

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: **INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.**
se sídlem: Naskové 1318/1f, Praha 5, 150 00
IČO: 19493665
DIČ: CZ19493665
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 387484
zastoupená: Davidem Werrym, na základě plné moci

(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 p. č. 782/22, k. ú Hloubětín a dále prohlašuje, že má zájem nabýt do výlučného vlastnického práva pozemky blíže specifikované v **Příloze č. 1** této Smlouvy (dále vše jen „**Pozemky**“).
- 1.2 Investor má zájem na Pozemcích realizovat projekt „**Bytový dům Hloubětín**“ (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 (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 **3 998 320 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 100 % Kompenzačního příspěvku do 30 dnů ode dne zápisu v katastru nemovitostí o převodu Pozemků do vlastnictví investora, a to na účet Prahy 14 č. 321226-9800050998/6000. 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. lednu 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 01.01.2026. 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 poskytnout Praze 14 Kompenzační příspěvek, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši 0,1 % z částky 3 998 320 Kč 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 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 platnosti 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. 058/ZMČ/2025.
- 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 Zákonu o registru smluv. Investor s uveřejněním Smlouvy v plném znění (kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky z uveřejnění dle Zákonu 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, bydliště 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 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 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. 1:** Seznam Pozemků;
 - Příloha č. 2:** Popis Záměru (v rozsahu dle Pravidel);
 - Příloha č. 3:** Studie Záměru;
 - Příloha č. 4:** Harmonogram realizace Záměru;
 - Příloha č. 5:** Geometrický plán; a
 - Příloha č. 6:** Plná moc.

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 8. 08. 2025

V _____ dne _____

Městská část Praha 14
Jiří Zajac, starosta



INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
David Werry, na základě plné moci

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POZEMKŮ

Pozemek ve vlastnictví Investora:

Pozemek parcelní č. 782/22 jehož součástí je stavba č. p. 908, k. ú. Hloubětín, obec Praha

Pozemky, které má Investor nabýt do vlastnictví:

Pozemek parcelní č. 782/73, který je nově oddělený z pozemku parcelní č. 782/23, k. ú. Hloubětín, a to dle geometrického plánu č. 3718-194/2024

Pozemek parcelní č. 782/74, který je nově oddělený z pozemku parcelní č. 782/42, k. ú. Hloubětín, a to dle geometrického plánu č. 3718-194/2024

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

Jedná se o bytový dům, který má 43 bytů a 2 nebytové prostory. V bytovém domě je také 62 podzemních parkovacích míst.

Výpočet investorského kompenzačního příspěvku:

Níže uvedený výpočet investorského příspěvku vychází z dokumentu „Pravidla spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14“ (dále jen jako „Pravidla“). Investorský záměr zahrnuje plochu větší než 500 m².

Na základě metodiky výpočtu dle čl. II odst. 8 Pravidel projekt zahrnuje plochu HPP v rozsahu $4\,346\text{ m}^2 - 920\text{ Kč} \times 4\,346\text{ m}^2\text{ HPP} = 3\,998\,320\text{ Kč}$

BD HLOUBĚTÍN

APARTMENTS

number: 43

area: 408 409 m²

layout:

4+kk(3), 3+kk (18), 2+kk (20), 1+kk (2)

alternative layout (42 apartments):

4+kk(3), 3+kk (19), 2+kk (20)

