

SMLOUVA O ÚPRAVĚ VZÁJEMNÝCH VZTAHŮ

č. 2025/0613/OURV.DSFR

Smluvní strany:

Městská část Praha 8

IČO: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou

(dále jen "**MČ Praha 8**")

a

Vomáčka Václav, [REDACTED]

trvale bytem: [REDACTED]

(dále jen "**Investor**")

(společně dále jen "**Smluvní strany**")

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**občanský zákoník**"), tuto smlouvu o úpravě vzájemných vztahů (dále jen "**Smlouva**"):

Preamble

1. MČ Praha 8 je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ Praha 8 o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ Praha 8 si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ Praha 8 a její rozpočet. MČ Praha 8 proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla

narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

2. Investor vnímá odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj stavební záměr (dále jen „dotčené území“), stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území. Investor je proto připraven participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ Praha 8, neboť jejich naplnění je i v zájmu samotného Investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt.
3. Plnění, které Investor podle této Smlouvy poskytne MČ Praha 8, je poskytováno dobrovolně na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran a je prospěšné pro Smluvní strany i veřejnost v dotčeném území a je určeno na další rozvoj dotčeného území.
4. MČ Praha 8 uzavírá tuto Smlouvu v samostatné působnosti MČ Praha 8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ Praha 8 v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ Praha 8 při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání správního či jiného rozhodnutí. Pro vyloučení všech pochybností MČ Praha 8 uvádí, že v rámci jakéhokoli řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (příp. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) nemá plnění dle této Smlouvy žádný vliv na povinnost MČ Praha 8 jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námitky veřejnosti.
5. Veškeré závazky Smluvních stran podle této Smlouvy mají výhradně soukromoprávní povahu a tato Smlouva nezakládá, nemění ani neruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.
6. MČ Praha 8 na základě této Smlouvy nebude poskytovat Investorovi jakoukoli součinnost či spolupracovat s Investorem ohledně uskutečnění projektu Investora, zejména nebude poskytovat součinnost ve vztahu k získání správních rozhodnutí podle stavebního zákona k projektu či ve vztahu k činění kroků pro získání změny územně plánovací dokumentace (bude-li v souvislosti s projektem třeba); MČ Praha 8 se dále podle této Smlouvy nezavazuje k poskytování součinnosti Investorovi ohledně uskutečnění projektu spočívající ve zdržení se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů, návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků v rámci správních a soudních řízení týkajících se povolení projektu nebo vedených v souvislosti s realizací projektu; MČ Praha 8 se nezavazuje k poskytnutí součinnosti Investorovi spočívající ve zřízení věcných břemen k uložení sítí pro projekt, umožnění připojení projektu na stávající veřejnou infrastrukturu, poskytnutí pozemků pro stavební zábor za účelem realizace projektu, poskytnutí potřebných stanovisek, vyjádření a souhlasů v řízeních a procesech podle stavebního zákona či k jakýmkoli jiným způsobům poskytování součinnosti ze

strany městské části stavebníkovi ve smyslu právní úpravy plánovacích smluv podle § 130 a násl. stavebního zákona.

7. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany potvrzují, že k přezkumu této Smlouvy nebudou příslušné správní orgány, ale o všech případných sporech z této Smlouvy bude rozhodovat příslušný soud, Smluvní strany dále potvrzují, že ve vztahu k ukončení této Smlouvy nebude jakkoli aplikována právní úprava ukončení veřejnoprávních smluv podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že majetkoprávní jednání předvídaná v této Smlouvě podléhají předchozímu schválení Radou MČ Praha 8, respektive Zastupitelstvem MČ Praha 8.

Článek I.

Předmět Smlouvy

1. Záměrem Investora je realizace projektu Investorem označovaného jako "VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE" (dále jen "**Projekt**"), a to na pozemku parc. č. 990/112 v k. ú. Čimice, obec Praha. Za účelem realizace Projektu potřebuje Investor dosáhnout změny stávajícího územního plánu spočívající ve změně míry využití plochy v dotčeném území (dále jen "**Změna územního plánu**"). Změna územního plánu má být realizována na základě podnětu na pořízení změny územního plánu č. P290/2019 (dále jen "**Podnět na pořízení změny územního plánu**"), který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Podnět na pořízení změny územního plánu byl schválen usnesením Rady MČ Praha 8 číslo Usn RMC 0532/2017 ze dne 13. 09. 2017, a následně byl podán Magistrátu hlavního města Prahy. Investor bere na vědomí, že ve smyslu ust. § 92 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**stavební zákon**"), může Zastupitelstvo hlavního města Prahy (dále jen "**ZHMP**") podmínit pořízení Změny územního plánu úhradou nákladů uvedených v ust. § 91 nového stavebního zákona, navrhovatelem. Bude-li pořízení Změny územního plánu v předmětném případě podmíněno úhradou těchto nákladů, zavazuje se tyto náklady za MČ Praha 8, jako navrhovatele, uhradit Investor.
2. Investor před uzavřením této Smlouvy poskytl MČ Praha 8 následující podklad: „Architektonická studie: RODINNÉ DOMY PRAHA - ČIMICE“ (dále jen "**Dokumentace**") z 10/2024, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. MČ Praha 8 vyslovila souhlas s touto architektonickou studií zápisem z jednání Komise pro územní rozvoj MČ Praha 8, konané 01.10.2025 pod bodem 95/2025. MČ Praha 8 neodpovídá za kvalitu Dokumentace, zpracovanou Investorem.

3. MČ Praha 8 prohlašuje, že je k okamžiku podpisu této Smlouvy seznámena se záměrem Investora realizovat Projekt, jenž je v základní podobě definován Dokumentací, a v této souvislosti prohlašuje, že k datu uzavření této Smlouvy nemá výhrady k realizaci Projektu v takové podobě, jaká vyplývá z přílohy č. 1 této Smlouvy. MČ Praha 8 se dále zavazuje podporovat Změnu územního plánu v souvislosti s realizací Projektu za podmínek a v podobě sjednaných v této Smlouvě a aktivně jednat s Investorem o konečné podobě Projektu.
4. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato Smlouva nezajišťuje vydání příslušných správních rozhodnutí a souhlasů a ani se nijak nedotýká práv a povinností MČ Praha 8 a příslušných úřadů v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Investor bere na vědomí, že za porušení této Smlouvy nebude považováno nedodržení závazků MČ Praha 8 specifikovaných v odst. 3 tohoto článku, pokud by jejich splnění bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, s územně plánovací dokumentací vydanou hlavním městem Praha nebo stanovisky dotčených orgánů. Takovýto postup MČ Praha 8 nebude považován za porušení této Smlouvy. Investor dále bere na vědomí, že MČ Praha 8 uzavírá tuto Smlouvu jako soukromoprávní závazek v samostatné působnosti MČ Praha 8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost MČ Praha 8 v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje MČ Praha 8 k poskytování jakékoli součinnosti Investorovi ohledně uskutečnění Projektu a rovněž nezavazuje MČ Praha 8 při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání opatření obecné povahy, správního či jiného rozhodnutí.
6. Investor prohlašuje, že při změně v území dotčeném Změnou územního plánu v souladu s Podnětem na pořízení změny územního plánu má v území dotčeném Změnou územního plánu nově (tj. nad rámec hrubé podlažní plochy přípustné podle současného územního plánu) vzniknout celkem 2.676 m² hrubé podlažní plochy (dále jen "HPP") ve smyslu nařízení č. 12/2024 Sb. hl. města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.
7. Smluvní strany prohlašují, že případné změny Podnětu na pořízení změny územního plánu či návrhu na Změnu územního plánu vyvolané Investorem nezbavují Investora povinnosti hradit Finanční plnění (jak je definován níže), kdy způsob výpočtu Finančního plnění je stanoven v příloze č. 2 této Smlouvy.
8. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění této Smlouvy.

