

Plánovací smlouva

uzavřena podle § 2586 a násl., § 2079 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

(dále jen „Smlouva“)

I.

Smluvní strany

Městská část Praha-Řeporyje

sídlo: Nad náměstím 84, 155 00 Praha 5 - Řeporyje

IČ: 00241628

č. ú.: [REDACTED]

zastoupená Davidem Roznětinským, starostou

(dále jen „Město“)

a

KFE Group s.r.o. (dříve BO - precise development s.r.o.)

sídlo: Stavitelská č.p. 1099/6, Dejvice, 160 00 Praha 6

IČ: 09325417

č. ú.: [REDACTED]

zastoupená: Miroslavem Kotaškou, jednatelem

(dále jen „Žadatel“)

(Žadatel a Město společně dále také jako „Smluvní strany“ či každý jednotlivě „Smluvní strana“)

se dnešního dne, měsíce a roku dohodly na uzavření Smlouvy v následujícím znění.

II.

Úvodní ustanovení

- 2.1. Žadatel má v záměru jako budoucí stavebník požádat o realizaci svého stavebního záměru vybudování rodinných domů, přípojek a komunikace na pozemcích parc. č. 1727/11, 1727/21, 1727/10, 1727/22, 1727/4, 1727/23, 1727/9 a 1727/24 přidat další pozemky v návaznosti na přípojky a komunikace v kat. území Řeporyje, části obce Řeporyje, obec Praha (dále jen „pozemky RD“), a to dle Dokumentace pro vydání společného povolení (dále také jen „záměr stavby RD“).
- 2.2. Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran souvisejících se stavebním záměrem Žadatele, tj. stanovení způsobu vybudování, popř. úpravy veřejné infrastruktury v návaznosti na záměr stavby RD, jakož i pro již existující výstavbu 3 rodinných domů na sousedních pozemcích parcelní číslo 1727/22, 1727/23 a 1727/24 v kat. území Řeporyje, a to v rozsahu, jak je uvedeno níže v této Smlouvě.
- 2.3. Žadatel připravuje na pozemku parc. č. 1742/1 jako na dotčeném pozemku, ale i na dalších pozemcích (parc. č. 1727/10, 1727/4 a 1727/9) vybudování veřejné infrastruktury, která je nezbytná pro existenci řádného užívání již z části realizovaného záměru staveb RD na pozemcích parc. č. 1727/21, 1727/22, 1727/23 a 1727/24 (dále jen „Projekt“).

- 2.4. Pro účely této Smlouvy se termínem „**Veřejná infrastruktura**“ nebo termínem „**Dílo**“ rozumí **Žadatelem** v rámci Projektu pro Město realizovaná výstavba veřejné infrastruktury specifikovaná v čl. 3.1. až 3.2. této Smlouvy. Pro účely této Smlouvy se termínem „**Pozemky**“ rozumí pozemky, na kterých bude realizováno Dílo v podobě zamýšlené veřejné infrastruktury.

III.

Údaje o dotčené Veřejné infrastruktuře a její stručná charakteristika, popř. další dotčené úseky nezbytné pro účely Projektu

3. Žadatel bude v rámci Projektu realizovat pro Město výstavbu následující Veřejné infrastruktury:
- 3.1. **Veřejné osvětlení** – bude napojeno na stávající rozvody veřejného osvětlení ve vlastnictví Města na pozemku parc. č. 1742/1. Smluvní strany ujednávají, že Město se v budoucnu stane (stalo) vlastníkem pozemku parc. č. 1742/1 v kat. území Řeporyje. Co do umístění veřejného osvětlení bude toto respektovat parametry dle situačního nákresu pozemních komunikací SO.101 Rekonstrukce MK ul. Mrákovská, výkres číslo D.1.1.2.2., který tvoří přílohu č. 1. této smlouvy zpracovaného ze strany OIKOI ARCHITEKTI, s r.o.
- 3.2. **Pozemní komunikace** – bude zhotovena Žadatelem v souladu s dokumentací pro společné povolení, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy, jakožto její příloha č. 1. tj. provedení nového povrchu a prodloužení ulice Mrákovská dle situačního nákresu pozemních komunikací SO.101 Rekonstrukce MK ul. Mrákovská, číslo přílohy D.1.1.2.2. a vybudování obratiště.