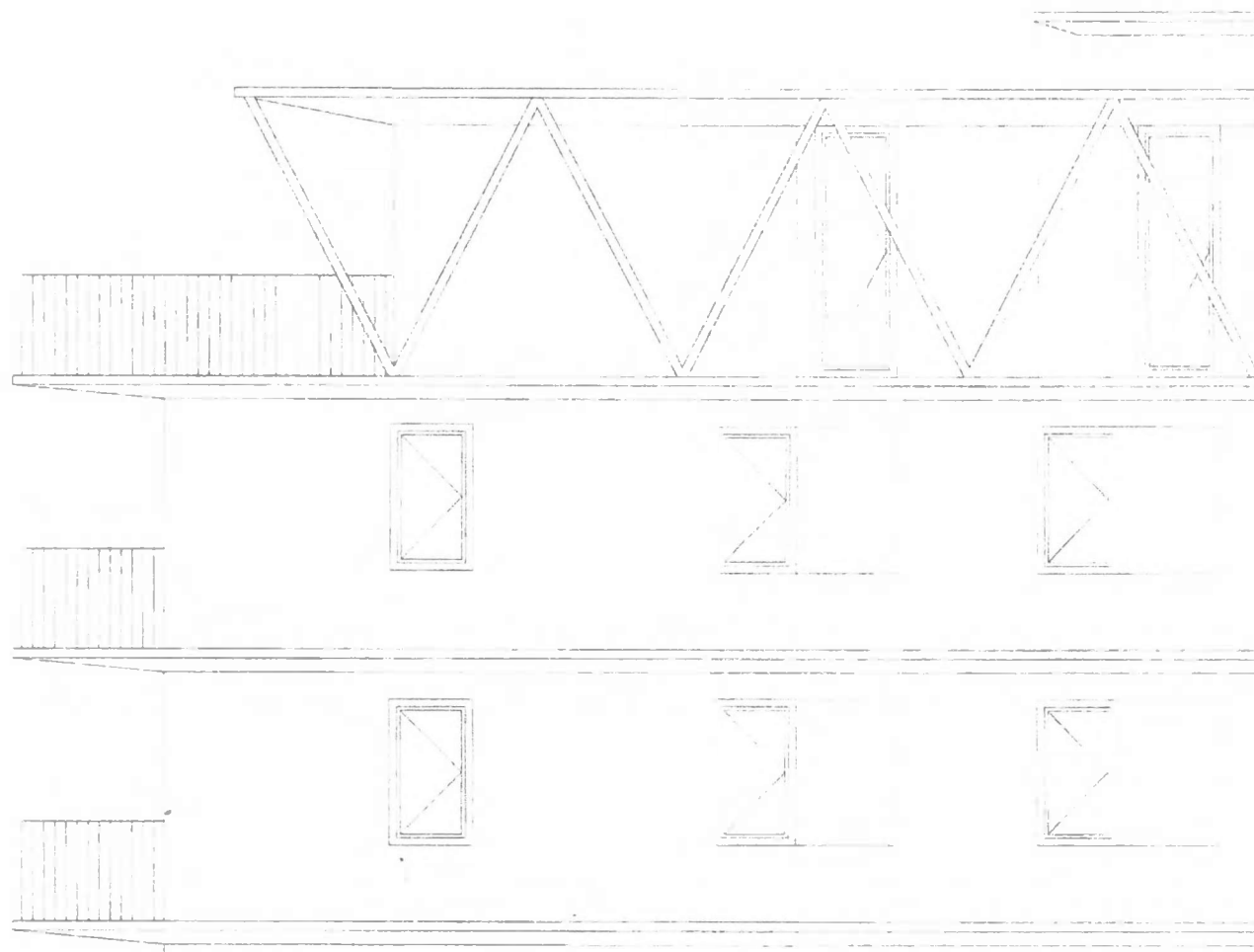
RETAILS

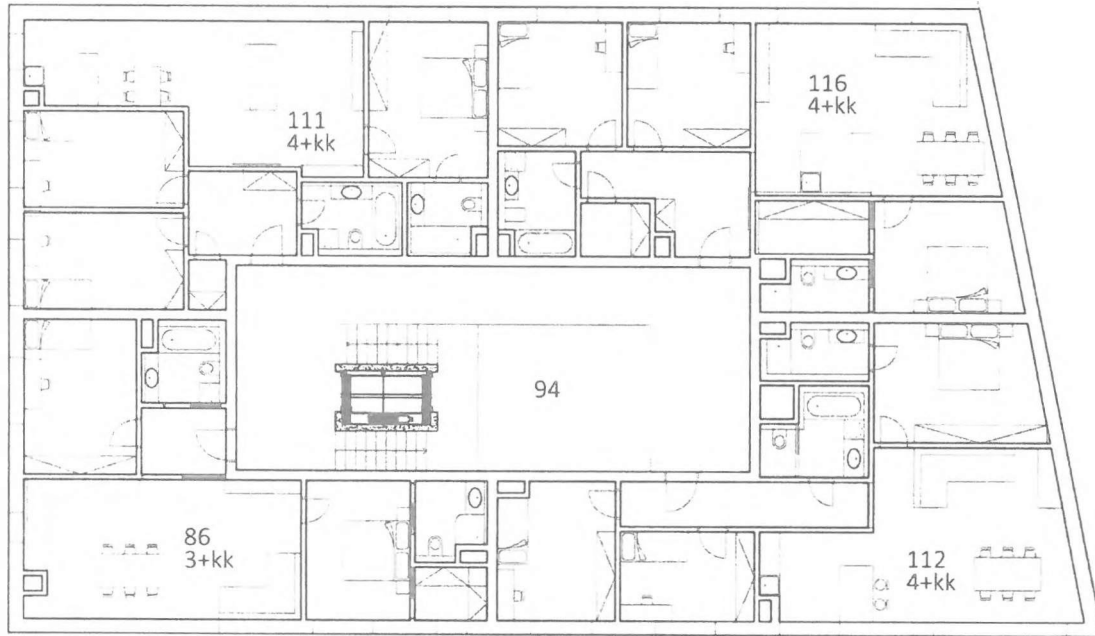
number: 2

area: 350 m²

UNDERGROUND PARKING

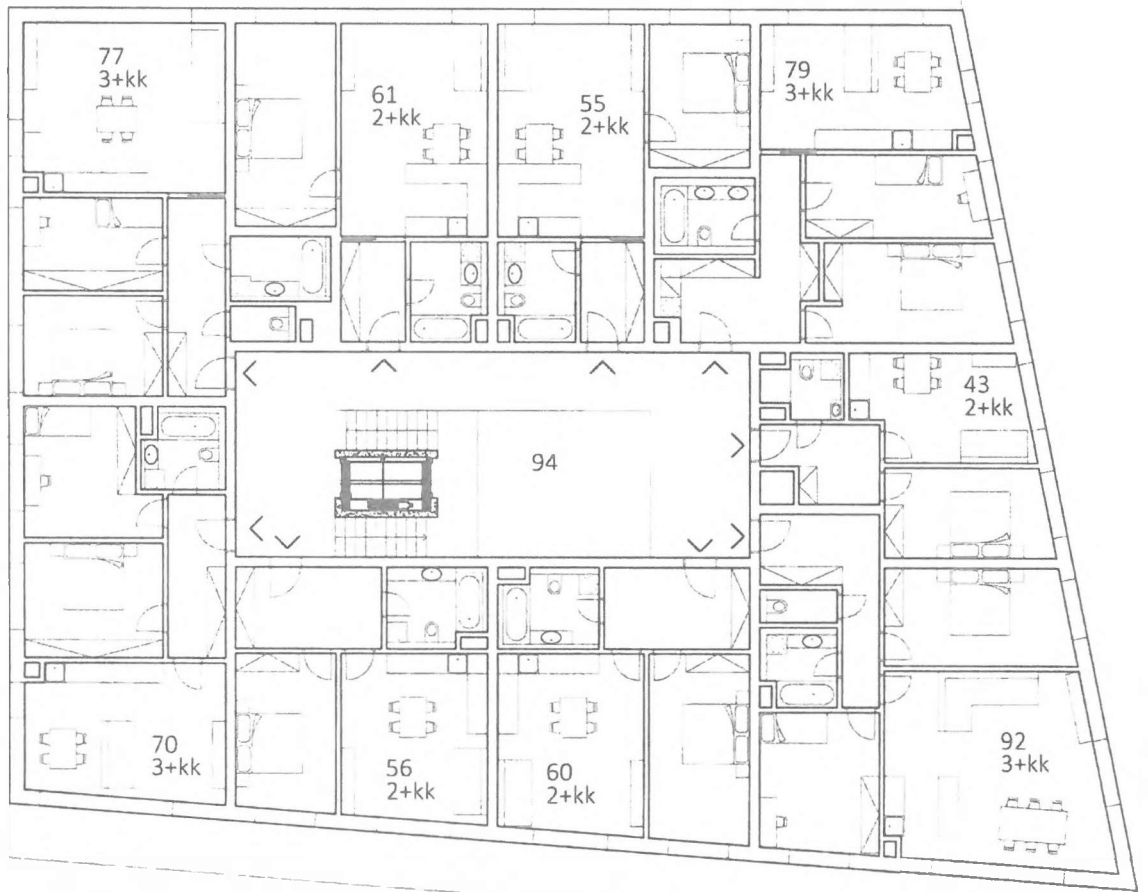
number: 62 lots





3D model
PĽODRYS 6NF

MESTO
 4-1600 Myseň, kr. J.
 Plán č. 445/25
 *N2 U1 První 6
 VERZOVANÉ
 2017/14 - 14.04.2017
 U Obecního úřadu
 110 30 Praha 1
 tel. 222 110 655
 email: wst@text.cz