Článek II.

Poskytnutí Finančního plnění

1. Investor se zavazuje na základě této Smlouvy poskytnout MČ Praha 8 účelové finanční plnění ve výši 1869,- Kč za každý 1 m² nárůstu HPP v území dotčeném Změnou územního plánu (tj. 1869,- Kč za každý 1 m² nad rámec HPP přípustného podle současného územního plánu).
2. **Finanční plnění Investora tak za předpokladu, že dojde ke Změně územního plánu, činí celkem 5.001.444, - Kč, (tj. slovy: pět milionů jeden tisíc čtyři sta čtyřicet čtyři korun českých) (dále jen "Finanční plnění").**
3. Investor je povinen uhradit Finanční plnění bezhotovostním převodem na účet MČ Praha 8 č. 000000-0008863142/0800, který je účtem Fondu rozvoje městské části Praha 8, zřízeného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8 č. Usn ZMC 041/2019 ze dne 18. 12. 2019 (dále jen "Fond rozvoje MČ Praha 8"), a to pod variabilním symbolem: 20250613.
4. Investor je povinen uhradit Finanční plnění následujícím způsobem:
 - a) první část Finančního plnění ve výši 10 % (částka ve výši 500.144, - Kč) do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této Smlouvy,
 - b) druhá část Finančního plnění ve výši 90 % (částka ve výši 4.501.300, - Kč) do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy MČ Praha 8 Investorovi vyhotovené poté, kdy dojde k nabytí účinnosti Změny územního plánu; přílohou výzvy bude dokument prokazující splnění příslušné podmínky.
5. Výše Finančního plnění je stanovena na základě Podnětu na pořízení změny územního plánu. V případě změny Podnětu na pořízení změny územního plánu může dojít ke změně výše Finančního plnění dle výpočtu uvedeného v příloze č. 2 této Smlouvy, přičemž výše Finančního plnění bude snížena nebo zvýšena a tato změna bude zohledněna ve druhé části Finančního plnění.
6. MČ Praha 8 se zavazuje Finanční plnění použít v souladu s pravidly Fondu rozvoje MČ Praha 8.
7. Potvrzení o poskytnutí Finančního plnění nebo jeho jakékoliv části vydá MČ Praha 8 Investorovi na základě jeho písemné žádosti, a to do šedesáti (60) dnů ode dne doručení žádosti.
8. MČ Praha 8 a Investor se dohodli, že pokud nedojde ke schválení Změny územního plánu, bude poskytnuté Finanční plnění řešené odst. 4 písmena a) tohoto článku navráceno zpět Investorovi. Na uvedené Finanční plnění se v tomto případě nebude vztahovat Inflační doložka řešená článkem V této Smlouvy.

Článek V.
Inflační doložka

1. Výše Finančního plnění, respektive jeho nesplněná část, se vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku k této Smlouvě) zvyšuje o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok (tj. za období od prvního dne předchozího kalendářního roku do posledního dne předchozího kalendářního roku), který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
2. Ke zvýšení Finančního plnění dochází vždy zpětně k prvnímu dni každého kalendářního roku trvání této Smlouvy, bez ohledu na to, kdy bude údaj o průměrné roční míře inflace za uplynulý kalendářní rok v daném kalendářním roce zveřejněn. Případný pokles cen (deflace) se nezohledňuje (tj. v takovém případě zůstává výše Finančního plnění na úrovni předchozího kalendářního roku).
3. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že valorizovaný (navýšený) Finanční plnění nahrazuje původní částku Finančního plnění a stává se základem pro případnou další indexaci v následujícím roce.

Článek VI.
Doba trvání této Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 10 let od podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že doba trvání této Smlouvy neskončí dříve, než dojde k úplnému a řádnému poskytnutí (finančního) plnění ze strany Investora v souladu s touto Smlouvou, případně nefinančního plnění v případě postupu podle článku II. odst. 10 a násl. této Smlouvy.
2. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů uvedených v ustanovení § 2002 a násl. občanského zákoníku.
3. V případě ukončení této Smlouvy, a to z jakéhokoli důvodu, nemá Investor nárok na vrácení první části uhrazeného finančního plnění a nebude se jednat o bezdůvodné obohacení na straně MČ Praha 8.
4. Doba trvání této Smlouvy může být ze strany MČ Praha 8 jednostranně prodloužena o pět (5) let, a to na základě písemného oznámení zaslaného ze strany MČ Praha 8 Investorovi nejpozději jeden (1) měsíc před uplynutím sjednané doby trvání této Smlouvy. Prodloužení dle tohoto odstavce může být učiněno pouze jednou.

Článek VII.

Navazující smlouvy

1. MČ Praha 8 a Investor budou po uzavření této Smlouvy v dobré víře jednat o uzavření navazující smlouvy (popř. navazujících smluv) na tuto Smlouvu, a to smlouvy (smluv) o úpravě vzájemných vztahů, ohledně povolení záměru Projektu Investora (dále jen „**Navazující smlouva**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že výše plnění Investora podle každé Navazující smlouvy bude odpovídat částce nejméně 1.250 Kč (slovy: jeden tisíc dvě stě padesát korun českých) upravené o inflaci v souladu s čl. V. výše na jeden m² HPP Pozemků nebo jejich části, k nimž se bude daná Navazující smlouva vztahovat.
3. MČ Praha 8 a Investor se dohodli, že mezi dodatek této Smlouvy, případně navazující smlouvy, bude možné zařadit také záměr převodu části pozemku komunikace ul. K Mlýnu, tj. pozemek parc. č. 990/112 v k.ú. Čimice. Uvedený převod bude možné řešit jako nefinanční plnění v max. výši 40% z celkového plnění Investora.

Článek V.