Žadatel svým kvalifikovaným odhadem stanovil předpokládanou celkovou hodnotu Veřejné infrastruktury na částku ve výši **1.500.000,00 Kč** (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých) – dále jen jako „**Hodnota infrastruktury**“. Obě smluvní strany souhlasně prohlašují, že takto stanovenou Hodnotu infrastruktury výslovně považují za formu protiplnění závazků z této Smlouvy pro Žadatele vyplývajících, avšak míněno jako protiplnění závazků vedle dalších závazků z této Smlouvy vyplývajících. Toto ustanovení zejména neznamená, že by zde uvedená Hodnota infrastruktury mohla být jakkoliv započítána proti Finančnímu příspěvku dle článku 6.1. této Smlouvy.

Stávající již vybudovaná infrastruktura nebo infrastruktura v ul. Mrákovská budovaná ze strany jiných subjektů (např. vedení splaškové kanalizace, sítě nízkého napětí, nízkoproudé rozvody, popř. optické rozvody, vodovod, či dešťová kanalizace), bude k dispozici pro napojení souvisejícímu projektu obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o. dle samostatné plánovací smlouvy. Napojení sítí v ul. Mrákovská je vyznačena na Koordinačním výkresu v příloze č. 2. této smlouvy.

IV.

Navrhované změny a úpravy stávající veřejné infrastruktury

- 4.1. Případné změny a úpravy stávající veřejné infrastruktury budou zhotoveny v souladu s dokumentací pro společné povolení, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy, jakožto její příloha č. 1.

V.

Úhrada nákladů za vybudování Veřejné infrastruktury

- 5.1. Žadatel se zavazuje uhradit náklady na změny a/nebo vybudování Veřejné infrastruktury sjednané v čl. III. této Smlouvy, a to v plné výši.
- 5.2. Město se finančně nepodílí na změně a/nebo vybudování Veřejné infrastruktury sjednané v čl. III. této Smlouvy.

VI.

Finanční závazky Smluvních stran a způsob vybudování Veřejné infrastruktury

- 6.1. Žadatel se na základě této Smlouvy zavazuje zaplatit Městu neúčelový finanční příspěvek v celkové výši **250.000,00 Kč** (dále jen „**Finanční příspěvek**“). Finanční příspěvek bude uhrazen na účet Města uvedený v čl. I. této Smlouvy do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení k Projektu, případně bez zbytečného odkladu od uzavření smlouvy.
- 6.2. Veřejná infrastruktura bude Žadatelem zhotovena v souladu s všeobecnými a specifickými podmínkami realizace její výstavby a způsobem stanoveným touto Smlouvou a jejími přílohami.
- 6.3. Město výslovně souhlasí s výstavbou Veřejné infrastruktury uvedených v této Smlouvě.
- 6.4. Úhrada Finančního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení.

VII.

Závazek Žadatele k provedení Díla

- 7.1. Na základě této Smlouvy se Žadatel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro Město Dílo specifikované v článku III. této Smlouvy. Město se zavazuje část Díla od Žadatele převzít (co do sítě veřejného osvětlení, těles pozemní komunikace ul. Mrákovská), resp. Žadatel se další části Díla zavazuje předat či zajistit jejich předání oprávněným subjektům dle volby Města.
- 7.2. Vlastnické právo k Dílu nabude Město postupně dle samostatné smlouvy, zejména po předání po jeho zhotovení. Vlastníkem věcí, resp. třetí osoby, které budou zpracovány nebo zabudovány při provádění Díla, se stává Město, resp. třetí osoby po uzavření samostatných převodních smluv s oprávněnými osobami.
- 7.3. Nebezpečí škody na Díle nese od počátku Žadatel, a to až do termínu předání a převzetí Díla mezi Žadatelem a Městem, a to bez vad a nedodělků bránících užívání.
- 7.4. Žadatel se zavazuje, že na své náklady prostřednictvím odpovědné osoby zajistí do doby předání veřejného osvětlení Městu, resp. jiných sítí dalším oprávněným osobám, řádný provoz a údržbu veškeré vybudované Veřejné infrastruktury v souladu s veškerými bezpečnostními, protipožárními, hygienickými, environmentálními a dalšími souvisejícími předpisy.
- 7.5. Smluvní strany se dohodly na tom, že vždy nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů po vydání kolaudačního souhlasu (popř. rozhodnutí) pro jednotlivé stavby Veřejné infrastruktury, předá Žadatel jednotlivou stavbu Veřejné infrastruktury či zajistí její předání do provozování Městu nebo jím určenému subjektu (příp. jím oběma) a Město nebo jím určený subjekt tuto stavbu do provozování přijme, pokud bude tato bez vad a nedodělků bránících užívání. Pokud nepodléhá část Díla kolaudaci (či souhlasu), plyne tato lhůta ode dne dokončení. Město bere na vědomí, že Veřejná infrastruktura bude vybudována třetími subjekty (dodavateli, sub-dodavateli).
- 7.6. Žadatel zodpovídá za to, že předaná Veřejná infrastruktura bude zhotovena v kvalitě a podle podmínek této Smlouvy vč. jejích příloh. Žadatel se zavazuje při výstavbě Veřejné infrastruktury postupovat nejen v souladu s projektovou dokumentací k jednotlivým částem Veřejné infrastruktury, ale dodržet i veškeré podmínky Města uvedené v technických požadavcích na výstavbu infrastruktury, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy. Součástí předání příslušného Díla nebo jeho části Městu vždy bude dokumentace skutečného provedení.