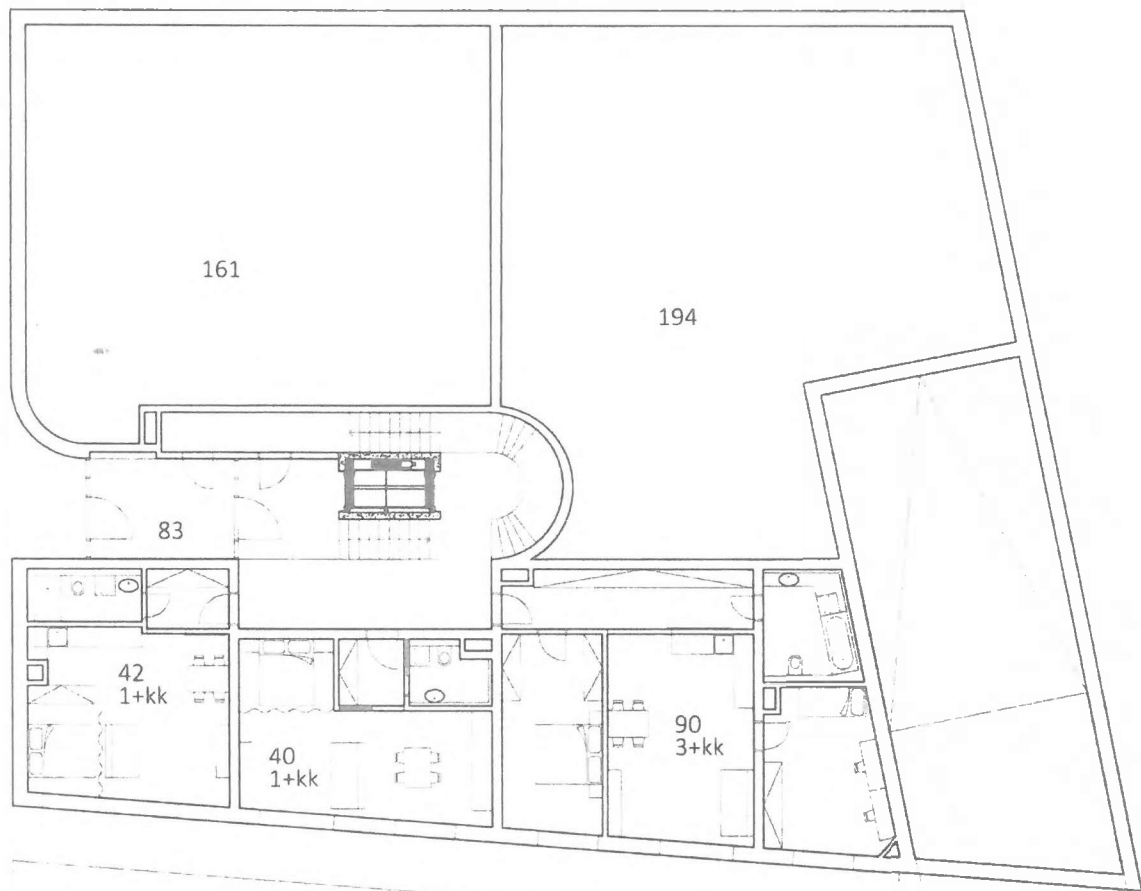


50 - PODĚMÍ
 PŮDORYS 2-5NF

Investor
 a.s. M+M Bydruš, s.r.o.
 Hřbitovní 443/2
 67 01, Praha 6
 zpracovatel
 Architek. pracoviště s.r.o.
 u Čestného dvora 1
 1 00 Praha 1
 tel. 222 310 403
 email: jirka@w-drehabara.cz

