



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:

Mandalina Invest s.r.o.

se sídlem:

Plzeňská 1348/95, Košíře, 150 00
Praha 5

IČO:

17933129

zápis v OR:

zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném u Městského soudu v Praze
pod sp. zn. C 378899

zastoupená:

spol. RS real estate s.r.o., IČO:
26775468, jednatelem, zast. při
výkonu funkce Robertem Sekerou

(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 bytový dům GARDEN LIVING (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. 3. 2024, jejichž účinnost nabyla dnem 1. 7. 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 **4 345 160,- Kč** (slovy: čtyři miliony tři sta čtyřicet pět tisíc sto šedesát korun českých), za účelem pokrytí nákladů nových nároků na veřejnou infrastrukturu na území Prahy 14 způsobených Záměrem (dále jen „**Kompenzační příspěvek**“).
- 2.2 Investor se zavazuje poskytnout Kompenzační příspěvek do Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14 zřízeného na základě usnesení Zastupitelstva městské části Praha 14 č. 030/ZMČ/2024 ze dne 25. 6. 2024, vedeném na zvláštním bankovním účtu Prahy 14 č. 321226-9800050998/6000, a to ve lhůtě do 15 dnů od uzavření této Smlouvy.

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 povinností uhradit Praze 14 Kompenzační příspěvek, je Investor povinen zaplatit Praze 14 smluvní pokutu ve výši

0,1 % z výše Kompenzačního příspěvku 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 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 jakkoli odchyluje od Záměru, jak je popsán v této Smlouvě a jejích přílohách;

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 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) 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. 072/ZMČ/2025 ze dne 16. 9. 2025.

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, příp. 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.

K. K.

7.10 Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží Praha 14 a jedno Investor.

7.11 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.

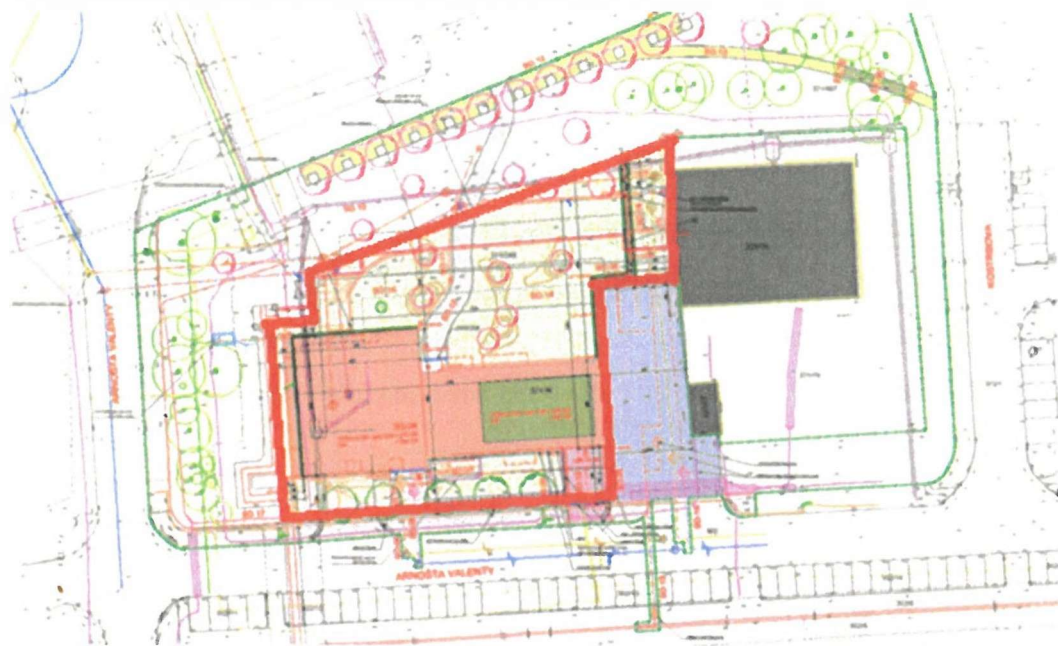
V Praze dne 6. 10. 2025

V Praze dne 26. 9. 2025



PŘÍLOHA Č.1A: SEZNAM POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ INVESTORA

parc. č. 221/76, 221/249 v k.ú. Černý Most



PŘÍLOHA Č.1B: SEZNAM POZEMKŮ DOTČENÝCH STAVBOU

parc. č. 221/76, 221/249, 902, 221/907, 372/1, 352/5 a 352/13 v k.ú. území Černý Most

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

Jedná se o novostavbu bytového domu s názvem Garden Living.

