

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“) mezi:

městská část Praha 12

se sídlem: Gen. Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 00231151
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou
(dále jen „**městská část**“)

a

Hausmannova development s.r.o.

se sídlem: Proutěná 379/20, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 261 67 191
zastoupená: Ing. Patrikem Fakherem - jednatelem
(dále jen „**stavebník**“)

(společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**strana**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Městská část je jednotkou místní samosprávy pečující o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území, na kterém stavebník realizuje na pozemcích parc. č. 1656/21, 4137/60, 4137/61, 4137/63, 4137/67, 4137/430, 4400/901, 4400/902 v k.ú. Modřany, záměr s názvem

„Bytový dům Hausmannova“ (dále jen „**projekt**“)

2. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím občanům i novým obyvatelům rezidenčních projektů a že zajištění těchto služeb a infrastruktury je společným zájmem smluvních stran z důvodu zabezpečení a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení občanů městské části. Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany dohodly spolupracovat způsobem vymezeným níže v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný závazek smluvních stran poskytnout si součinnost při realizaci projektu a postupovat při jeho uskutečňování dále sjednaným způsobem.
2. Tato Plánovací smlouva vznikla v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12, které byly schváleny usnesením zastupitelstva č. Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025, které stanoví základní rámec spolupráce mezi městskou částí a stavebníkem na rozvoji území městské části Praha 12 (dále jen „**Zásady**“).

III. PŘEDMĚT PROJEKTU

1. Předmětem projektu je bytový dům o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích obdélníkového půdorysu o max. půdorysných rozměrech rozšířené podnože 1. PP 14,28 x 21,40 m, a maximálních půdorysných rozměrech nadzemní části 1. - 5. NP, 14,28 x 15,20 m, s 10 bytovými jednotkami, s 8 parkovacími stáními ve společné garáži a 3 parkovacími stáními na terénu, v ulici Hausmannova, který je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Základními parametry projektu jsou:
 - a) Maximální hrubá podlažní plocha pro bydlení 961 m²,
 - b) Maximální počet nadzemních podlaží 5,
 - c) Maximální výška atiky 15,53 m,
 - d) Minimální počet parkovacích stání 11,
3. Jakákoliv změna základních parametrů projektu ze strany stavebníka je možná pouze po předchozím písemném oznámení této změny městské části a s jejím písemným souhlasem.
4. Stavebník prohlašuje a městská část bere na vědomí, že k projektu bylo vydáno rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu pod sp. zn.: S-MHMP 230515/2022/STR, č.j. MHMP 667074/2023 ze dne 24. 7. 2023, kterým se částečně změnilo a potvrdilo rozhodnutí k žádosti o vydání společného povolení Úřadu městské části Praha 12, odboru výstavby vydaného pod sp. zn. OVY/33686/2019/Mz, č.j. P12 39731/2021 OVY ze dne 21. 10. 2021, kterým byl stavební záměr schválen.

IV. ZÁVAZKY MĚSTSKÉ ČÁSTI

1. Městská část se zavazuje poskytnout všestrannou podporu a součinnost v rámci své samostatné působnosti směřující k získání povolení záměru projektu.
2. Městská část se dále zavazuje zdržet se ve správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru podávání návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy, zejména se závazkem poskytování podpory a součinnosti, a to za celou dobu trvání této smlouvy. To však neplatí v případě, že dojde k porušení smlouvy ze strany stavebníka, zejména dojde-li ke změně projektu, se kterou městská část nedala souhlas dle čl. III odst. 3 této smlouvy nebo stavebník nesplní jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy. Závazek městské části dále neplatí, pokud bylo k projektu vydáno negativní závazné stanovisko jiného orgánu veřejné moci.