1:100

30/04/2025



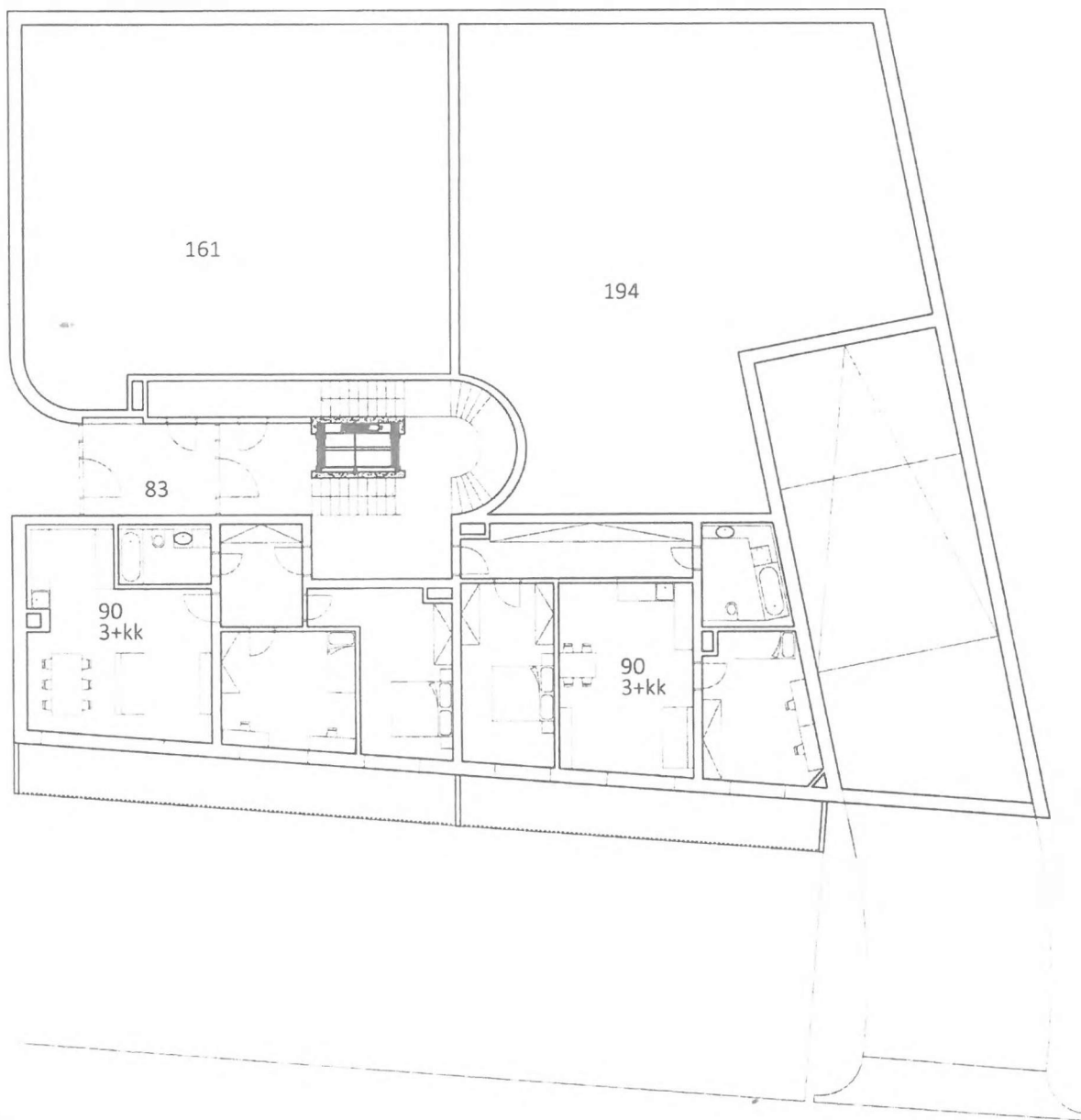
Bc. Houbětín
 PŮDORYS 1NP

Investor:
 a.s. "100 Bydlet", s.r.o.
 Šimůvkova 443/7a
 602 01 Praha 6

Zpracovatel:
 Architekt Hrubánek s.r.o.
 01 Obecná 30/10
 110 00 Praha 1
 tel: 222 310 411
 email: hrub@architekt-hrubanek.cz

150

17/04/2025



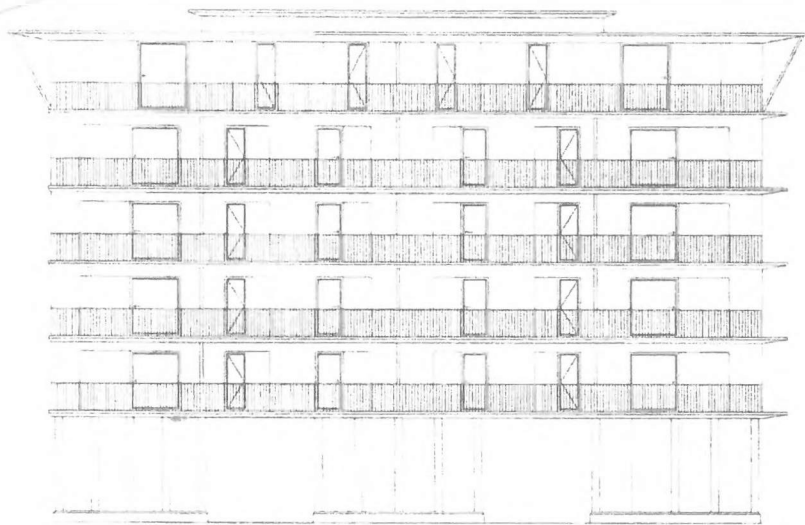
3D - 10.ubéti
 PŮDOPIS INF (2 BYTY)

Miesto:
 42-162 Bubenec, 170 00
 162 CC Praha 6

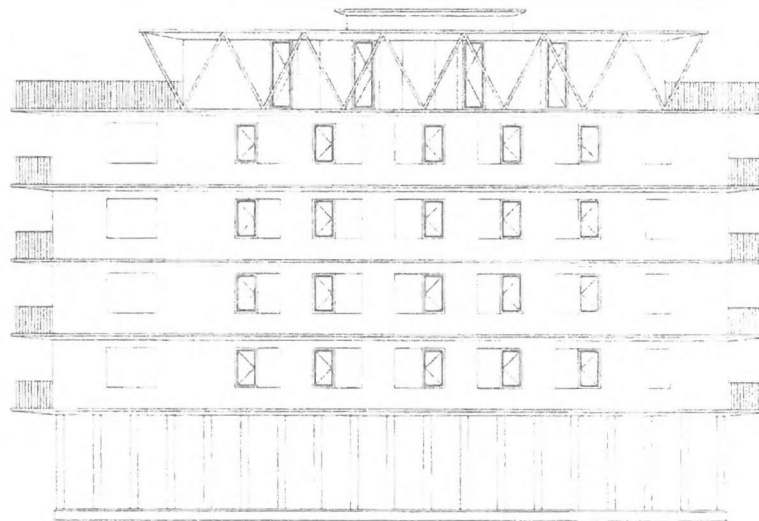
Zpracoval:
 Architekt: Heppner s.r.o.
 110 00 Praha 1
 tel: 222 211 403
 email: info.tech@heppner.cz