Ostatní ustanovení

1. Investor je povinen v případě, že bude mít v úmyslu **(i)** převést práva a povinnosti k Projektu na třetí osobu a/nebo **(ii)** provést změnu Projektu, která (a) bude mít vliv na kapacitu HPP Projektu a/nebo (b) jinou změnu Projektu, pro níž je nutná změna správního rozhodnutí či vydání nového správního rozhodnutí k Projektu podle stavebního zákona (zejména správní rozhodnutí vztahující se ke změně vzhledu Projektu), bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) kalendářních dnů, o takovém úmyslu písemně informovat MČ Praha 8. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši 125.000,- Kč, a to i opakovaně za každý jednotlivý případ porušení.
2. Investor je oprávněn převést práva a povinnosti k Projektu (nebo jeho části, včetně převodu jakéhokoli z pozemků pro realizaci Projektu, popř. převodu investičního záměru Investora) na třetí osobu ve smyslu bodu **(i)** odst. 1 tohoto článku pouze za předpokladu, že současně na takovou třetí osobu převede svá práva a povinnosti z této Smlouvy. Za tímto účelem si Investor písemně vyžádá souhlas MČ Praha 8 (jako postoupené strany) s postoupením této Smlouvy a v návaznosti na tento souhlas MČ Praha 8 uzavře Investor a třetí osoba smlouvu o postoupení této Smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku. MČ Praha 8 není oprávněna poskytnutí souhlasu bezdůvodně odmítnout. V případě, že Investor nesplní povinnost postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy na tuto třetí osobu **(i)** nejpozději do 60 dnů ode dne oznámení souhlasu MČ Praha 8 s postoupením

této Smlouvy Investorovi nebo **(ii)** nejpozději do 60 dnů od převedení práv a povinností k Projektu ze strany Investora na třetí osobu, podle toho, co nastane dříve, vzniká MČ Praha 8 právo na smluvní pokutu ve výši rovnající se částce finančního plnění stanovené v čl. II. odst. 2 této Smlouvy (upravené o inflaci dle čl. III. této Smlouvy), od které bude odečtena částka (odečteny částky) již uhrazených částí (splátek) finančního plnění dle odst. 6 čl. II., která však nebude nižší než 250.000,- Kč (tj. bude-li nesplněná část finančního plnění nižší než 250.000,- Kč, popř. dojde-li k úplnému zaplacení finančního plnění ze strany Investora, smluvní pokuta ve smyslu tohoto odst. 2 čl. V. bude odpovídat částce 250.000,- Kč).

3. Smluvní strany v návaznosti na oznámení Investora ve smyslu bodu **(ii)** odst. 1. tohoto článku bez zbytečného odkladu zahájí jednání o uzavření dodatku k této Smlouvě, na základě kterého dojde v souladu s dohodou Smluvních stran k potvrzení změny Projektu, včetně podmínek přijetí takové změny.
4. V případě, že Investor poruší povinnost zaplatit řádně a včas jakoukoli část plnění podle článku II. odst. 5., a neuhradí příslušnou část finančního plnění ani do 10 pracovních dnů od písemné výzvy MČ Praha 8 k její úhradě, je povinen uhradit ve prospěch MČ Praha 8 smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné části finančního plnění za každý započatý den prodlení. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že v případě, že Investor nesplní povinnost uhradit příslušnou část finančního plnění ani v náhradní době podle tohoto článku V. odst. 4., je povinen uhradit smluvní pokutu i za každý započatý den odpovídající náhradní době pro uhrazení příslušné části finančního plnění.

Článek VI.

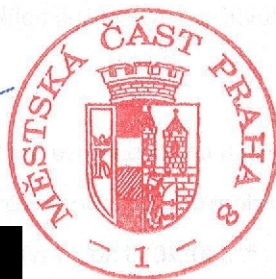
Závěrečná ustanovení

1. Spory ze Smlouvy. O všech sporech vyplývajících z této Smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
2. Změny a dodatky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
3. Nebezpečí změny okolností. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko nebezpečí změny okolností. Ani jedna ze Smluvních stran tak nemá právo vůči druhé Smluvní straně domáhat se obnovení jednání o této Smlouvě, dojde-li ke změně okolností, za nichž byla tato Smlouva uzavřena.

4. Vyloučení aplikace. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1793 - 1795 občanského zákoníku (o neúměrném zkrácení) na tuto Smlouvu. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 130 a násl. stavebního zákona na tuto Smlouvu.
5. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami či osobami, které jsou oprávněny za Smluvní strany tuto Smlouvu podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**zákon o registru smluv**").
6. Oddělitelnost. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
7. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé Smluvní straně dle této Smlouvy, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy anebo elektronicky do datové schránky. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této Smlouvy bez zbytečného odkladu.
8. Prohlášení o vůli. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Dále prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se Smluvní strany zavázaly, že připojí k této Smlouvě podpisy, resp. podpisy osob, které za ně jednají.
9. Vyhotovení. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro MČ Praha 8 a jedno pro Investora.
10. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí MČ Praha 8 do 30 dnů od jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána Smluvními stranami následovně:

V Praze, dne 3.12.2025



Městská část Praha 8

zastoupená Ondřejem Glósem, starostou

V Praze, dne 3.12.2025

Vomáčka Václav

Přílohy:

- Příloha č. 1 Architektonická studie: VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE
Příloha č. 2. Výpočet výše plnění

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

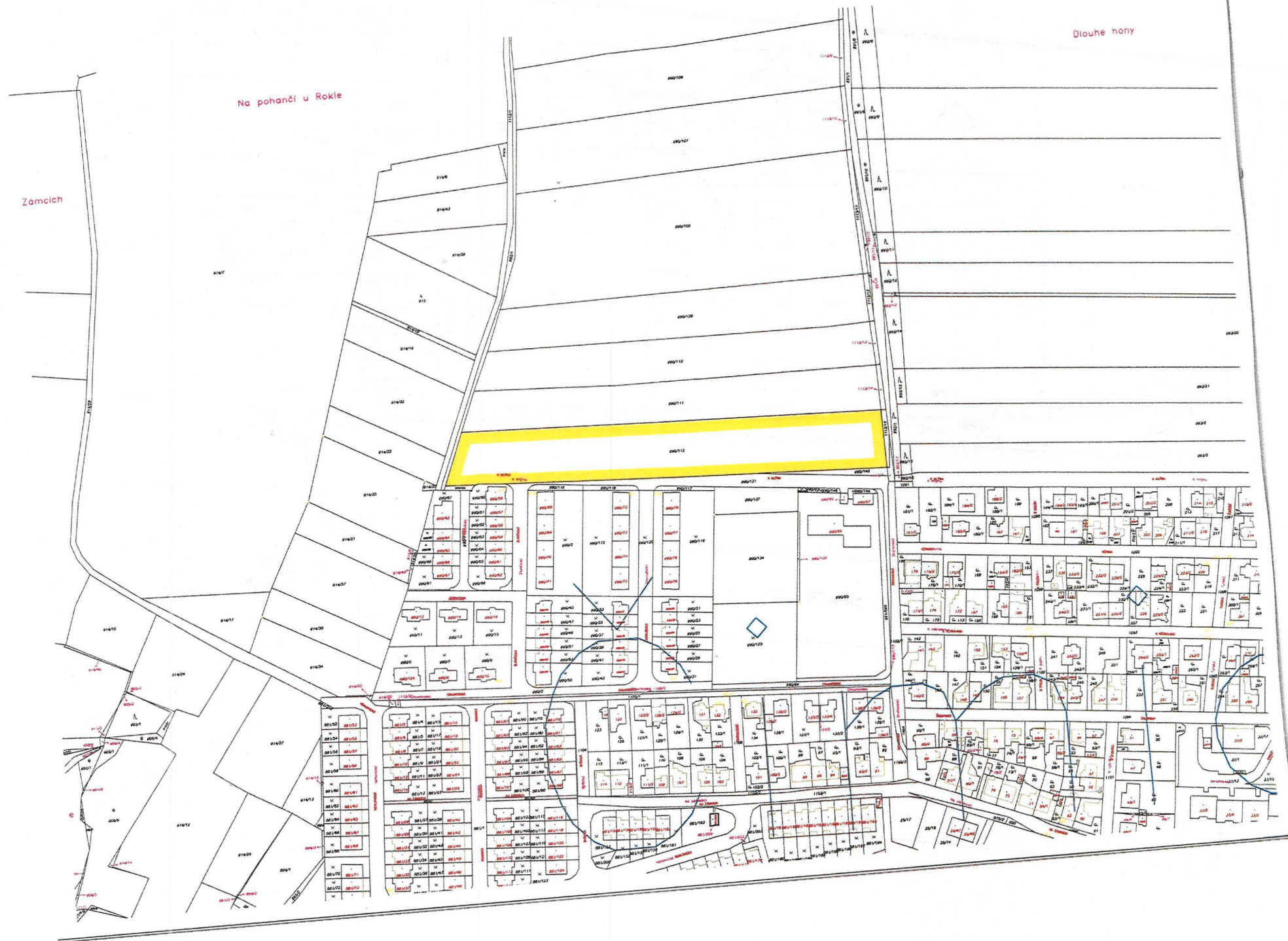
Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