V. ZÁVAZKY STAVEBNÍKA

1. Stavebník se zavazuje:
 - a) poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely vymezen v čl. VI a příloze č. 2 této smlouvy
2. Stavebník souhlasí se zveřejněním vizualizace projektu na webových stránkách městské části.
3. Stavebník se zavazuje předložit městské části projektovou dokumentaci projektu vždy, dojde-li ke změně základních parametrů projektu proti čl. III odst. 2 této smlouvy.

4. Stavebník se zavazuje v průběhu plnění této Smlouvy, tj. v průběhu plánování, procesu povolování i realizace Projektu, průběžně aktivně jednat a komunikovat a průběžně, nejpozději však vždy ke konci každého kvartálního období informovat kontaktní osoby o aktuálním stavu Projektu. Kontaktními osobami jsou: Ing. Michal Pajskr, e-mail: pajskr.michal@praha12.cz.

VI. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Stavebník se zavazuje poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely, na rozvoj a podporu městské části při zajišťování jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury za účelem rozvoje a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení, a to ve výši **1.500 Kč/m²** celkové hrubé podlažní plochy účelu užívání - bydlení (dále jen „**kontribuce**“), tedy v celkové výši **1 441 500 Kč** (slovy: jeden milion čtyři sta čtyřicet jedna tisíc pět set korun českých). Výše kontribuce je určena na základě Zásad. Způsob uhrazení kontribuce, jakož i další práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s kontribucí jsou vymezeny v příloze č. 2 této smlouvy.

VII. VÝPOVĚĎ, UKONČENÍ A ZMĚNY SMLOUVY

1. Tato smlouva může být vypovězena městskou částí v písemné formě v případě, že stavebník poruší tuto smlouvu podstatným způsobem.
2. Tato smlouva může být vypovězena stavebníkem v písemné formě v případě, že městská část nesplní, ani po předchozí písemné výzvě, závazek a povinnost vyplývající z čl. IV odst. 2 této smlouvy, nebo pokud městská část poruší tuto smlouvu podstatným způsobem, a toto porušení nenapraví ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy stavebníka.
3. Výpovědní lhůta činí jeden (1) měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
4. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje i takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa.
5. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. V případě, že dojde ke změně parametrů projektu, která bude mít vliv na obsah této smlouvy, zohlední smluvní strany předmětnou změnu v příslušném dodatku k této smlouvě.

VIII. SANKCE

1. Nesplní-li stavebník povinnost sjednanou v čl. III odst. 3 této smlouvy, tedy změní-li stavebník bez předchozího písemného oznámení a písemného souhlasu městské části základní parametry projektu uvedené v čl. III odst. 2 zavazuje se městské části zaplatit smluvní pokutu ve výši 9 610 000,- Kč (slovy: devět milionů šest set deset tisíc korun českých).
2. V případě, že by se stavebník ocitl v prodlení se zaplacením příspěvku stanoveného v čl. V odst. 1 písm. a) ve sjednaných termínech v příloze č. 2, je městská část oprávněna

požadovat po stavebníkovi zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z neuhrazené výše příspěvku za každý den prodlení.