150

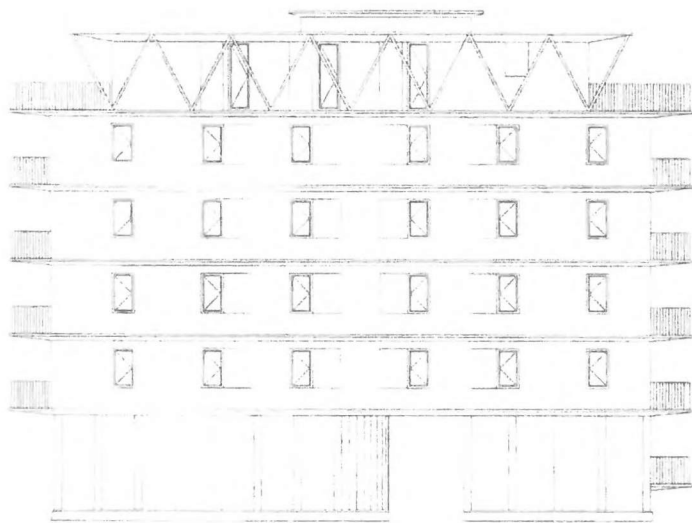
10/04/2025



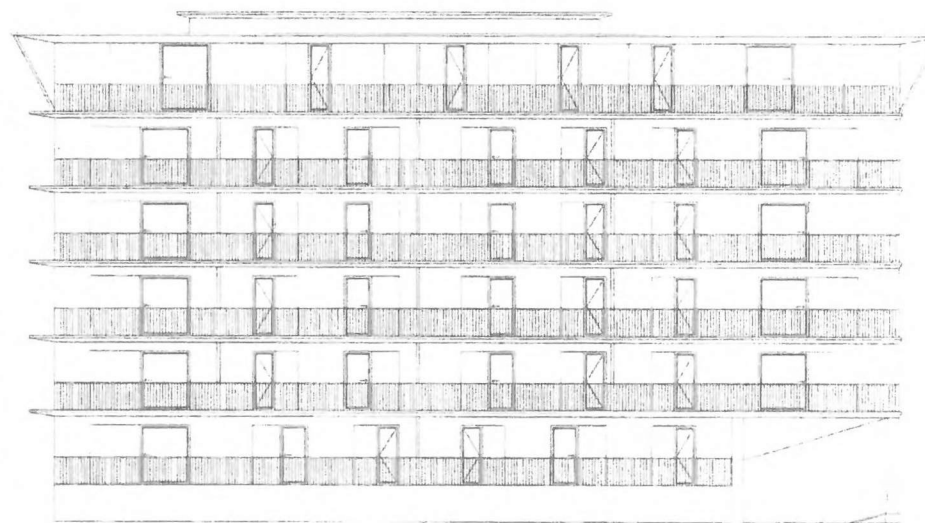
WEST (square)



NORTH (metro)



SOUTH (shops)



EAST (Chvalská street)

ED - Houbětický
POHLEDY

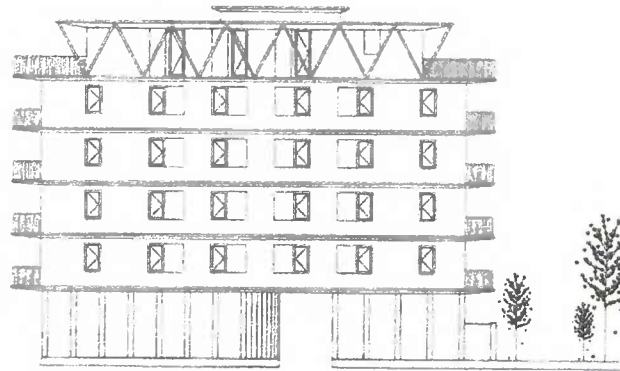
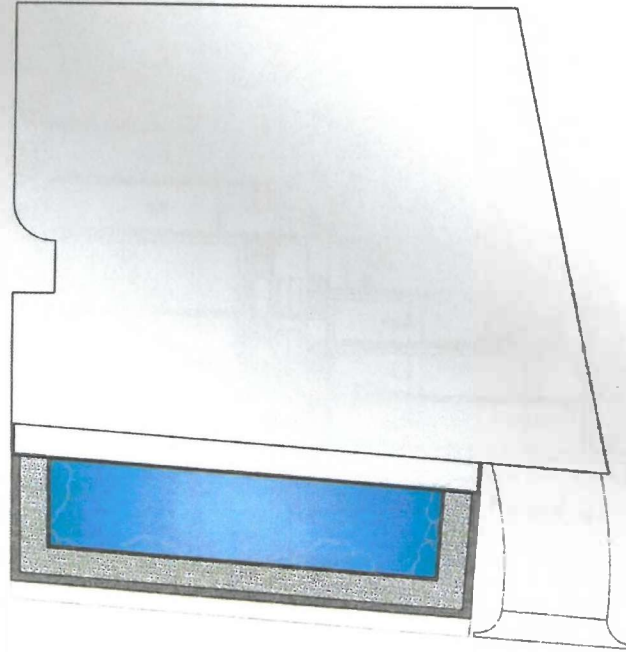
Investor
a.s. TRG Bydžov, s.r.o.
Fajnševcův 443/2
165 00 - Praha 6