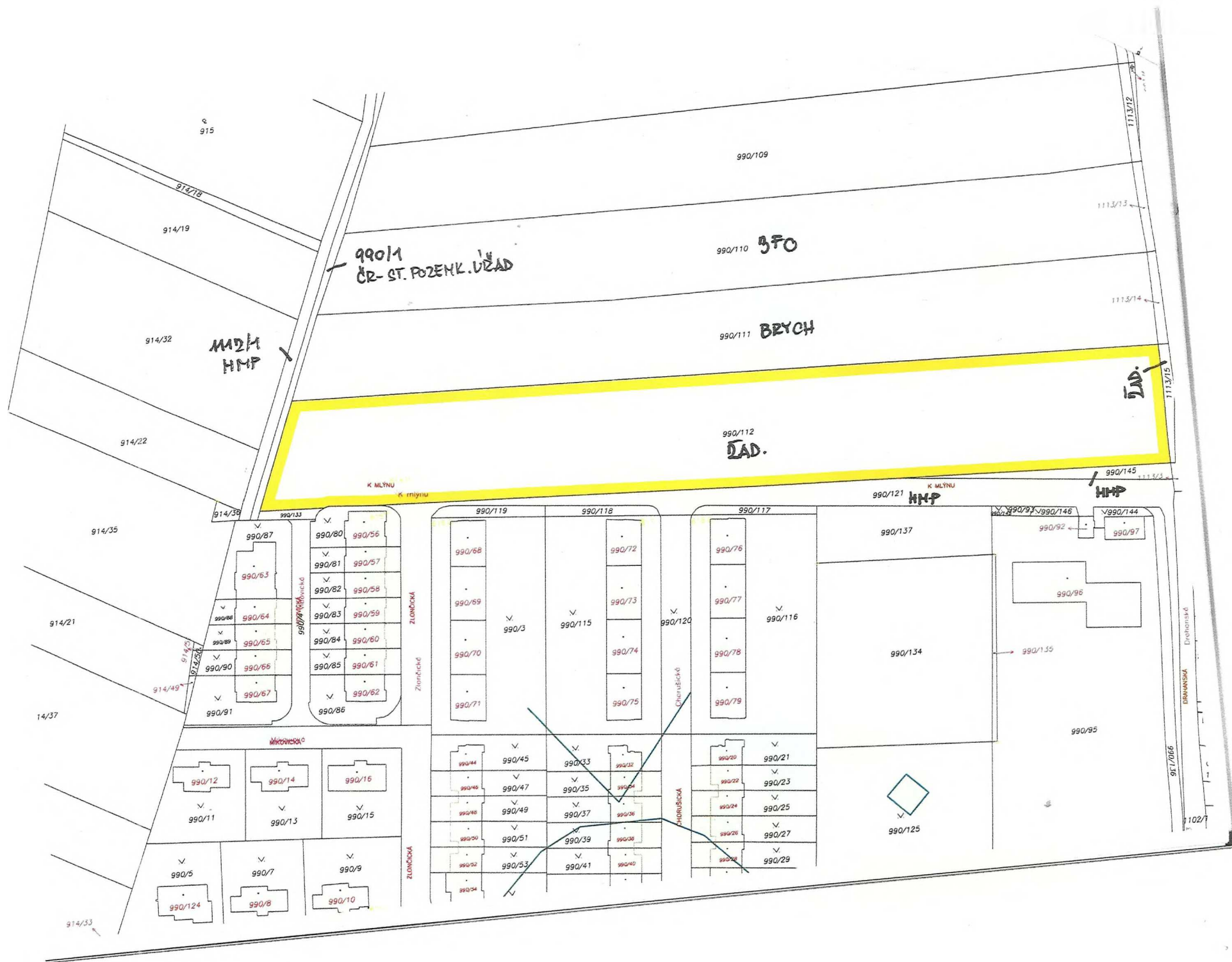
Datum jednání a číslo usnesení: 18.11.2025, č. Usn RMC 0520/2025.

