výše sjednané v odstavci 4.1 této Smlouvy, a pokud zároveň toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění Prahy 14 na toto prodlení, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 0,1% 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 ode dne účinnosti této Smlouvy do pěti (5) let od účinnosti 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 odchyluje od základních parametrů Záměru specifikovaných v Příloze č. 2 Smlouvy, (pro vyloučení pochybností platí, že relevantní jsou počet podlaží, počet bytů, počet parkovacích stání, celková hrubá podlažní plocha a její rozdělení dle účelu). Změna uvedených základních parametrů Záměru vyžaduje předchozí změnu této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu 5 % u jednotlivých uvedených základních parametrů kromě hrubé podlažní plochy, kde se navýšení bez změny smlouvy nepřipouští.

5.2.2 poskytovat Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti s uskutečněním Záměru. Takovou součinnost poskytne Praha 14 vždy na základě předchozí písemné výzvy Investora k poskytnutí takové součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení této výzvy a v rozsahu nezbytném anebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy;

5.2.3 po dobu platnosti této Smlouvy neučinit úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Záměru;

- 5.3 Uzavření této Smlouvy je výkonem samostatné působnosti Prahy 14 a v mezích právních předpisů 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. Praha 14 konstatuje, že není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů Úřadu městské části Praha 14 při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoliv závazek Prahy 14, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá zejména příslušný stavební úřad, bude vydáno.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

- 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. ZMĚNA A 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. Investor a Praha 14 jsou povinni v dobré víře jednat o dalším postupu tak, aby Praha 14 naplnila všechny své zákonné povinnosti vyplývající z výsledků takového referenda s tím, že Investor poskytne potřebnou součinnost.
- 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 písemného 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.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

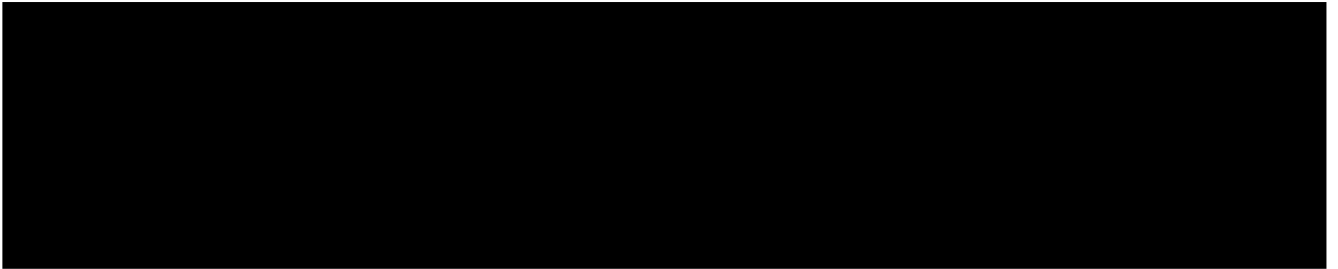
- 7.3 Smluvní strany se zavazují oznamovat písemně nejpozději do 5 kalendářních dnů druhé Smluvní straně zejména změnu adresy svého sídla příp. adresy pro doručování písemností, stane-li se odlišnou od adresy sídla.
- 7.4 Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným 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 osobu, 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, s jejímž obsahem vysloví Praha 14 souhlas. Praha 14 se zavazuje souhlas neodepřít bez rozumného důvodu.
- 7.6 Praha 14 prohlašuje, že pro plnění vyplývajících z této Smlouvy není plátcem DPH.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.
- 7.8 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 podle Stavebního zákona Magistrátem hlavního města Prahy.
- 7.9 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.
- 7.10 Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží Praha 14 a jedno (1) Investor.
- 7.11 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 1:** Seznam Pozemků;
- Příloha č. 2:** Popis a Studie Záměru (v rozsahu dle Pravidel);
- Příloha č. 3:** Orientační harmonogram realizace Záměru.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

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

V Praze 14 dne . . 2025

V Praze 14 dne . . 2025__



PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POZEMKŮ

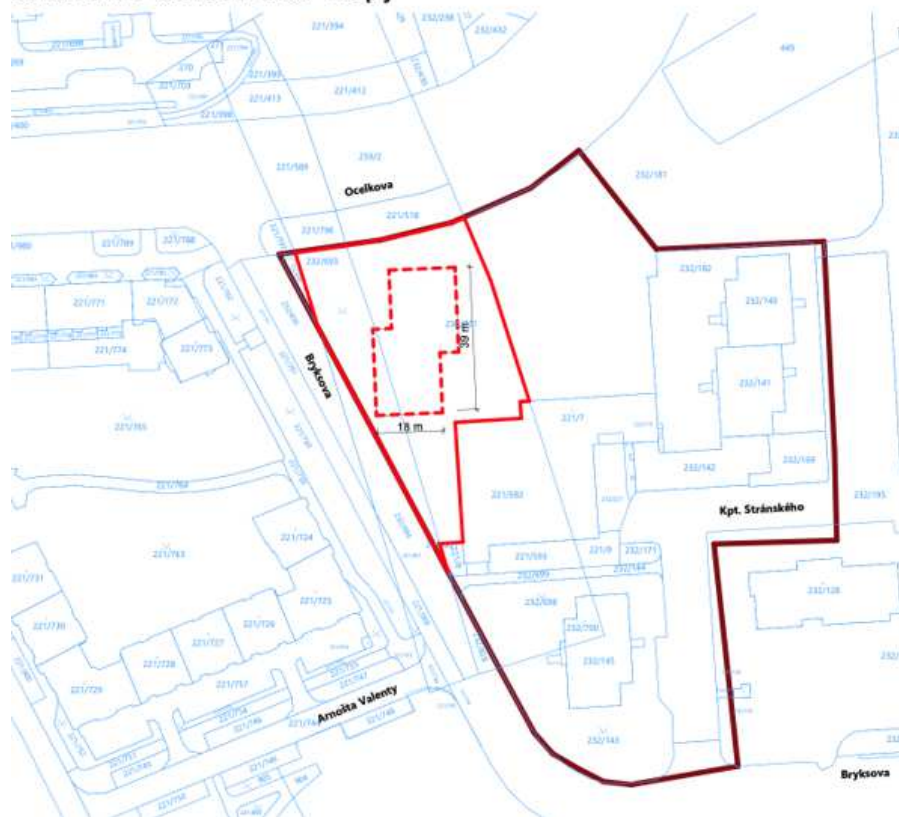
Parcela č. 232/693 k.ú. Černý Most 831 m²

Parcela č. 232/701 k.ú. Černý Most 2153 m²

Parcela č. 221/801 k.ú. Černý Most 7 m²

Celkem 2 991 m²

Zákres do katastrální mapy



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

Jedná se o bytový dům s 11 NP a 2 PP.

Počet bytů je 105

Počet parkovacích stání 121

HPP celkem 7 747,1 m²

HPP pro bydlení 7 332,8 m²

HPP komerční plochy 1 NP.....112,3 m²

HPP parking 1NP 302,0 m²

HPP pro účely výpočtu investorského kompenzačního příspěvku 7 445,1 m²

Součástí přílohy č. 2 je přiložená studie ze dne 11.9.2024, zpracovaná architektonickým studiem Loxia a.s.