3. Poruší-li městská část některou ze svých povinností dle čl. IV odst. 2 této smlouvy, zavazuje se městská část uhradit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši odpovídající výši kontribuce zaplacené ke dni porušení.
4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije, tedy že ujednáním smluvních pokut dle předchozích ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody, kterou lze požadovat v plné výši vedle smluvních pokut.
5. Smluvní pokuty dle předchozích ustanovení jsou splatné vždy do 30 dnů ode dne doručení písemného vyrozumění druhé smluvní strany o vzniku nároku na smluvní pokutu.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i její případné dodatky podléhají schválení Zastupitelstva městské části Praha 12.
3. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v kompetenci Magistrátu hlavního města Prahy.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž stavebník obdrží jedno (1) a městská část dvě (2) vyhotovení.
5. V případě úmyslu stavebníka převést svá práva a povinnosti k projektu na jiný subjekt, je stavebník povinen městskou část o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se stavebník rozhodne projekt nerealizovat a převede svůj projekt jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení této smlouvy na třetí subjekt, městská část k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nesplnění povinnosti dle věty předchozí opravňuje městskou část tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou dle čl. VII odst. 3. Stavebník se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této smlouvy. Pokud stavebník tuto povinnost poruší, odpovídá městské části za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
6. Zasílání a doručování všech písemností týkajících se právního vztahu smluvních stran dle této smlouvy se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím elektronické podoby do datové schránky smluvní strany, případně prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Veškerá oznámení, nabídky a požadavky či jiná prohlášení se stávají účinnými jejich doručením příjemci. Dokumenty budou považovány za doručené, pokud budou převzaty příjemcem nebo vráceny odesílateli jako nedoručitelné a příjemce zabránil jejich doručení svým jednáním nebo opomenutím. Účinky doručení nastanou také tehdy, pokud příjemce odmítne dokumenty převzít. E-mailová komunikace je určena výlučně pro organizační komunikaci a nenahrazuje způsoby komunikace sjednané výše. Kontaktními osobami jsou:

stavebník:

Název: Hausmannova development s.r.o.
Adresa: Proutěná 379/20, 149 00 Praha 4 – Újezd u Průhonic
IČO: 261 67 191
IDDS: mf5m64j
E-mail: patrik.fakher@seznam.cz
K rukám: Ing. Patrik Fakher

městská část:

Název: městská část Praha 12
Adresa: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IDDS: ktcbbxd
E-mail: pajskr.michal@praha12.cz, tuckova.tereza@praha12.cz
K rukám: Ing. Michal Pajskr, JUDr. Tereza Tučková

Každá ze smluvních stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět o změně kontaktních osob s uvedením jejich nových kontaktních údajů, přičemž změna údajů bude vůči druhé smluvní straně účinná doručením tohoto oznámení bez nutnosti dodatku k této smlouvě.

7. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, nezákonnost a účinnost ostatních ustanovení a smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této smlouvy i v případě takového zdánlivého, nezákonného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné ustanovení bylo nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů po doručení výzvy druhé strany nahrazeno takovým účinným ustanovením, které je v souladu s platnými právními předpisy, a které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, nezákonným, nebo neúčinným ustanovením, případně aby byla uzavřena nová smlouva. To se nevztahuje na účinnost této smlouvy.
8. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva obsahuje projev jejich skutečné vůle, a to bez ohledu na skutečnost zda se bude jednat o smlouvu posuzovanou jako smlouvu plánovací dle zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů nebo o smlouvu nepojmenovanou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Vymezení projektu a příloha č. 2 – Kontribuce.
11. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem městské části Praha 12 na zasedání konaném dne 11. 2. 2026, usnesení č. Z-25-016-26.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Vymezení projektu

Příloha č. 2 - Kontribuce

Za městskou část

Místo:

Datum: _____

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Za stavebníka

Místo:

Datum: _____

Ing. Patrik Fakher
jednatel





PŘÍLOHA č. 2

Kontribuce

1. Stavebník se zavazuje zaplatit výše uvedenou kontribuci dle čl. VI. na transparentní účet č. 1222-2000762389/0800 s variabilním symbolem: 26167191, a to ve dvou splátkách za následujících podmínek:
 - a) 40 % z výše kontribuce této smlouvy do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy;
 - b) 60 % z výše kontribuce této smlouvy do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude projekt povolen k užívání;
2. Každý rok platnosti této smlouvy počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém tato smlouva nabude účinnosti, se automaticky zvýší nesplacená část kontribuce o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (průměrná roční míra inflace), a to bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Kontribuce bude upravena vždy od 1. ledna příslušného roku. Základem pro zvyšování kontribuce je vždy příspěvek již zvýšený o inflaci v předchozích letech platnosti smlouvy. Případná záporná procentuální hodnota průměrné roční míry inflace nemá na výši příspěvku vliv.