Diouhé hony

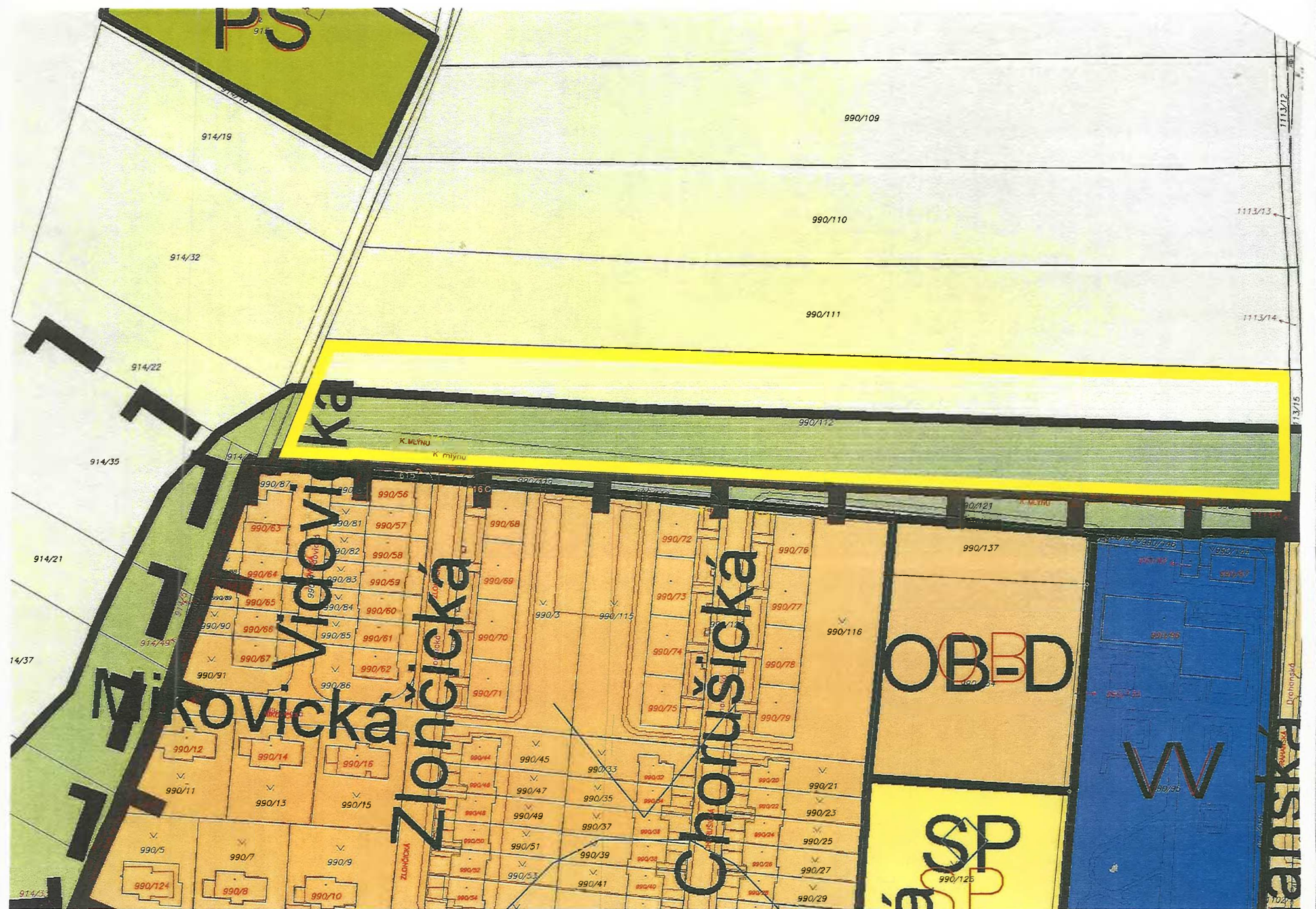
Na pohančl u Rokle

Zámčích









An architectural rendering of two modern, two-story houses in Čimice, Prague. The houses have a minimalist design with large, dark rectangular windows and flat roofs. In the foreground, a dark car is parked on the left, and a person is riding a bicycle on the right. A chain-link fence runs across the middle ground. The sky is overcast.

RODINNÉ DOMY PRAHA - ČIMICE

10/2024

1:200
VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

projektant
H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
realizátor, projektant
ing. arch. Jan Jarolímek

vypracoval
ing. arch. Aleš Nedvídek

skupina architektů
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

datum tisku
17.10.2024

OBYTNÁ ZÁSTAVBA K MLÝNU, ČIMICE

181 00 Praha 8 – Čimice
990/112 k.ú.: Čimice (730394)

STUDIE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ

Objednatel:

Zhotovitel:

H.A.N.S. stavby, a.s.
Holušická 2253/1
148 00 Praha 4
IČ: 271 24 355
Zastoupený: Ing. arch. Janem Jarolímkem

Zpracovatelé části:

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jan Jarolímek
Návrh řešení a koncepce: Ing. arch. Aleš Nedvídek

Zadání

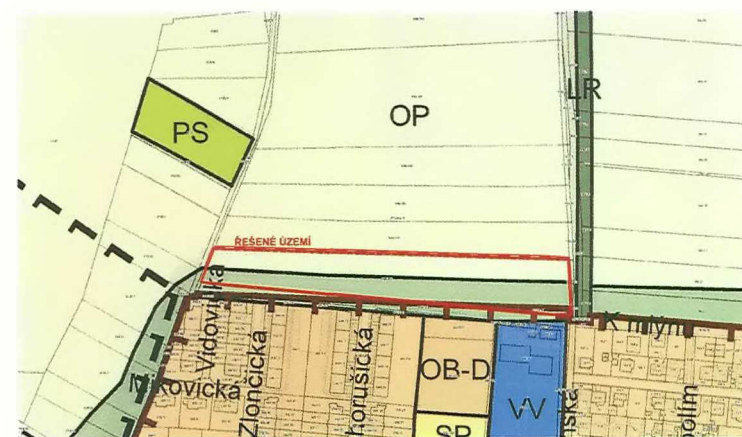
Cílem architektonické studie je prověření možnosti výstavby obytného souboru a urbanistický návrh nového okrsku rodinného bydlení na pozemcích investora v ulici K Mlýnu, v obci Čimice. Zájmové území se nachází cca ve středu katastru obce, na parcelách č. 990/112, které se nachází na severní straně ulice K Mlýnu. Ulice K Mlýnu má východo-západní orientaci. Území je přístupné z komunikace K Mlýnu, jejíž prodloužení směrem na západ je již realizováno. Navrhovaná zástavba navazuje na stávající rodinnou zástavbu na jižní straně ulice. Navrhovaná zástavba je situována podél komunikace K Mlýnu, má lineární charakter a je kombinací řadových a solitérních rodinných domů.

Území určené k parcelaci má podélný, obdélný charakter a je mírně svažité na západ. Jižní hranou pozemek přiléhá ke komunikaci K Mlýnu, severní hrana navazuje na zemědělské pozemky. Západní a východní hranice pozemku lemují polní cesty.

Požadavkem objednatele je vytvořit kultivovaný architektonicko – urbanistický návrh souboru rodinných řadových a solitérních domů s dobrou obslužností a zapojením do stávající struktury obce Čimice.

Územní plán

Dle Územního plánu města Prahy se pozemky nachází ve funkční ploše OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, ZMK – zeleň městská a krajinná. Pozemky se nachází mimo hranici zastavěného území. V případě změny územního plánu by se jednalo o změnu funkčních ploch na plochu OB – čistě obytnou s kódem míry využití území C.



Plochy:

Plocha pozemků určená k zástavbě : cca 9 915 m²

Parcelace: řadové domy cca 300-500 m²

Rodinné domy cca 500-780 m²

(velikosti parcel dle polohy v území)

Urbanistické řešení

Návrh zastavění předmětného pozemku řeší využití pozemku z hlediska orientace, napojení na stávající strukturu obce, dopravní dostupnost. Zástavba je řešena jako izolované, samostatné rodinné domy a řadové rodinné domy. Struktura navržené zástavby reaguje na stávající sousedící zástavbu obce charakterem členění jednotlivých pozemků a měřítkem jednotlivých objektů. Při jižní hraně pozemku je situována hlavní příjezdová komunikace. Při parcelaci jednotlivých pozemků byl kladen důraz na orientaci jednotlivých parcel a využitelnost pobytových zahrad. Rodinná zástavba by zde byla vhodná z hlediska možnosti pobytu v přírodě, směrem na západ se nachází přírodní park Drahaň – Troja, na východě navazuje na řešené území cesta alejí směrem na sever, na Drahanské údolí.

