PLÁNOVACÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY:

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

(dále jen „**Praha 14**“)

a

Obchodní jméno:	**ACP Investments, s.r.o.**
se sídlem:	Hybernská 1009/24, 110 00 Praha 1 - Nové Město
IČO:	27458148
DIČ:	CZ27458148
zápis v OR:	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 114247
zastoupená:	[redacted],

(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 pozemku blíže specifikovaného v **Příloze č. 1A** této Smlouvy.

1.2 Investor má zájem na pozemcích specifikovaných v Příloze **č. 1B** (dále jen „**Pozemky**“) realizovat Inovační centrum – KOLBEN PLAZA (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 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 v celkové hodnotě **4.490.704,-** Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta devadesát tisíc sedm set čtyři korun českých), za účelem pokrytí nákladů nových nároků na veřejnou infrastrukturu na území Prahy 14 způsobených Záměrem (dále jen „**Kompenzační příspěvek**“) **ve 3 splátkách následovně:**

a) první splátka ve výši **1.796.281,6** Kč do 60 dnů od podpisu této Smlouvy;

b) druhá splátka ve výši **1.347.211,2** Kč do 30 dnů od nabytí právní moci společného povolení stavebního záměru;

c) třetí splátka ve výši **1.347.211,2** Kč do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Všechny tři splátky budou uhrazeny 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.

2.2 Výše peněžní části 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. březnu 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 V případě prodlení Investora se splněním jeho povinnosti uhradit Praze 14 jednotlivé splátky Kompenzačního příspěvku, nebo jejich část, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky 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 pěti (5) let od uzavření 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. 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 pěti (5) let od uzavření 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 tuto Smlouvu vypovědět, pokud jeho výsledkem je rozhodnutí, že Praha 14 má činit kroky směřující proti Záměru nebo jinak porušit tuto Smlouvu. V případě takové výpovědi je Praha 14 povinna vrátit Investorovi Kompenzační příspěvek (pokud již byl uhrazen, nebo jeho uhrazenou část) do 30 dnů od ukončení Smlouvy.

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 tuto Smlouvu vypovědět.

6.4 Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí jeden (1) den od doručení výpovědi.

7. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

7.1 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 14 č. [**DOPLNIT**].

7.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Investor s uveřejněním Smlouvy v plném znění souhlasí. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Praha 14.

7.3 Smluvní strany se zavazují oznamovat písemně nejpozději do 5 dnů druhé Smluvní straně změnu adresy svého sídla, případně 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, s jejímž obsahem vysloví Praha 14 souhlas. Praha 14 se zavazuje souhlas neodepřít bez rozumného důvodu.

7.6 Žádnou smluvní pokutou podle této Smlouvy není dotčen nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu újmy v plné výši.

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 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 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží Praha 14 a jedno Investor.

7.11 Nedílnou součást této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1A a 1B: Seznamy Pozemků;

Příloha č. 2: Popis Záměru (v rozsahu dle Pravidel);

Příloha č. 3: Studie Záměru;

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 _____ V _____ dne _____

[redacted]

PŘÍLOHA Č. 1A SEZNAM POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ INVESTORA

Parcela č. 1071 k.ú. Hloubětín

PŘÍLOHA Č. 1B SEZNAM POZEMKŮ PRO REALIZACI ZÁMĚRU

Parcela č. 1071 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 2574/1 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 1068/18 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 2561 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 1072/192 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 1072/185 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 1072/16 k.ú. Hloubětín