Navržený objekt má 8 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží.

V podzemních podlažích jsou umístěny krytá parkovací stání pro majitele bytových jednotek, technické zázemí bytového domu a sklepní kóje.

Celkem je v bytovém domě navrženo:

75 bytových jednotek

52 sklepních kójí

67 vnitřních parkovacích stání včetně 2 stání pro invalidy

3 venkovní parkovací stání

Jedná se o dispoziční složení bytů od 1+kk s výměrou od 23,3 m² až po 5+kk s výměrou 109,2m².

Výpis hrubých podlažních ploch projektu:

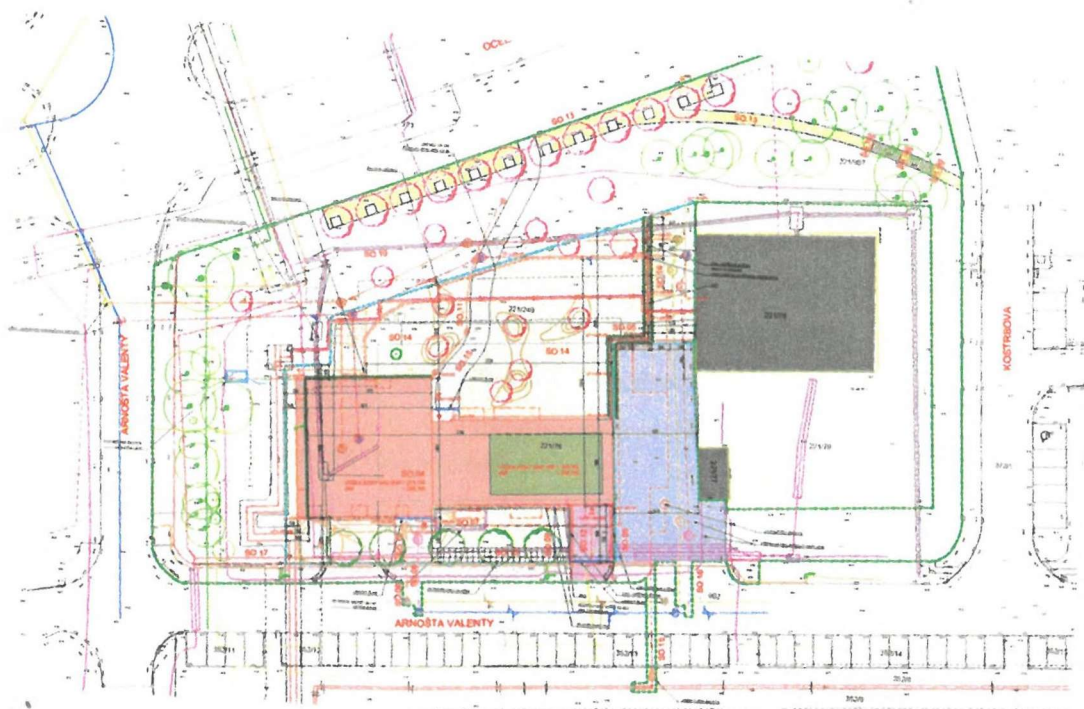
1NP-7NP 626 m²

8NP..... 341 m²

HPP celkem: 4 723 m²

Výpočet kompenzačního příspěvku: 4 723 m² HPP x 920,-Kč/m² 4 345 160,-Kč

PŘÍLOHA Č. 3: STUDIE ZÁMĚRU



PŘÍLOHA Č. 4: HARMONOGRAM REALIZACE ZÁMĚRU

Jedná o již probíhající stavbu a plánovací smlouva se řeší společně s řízením o změně stavby před dokončením, harmonogram je atypický.

Předpoklad:

- vydání změny stavby před dokončením začátek 07/2025
- žádost o změnu stavby před dokončením 2 na drobné změny stavby, sadové úpravy a komunikace 08/2025
- vydání změny stavby před dokončením 2 11/2025
- dokončení stavby 01/2026
- kolaudace a předání klientům 03/2026