Architektonické řešení

Architektonické řešení jednotlivých objektů bude obdobné, domy se budou lišit v dílčích částech tak, aby vyhovovaly umístění na daném pozemku. Navržené schéma objektu je složeno z garážového stání pro osobní vůz a hmoty samotného objektu. Objekt má podélný charakter, jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní se plochou střechou. Výrazným prvkem domu je pobytová terasa obložená dřevem. Návrh je pojednán tak, aby nová obytná zástavba měla jednotný charakter a byla svým způsobem v území dobře identifikovatelná.

Dopravní řešení

Příjezd do lokality je z komunikace K Mlýnu, na západ od křižovatky s Drahanskou ulicí. Ulice K Mlýnu navazuje na hlavní komunikaci Čimická.

Ve vnitřní části území se nachází zástavba rodinných domů, vnitřní komunikace jsou pojaty jako zklidněné se smíšeným provozem.

Závěr

Tato architektonická studie slouží s ohledem na uzavřenou smlouvu o dílo mezi objednatelem a zhotovitelem k projednání koncepce řešení, sdělení připomínek a jejich zapracování do konečného čistopisu dokumentace.

Věříme, že náš návrh je ve všech ohledech přínosným a přinese přidanou hodnotu jak pro budoucí obyvatele, tak pro městské prostředí.

ORTOFOTO, KATASTR



PRACO

VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

PRŮJEDNÁNÍ

—
—
—

PRŮJEDNÁNÍ

H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4

vedoucí projektant
ing. arch. Jan Jarolimek

vypracoval:
ing. arch. Aleš Nedvidek

STUDIE ÚPRAV ÚZEMÍ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

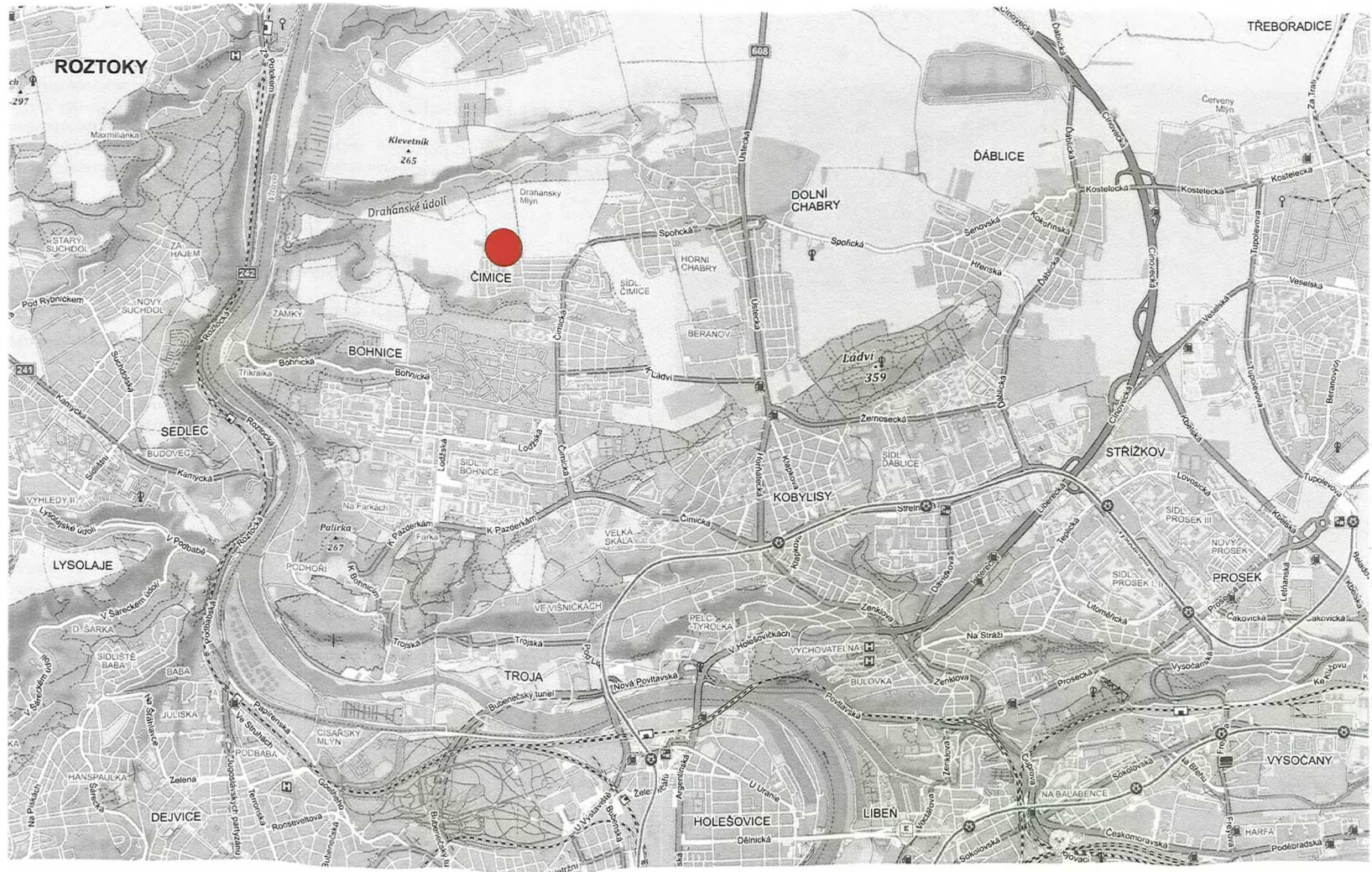
TEXTOVÁ ČÁST

Datum

10/2024

Strana 1/1

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

projektant
H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
zpracoval projektant
ing. arch. Jan Jarolímek

vyraboval
ing. arch. Aleš Nedvídek

úroveň územního studie
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
ŠIRŠÍ VZTAHY