Parcela č. 1072/1 k.ú. Hloubětín

PŘÍLOHA Č. 2: POPIS ZÁMĚRU

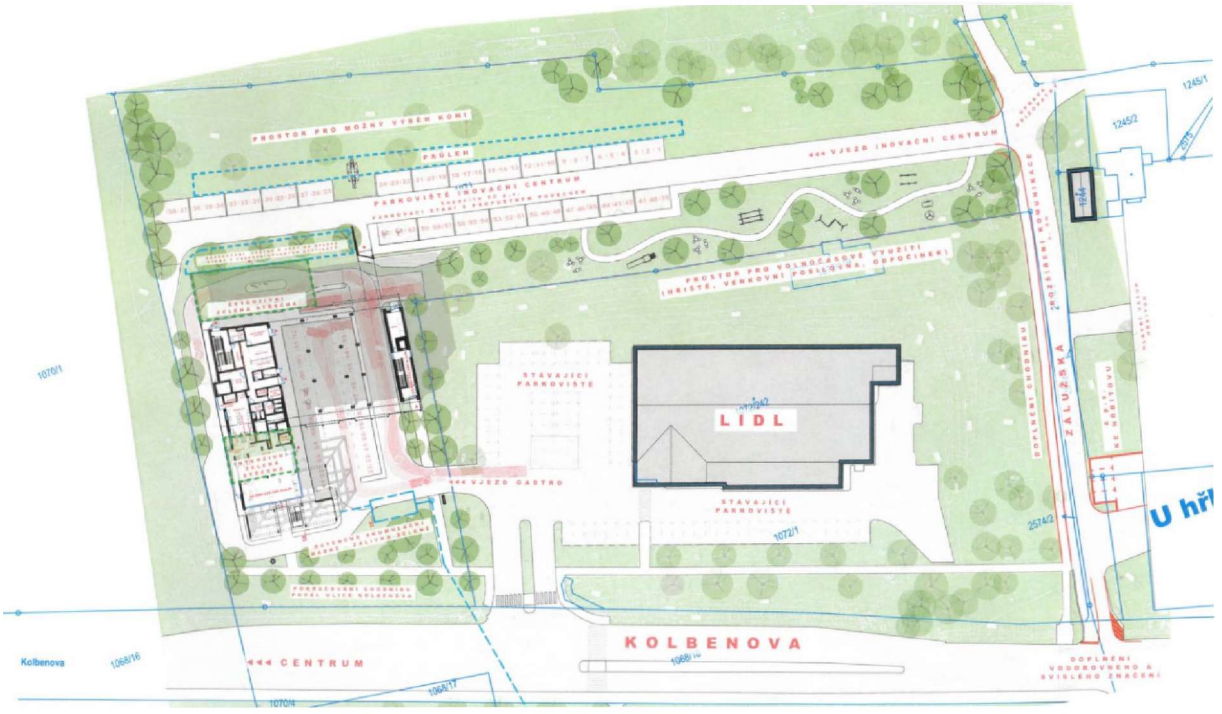
Záměr výstavby „Inovačního centra – KOLBEN PLAZA“ představuje svojí funkční náplní **polyfunkční hybrid, start-up inkubátor s nájemními jednotkami inovačního centra doplněný doprovodnou funkcí obchodu a služeb v přízemí a ubytovacími jednotkami ve střešním, ustupujícím podlaží**. Jednotlivé nájemní jednotky inovačního centra určené pro specifické uživatele k administrativním a vzdělávacím účelům jsou přístupné ze vstupní haly s recepcí v 2.NP (směrem od parkoviště na horní úrovni pozemku).

Inovační centrum je navrženo jako **objekt o čtyřech nadzemních podlažích, jedním střešním podlažím ustupujícím směrem od ulice Kolbenova a jedním podzemním podlažím**.

V parteru je navržen jako podlaží pro maloobchod a služby a také příslušenství objektu. Ve 2.NP – 4.NP jsou umístěna podlaží s nájemními jednotkami inovačního centra, v 5.NP ubytovací jednotky pro uspokojení potřeb souvisejících s využitím inovačního centra. V průniku obou hmot je navržen společný suterén s technickým zázemím budovy. Pro návštěvníky retailu je vyhrazeno 14 parkovacích stání (z toho jedno jako stání pro držitele průkazu ZTP či ZTP/P). Pro nájemní jednotky inovačního centra a ubytovací jednotky 68 parkovacích stání (z toho čtyři stání pro držitele průkazu ZTP či ZTP/P).

Počet jednotek:

účelové jednotky		
počet retailů	1	
počet nájemních jednotek 2NP	15	
počet nájemních jednotek 3NP	16	
počet nájemních jednotek 4NP	16	
počet ubytovacích jednotek 5NP – 3+kk	6	
počet ubytovacích jednotek 5NP – 4+kk	2	



Výpočet: 4881,2 m² HPP x 920,-Kč/m² 4 490 704,-Kč

PŘÍLOHA Č. 3: STUDIE ZÁMĚRU

14 South Visualization

Southeast Visualization **15**

16 South Above Ground Visualization

PŘÍLOHA Č. 4: HARMONOGRAM REALIZACE ZÁMĚRU

- Zahájení výstavby se předpokládá do 3 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení.
- Předpokládaná doba výstavby 18 měsíců od zahájení.

V případě potřeby koordinace s MČ Praha 14.