Projektant
architekt. kancelář Houbětický a.s.
Dělnická 40/1
113 00 Praha
tel. 222 319 403
e-mail: arch.fakti@houbeticky.cz

17. 200

17. 04. 2020

LAKE



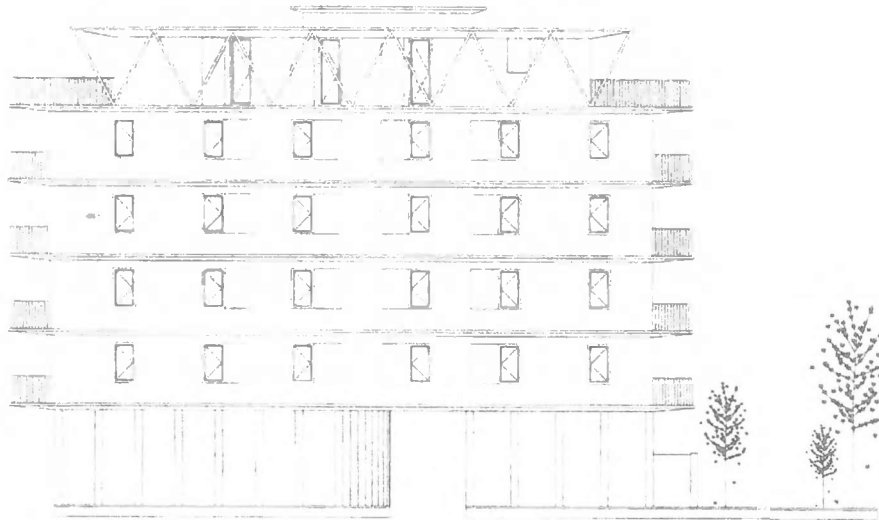
3D Model
LAKE

Project:
A-100/1000, A-10
Pavilion 442/5
A-10/1000/1000

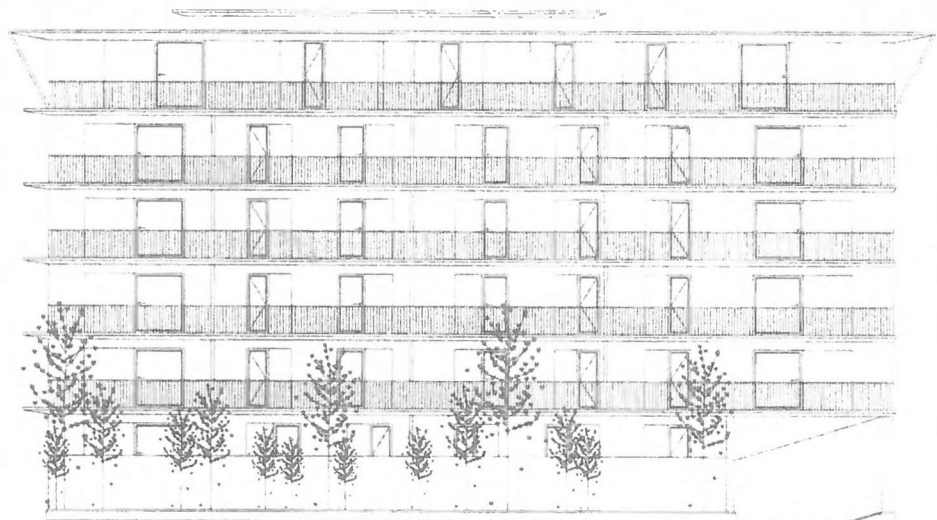
Architect:
Architect: HANSEN & P
110 00 0000 0
Tel: 202 313 403
Email: arch@hanse.com

500

30/04/2025



SOUTH (shops)



EAST (Chvalská street)

BC - HIGHER
 ARCHITECTURE

Investor
 - TRG Bydlení s.r.o.
 - Štefánikova 443/1
 - 162 00 Praha 1
 Architecture
 Architekt - design s.r.o.
 - Husarova 11/11
 - 102 00 Praha 1
 - tel. 221 510 492
 - e-mail: architekt@design.cz