10/2024

MAPA KATASTRU NEMOVITOSTÍ

990/109

990/110

990/111

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

990/112

1113/15

990/145

1113/3

990/133

990/80

990/56

990/81

990/57

990/82

990/58

990/83

990/59

990/84

990/60

990/85

990/61

990/86

990/62

990/68

990/69

990/70

990/71

990/72

990/73

990/74

990/75

990/76

990/77

990/78

990/79

990/119

990/118

990/117

990/121

990/137

990/134

990/146

990/144

990/97

990/92

990/96

990/135

992/1

992/17

992/16

992/18

1091

181/1

181/2

180

179

990/44

990/45

990/33

990/4

990/3

990/115

990/120

990/116

990/143

990/93

990/140

990/141

990/142

990/143

990/144

990/145

990/146

990/147

990/148

990/149

990/150

990/151

990/152

990/153

990/154

990/155

990/156

990/157

990/158

990/159

990/160

990/161

990/162

990/163

990/164

990/165

990/166

990/167

990/168

990/169

990/170

990/171

990/172

990/173

990/174

990/175

990/176

990/177

990/178

990/179

990/180

990/181

990/182

990/183

990/184

990/185

990/186

990/187

990/188

990/189

990/190

990/191

990/192

990/193

990/194

990/195

990/196

990/197

990/198

990/199

990/200

990/201

990/202

990/203

990/204

990/205

990/206

990/207

990/208

990/209

990/210

990/211

990/212

990/213

990/214

990/215

990/216

990/217

990/218

990/219

990/220

990/221

990/222

990/223

990/224

990/225

990/226

990/227

990/228

990/229

990/230

990/231

990/232

990/233

990/234

990/235

990/236

990/237

990/238

990/239

990/240

990/241

990/242

990/243

990/244

990/245

990/246

990/247

990/248

990/249

990/250

990/251

990/252

990/253

990/254

990/255

990/256

990/257

990/258

990/259

990/260

990/261

990/262

990/263

990/264

990/265

990/266

990/267

990/268

990/269

990/270

990/271

990/272

990/273

990/274

990/275

990/276

990/277

990/278

990/279

990/280

990/281

990/282

990/283

990/284

990/285

990/286

990/287

990/288

990/289

990/290

990/291

990/292

990/293

990/294

990/295

990/296

990/297

990/298

990/299

990/300

990/301

990/302

990/303

990/304

990/305

990/306

990/307

990/308

990/309

990/310

990/311

990/312

990/313

990/314

990/315

990/316

990/317

990/318

990/319

990/320

990/321

990/322

990/323

990/324

990/325

990/326

990/327

990/328

990/329

990/330

990/331

990/332

990/333

990/334

990/335

990/336

990/337

990/338

990/339

990/340

990/341

990/342

990/343

990/344

990/345

990/346

990/347

990/348

990/349

990/350

990/351

990/352

990/353

990/354

990/355

990/356

990/357

990/358

990/359

990/360

990/361

990/362

990/363

990/364

990/365

990/366

990/367

990/368

990/369

990/370

990/371

990/372

990/373

990/374

990/375

990/376

990/377

990/378

990/379

990/380

990/381

990/382

990/383

990/384

990/385

990/386

990/387

990/388

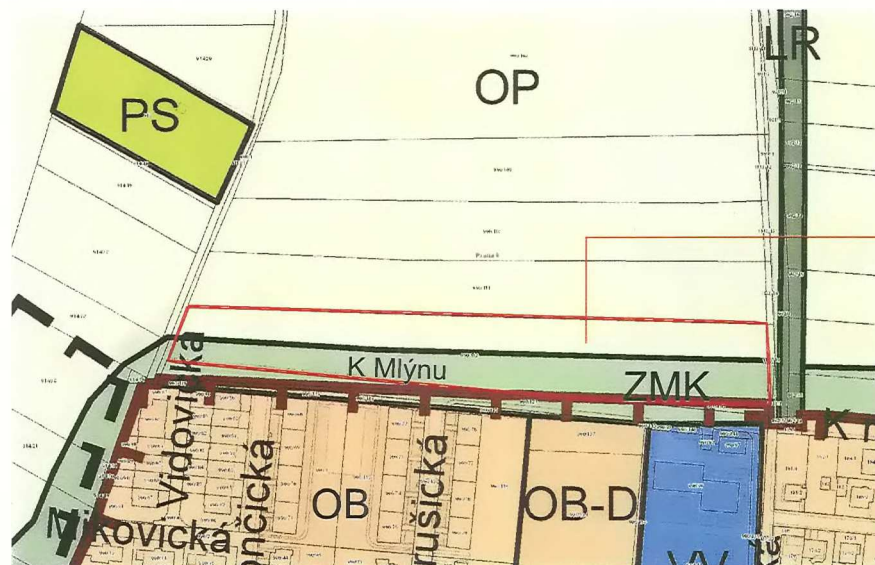
990/38

-
-
-

vypracoval:
ing. arch. Aleš Nedvídek

10/2024

ÚZEMNÍ PLÁN - STÁVAJÍCÍ STAV



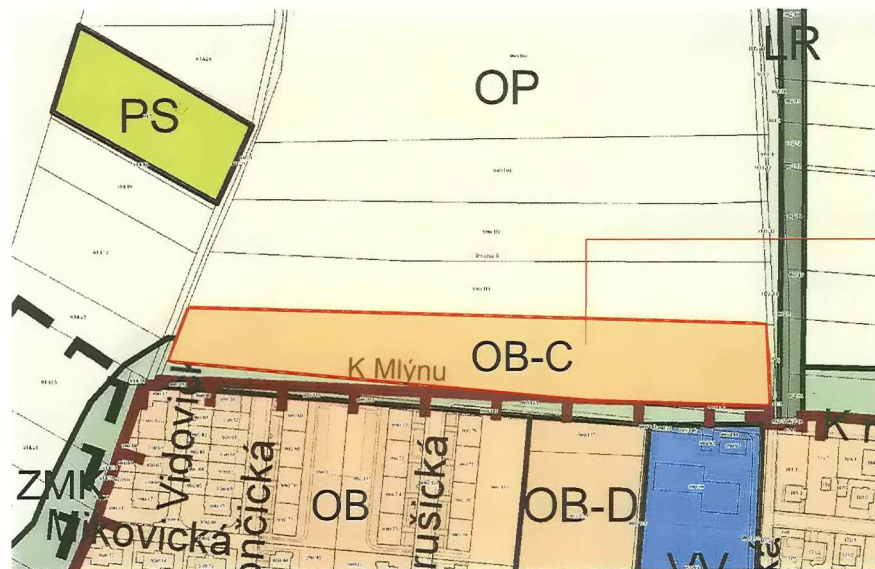
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - cca 9 915 m²

STÁVAJÍCÍ STAV:

- FUNKČNÍ PLOCHA - ZMK
STÁVAJÍCÍ CELKOVÁ PLOCHA - 5 019 m²
- FUNKČNÍ PLOCHA - OP
STÁVAJÍCÍ CELKOVÁ PLOCHA - 4 896 m²

ÚZEMNÍ PLÁN - NAVRHOVANÝ STAV



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - cca 9 915 m²

NAVRHOVANÝ STAV:

- FUNKČNÍ PLOCHA - OB-C
NAVRHOVANÁ CELKOVÁ PLOCHA - 9 915m²

VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
ing. arch. Jan Jarolímek

vypracoval:
ing. arch. Aleš Nedvídek

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
ÚZEMNÍ PLÁN HL.M. PRAHY



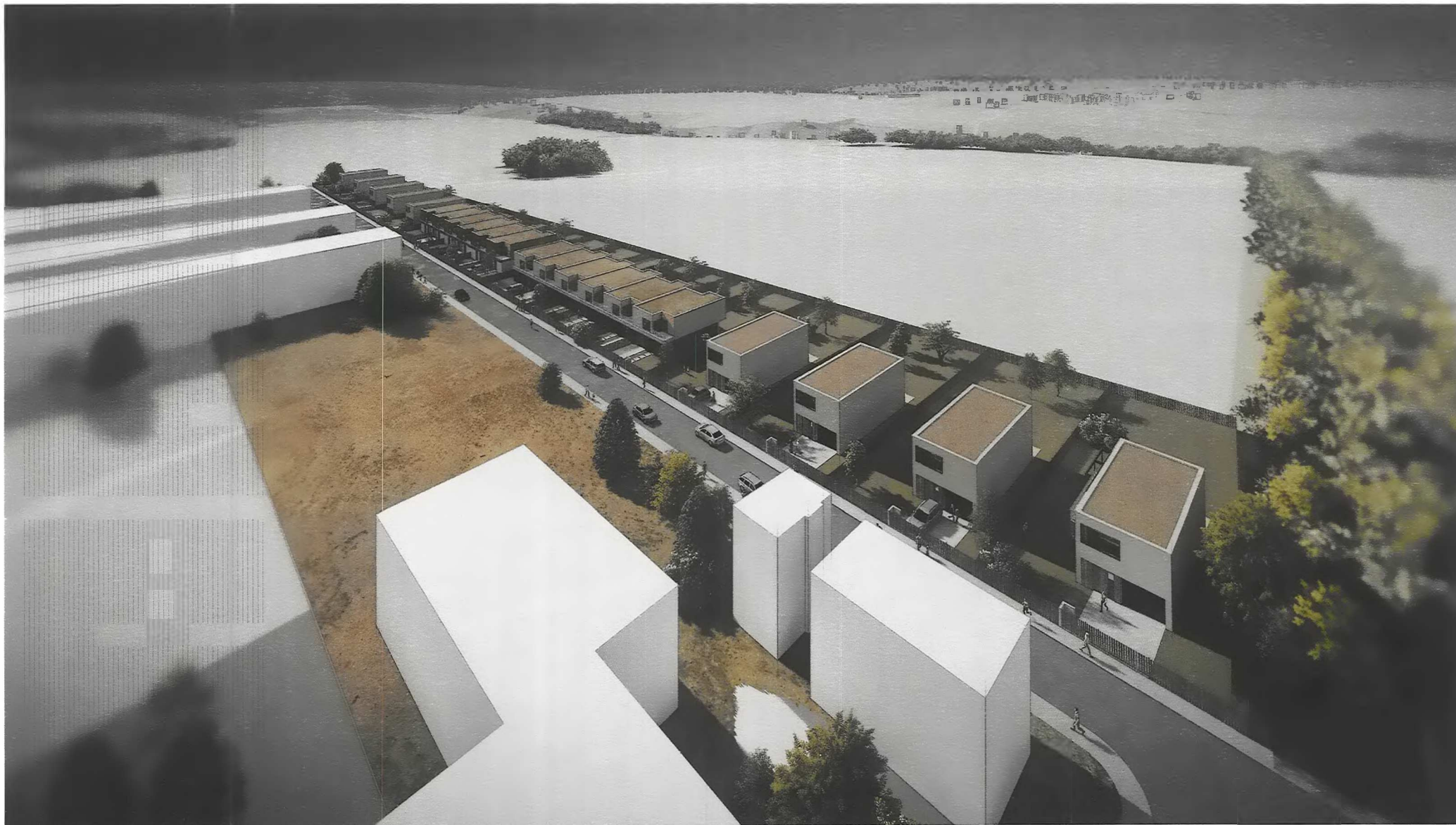
datum
10/2024

D	571.66
E	576.07
F	382.62
G	293.60
H	304.46
I	305.02
J	311.01
K	424.69
L	435.36
M	333.76
N	339.97
O	346.18
P	351.39
Q	470.16
R	668.25
S	670.81
T	673.37
U	769.49
9 914.54 m²	

Č.	PARCELA	Plocha (m ²)
A		547,23
B		564,09
C		575,34
D		571,66
E		576,07
F		382,62
G		293,60
H		304,46
I		305,02
J		311,01
K		424,69
L		435,36
M		333,76
N		339,97
O		346,18
P		351,39
Q		470,16
R		668,25
S		670,81
T		673,37
U		769,49
		9 914,54 m ²

D	607.53
E	614.44
F	608.48
G	609.19
H	614.99
I	435.36
J	333.76
K	339.97
L	346.18
M	351.39
N	470.16
O	668.25
P	670.81
Q	673.37
R	769.49
9 914.34 m²	

1:1000



VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

zpracoval:

projektoval:
H. A. M. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
zodpovědný projektant:
ing. arch. Jan Jarolímek

vypracoval:
ing. arch. Aleš Nedvidek

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
VIZUALIZACE

datum:
10/2024
místo:



akce:
VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

stavební úřad:
Městský úřad
Čimice

projektant:
H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
zodpovědný projektant:
ing. arch. Jan Jarolímek

stavební úřad:
Městský úřad
Čimice
vypracoval:
ing. arch. Aleš Nedvídek

stavební úřad:
Městský úřad
Čimice
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
VIZUALIZACE

datum:
10/2024
mřížka:



VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ
K MLÝNU, PRAHA - ČIMICE

projektant:
H. A. N. S. architekti
Holušická 2253/1, 148 00 Praha 4
zodpovědný projektant:
ing. arch. Jan Jarolímek

vyraboval:
ing. arch. Aleš Nedvídek

úroveň zpracování:
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
VIZUALIZACE

datum:
10/2024
verze:

Doporučené plnění do fondu za ZÚP - List 1 z 2

STATISTICKÉ ÚDAJE - Investor, Poloha, Rozloha atd.							
Návrh	Vlastník/Žadatel	Katastrální území	Lokalita	Zpracovatel	Parcelní čísla pozemků v dotčeném území	Hrubá podlažní plocha záměru (HPP M2)	Využití objektů/ploch, výpis dominantních funkcí (bydlení, obchod, služby atd.)
ZÚP - Z 5313	Vomáčka Václav	Čimice			993/3	2596	bydlení

Doporučené plnění do fondu za ZÚP - List 2 z 2

VÝPOČET - Míra využití území, Navržené HPP atd.					
STAV			NAVRH	VÝPOČET	
Záměr	Poznámka	Koeficient území pouze přípustné využití	Max.navržené započítatelné HPP (m2)	Príspevek za 1m2 HPP dle výpočtu HMP	Doporučené plnění za ZÚP
RD K Mlýnu			26/6	3 115 Kč	
CELKEM DLE METODIKY HMP:					8 335 740 Kč

Výpočet plnění investora dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Změna č. Z 3513 výměra dle Z 3513 14214,0 m² písmo, vnější typ změny lokální

Celkem

Stav				Návrh			
Plocha s rozdílných zp. využití	výměra	KPP	HPPs	Plocha s rozdílných zp. využití	výměra	KPP	HPPn
ZMK	8 920	0	0	OB-B	8 920	0,3	2 676
OP	5 294	0	0	NL	5 294	0	0
14 214			0	14 214			2 676
Δ HPP 2 676 m²							
Vypočet plnění:							
R = HPPs x T1 + ΔHPP x T2				T1 = 948 Kč T2 = 3115 Kč			
R = 8 335 740 Kč							

Pozn: Výměry a HPP jsou graficky zaokrouhleny na celá čísla. Počítáno je však s reálnými hodnotami

TARIF PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:	1 869 Kč	(tj. 60%)	CELKEM PRO ZÚP:	5 001 444 Kč
TARIF PRO NAVAŽUJÍCÍ SMLOUVY (SP):	1 246 Kč	(tj. 40%)	CELKEM PRO PS:	3 334 296 Kč