1:500
 30.11.2015

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dívější poz. evidenc.	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
											ha	m ²	
782/23	4	10	ostat. pl. jiná plocha	782/23	2	62	ostat. pl. jiná plocha			0			
				782/73	1	48	ostat. pl. jiná plocha			0	782/23	1178	1
782/42	15	09	ostat. pl. zelen	782/42	11	06	ostat. pl. zelen			0			
				782/74	4	03	ostat. pl. zelen			0	782/42	1178	4
	19	19			19	19							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením			Poznámka
	Y	X	Kód kv.	Y	X		
k.ú. Hloubětín (731234)							
2833-398	734209.63	1042100.30	6	734209.91	1042100.37		obrubník
2833-436	734248.20	1042119.53	6				hřeb
2833-449	734213.17	1042128.94	6				hřeb
2833-455	734248.74	1042133.04	6				budova
2833-460	734214.22	1042137.90	6				hřeb
2833-477	734226.62	1042150.91	6				hřeb
2833-492	734219.00	1042176.73	6	734218.80	1042176.21		obrubník
1	734215.89	1042151.45	6				hřeb
2	734211.53	1042115.68	6				hřeb
3	734248.27	1042121.35	6	734248.12	1042121.42		hřeb

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitosti upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno příjmení: Ing. Jaroslav Rydlo		Jméno příjmení: Ing. Jaroslav Rydlo	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 864		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 864	
	Dne: 29.7.2024	Číslo: 289/2024	Dne: 5.8.2024	Číslo: 297/2024
Náležitosti a přesnosti odpovídají právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: GEOKA spol. s r.o. Baťkova 1238, 25082 Úvaly		Katastrální úřad souhlasí s účelováním parcel.		
Číslo plánu: 3718 - 194 / 2024				
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Hloubětín				
Mapový list: Praha 3-1/12				
Dosavadním vlastním pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem hřeby		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 		

PLNÁ MOC

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
se sídlem Praha 5, Naskové 1318/1f, PSČ 150 00,
IČ: 194 93 665
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka
387484,
jednající Amanullah Weiss, jednatel
(dále jen „Klient“)

tímto zmocňuje

David Charles Trevor Werry,

(dále jen „Zmocněnec“)

POWER OF ATTORNEY

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
residing at: Praha 5, Naskove 1318/1f PSČ 150 00,
Identification No.: 194 93 665
Company registered in the Commercial Registry
administered by Municipal Court in Prague,
section C, entry 387484
represented by Amanullah Weiss, executive
(hereinafter referred to as „Client“)

hereby empowers

David Charles Trevor Werry,

(hereinafter referred to as „Proxy“)

k

to

zastupovat Objednatele ve všech činnostech souvisejících se správou rozvoje nemovitosti "Chvalská 908/3" ve vlastnictví Objednatele, včetně vedení architektů, inženýrů a dalších odborných společností, zastupovat Objednatele ve všech řízeních před jakýmkoli státním orgánem nebo orgánem obce a činit veškeré právní úkony vůči těmto orgánům. Dále zastupovat Klienta při všech činnostech souvisejících s nabytím pozemků, které jsou v současné době ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 a ve správě Městské části Praha 14, se sídlem Bratří Venclíků 1073, Černý Most 198 00 Praha 9. Tato plná moc je vystavena pro veškerá řízení před finančními, stavebními a katastrálními úřady. Zmocněnec je oprávněn činit veškeré úkony, podepisovat smlouvy, jednat a účastnit se všech jednání, podávat návrhy, měnit návrhy, podávat odvolání nebo vzdání se práva, předávat písemnosti.

represent the Client in all activities relating to the management of the development of the Property known as "Chvalská 908/3" owned by the client, including managing Architects, Engineers and any other specialist companies, representing the Client in all proceedings in front of any state authority or municipal authority and to perform any and all legal acts vis-à-vis these authorities. Also to represent the Client in all activities relating to the acquisition of land currently owned by the City of Prague, with its seat at Marianske namesti 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 and managed by Mestska cast Praha 14, with its seat at Bratri Vencliku 1073, Cerny Most 198 00 Praha 9. This power of attorney is issued with respect to any and all proceedings in front of financial, construction and cadastral authorities. The Proxy is entitled to provide all acts, including executing contracts, to negotiate and sit at any meeting, to submit any proposals, to amend the proposals, to submit appeals or any waivers, to hand over of any documents.

V /in **PRAHA** dne /on **02/09/2023**

INTERTRADE KOŠÍŘE HAVANA, s.r.o.
jednající/represented by Amanullah Weiss,
jednatelem/executive

Zmocnění přijímám v celém rozsahu mi uděleného zmocnění/I accept the empowerment in the full extent.

David Charles Trevor Werry