VIII.**Prohlášení a závazek Města**

- 8.1. Město, jako účastník stavebních řízení a dalších správních řízení pro stavební záměr Žadatele, se prostřednictvím této Smlouvy a právě s ohledem na její uzavření, zavazuje poskytovat Žadateli, v rámci plnění závazku Žadatele dle této Smlouvy, nezbytnou součinnost, a to zejména v rámci procesu vydání územního rozhodnutí pro Dotčené pozemky a v rámci navazujících stavebních a souvisejících řízení pro záměr stavby RD. Závazek Města v žádném ohledu nezakládá nárok na jakékoliv finanční nebo jiné plnění ze strany Města pro Žadatele.
- 8.2. Město se dále zavazuje, že umožní, popřípadě zajistí, aby provozovatel vodovodu a kanalizace Města umožnil Žadateli a dalším stavebníkům rodinných domů v ul. Mrákovská připojení na jeho kanalizaci a vodovod. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nepřipouštějí jakéhokoli jiného provozovatele vodovodu a kanalizace, než provozovatele určeného Městem. Totéž platí pro síť veřejného osvětlení a dešťovou kanalizaci vč. příslušenství.
- 8.3. Město umožní Žadateli, nebo jím pověřeným osobám (zejména stavitelům a subdodavatelům stavby), na svůj náklad, průjezd a využití komunikace ulice Mrákovská, a to až do doby vydání kolaudačního souhlasu k poslednímu objektu rodinného domu budovaného v rámci Projektu (popř. do dne nabytí právní moci rozhodnutí se stejnými účinky).
- 8.4. Město po dobu trvání účinnosti této Smlouvy nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Projektu, a po dobu trvání plánovací Smlouvy ani nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Projektu uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací Smlouvy ve smyslu ustanovení § 131 odst. 1., písm. c) a d) stavebního zákona.

IX.**Sankční ujednání a odstoupení od Smlouvy**

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že sazba smluvní pokuty, která je použita níže v člancích 9.1. až 9.6. je určena jako 0,05 % z Hodnoty infrastruktury uvedené v čl. III. této Smlouvy, nikdy ne však méně nežli 1.000,00 Kč (dále jen jako „Sazba pokuty“)
- 9.2. Pro případ, že se Žadatel ocitne v prodlení úhradou Finančního příspěvku dle čl. 6.1. této Smlouvy, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu, kterou se Žadatel zavazuje uhradit Městu, a to ve výši Sazby pokuty za každý den Žadatelova prodlení s úhradou Finančního příspěvku Městu dle čl. 6.1. této Smlouvy.
- 9.3. Pro případ, že se Žadatel ocitne v prodlení s předáním Veřejné infrastruktury Městu dle čl. 7.5. této Smlouvy, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu, kterou se Žadatel zavazuje uhradit Městu, a to ve výši Sazby pokuty za každý den Žadatelova prodlení s předáním Veřejné infrastruktury Městu dle čl. 7.5. této Smlouvy.
- 9.4. Pro případ, že se Město ocitne v prodlení s plněním svých povinností nebo součinnosti dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od výzvy Žadatele, zavazuje se Město uhradit žadateli Sazbu pokuty za každý den prodlení Města oproti stanovenému termínu. Veškeré navazující termíny plnění pro realizaci Projektu a Díla se v takovém případě prodlužují o tu dobu, po kterou bylo Město v prodlení plus rezervní lhůta dalšího jednoho (1) měsíce pro obnovení činnosti Žadatele.

- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude výslovně uvedeno jinak, pak veškeré jejich vzájemné oprávněné peněžité pohledávky a závazky z této Smlouvy vyplývající, jsou vždy splatné nejpozději do čtrnácti (14) kalendářních dní od doručení jejich písemného vyúčtování povinné Smluvní straně.
- 9.6. Při podstatném porušení Smlouvy ze strany Žadatele je Město oprávněno od této Smlouvy odstoupit. Za podstatné porušení Smlouvy ze strany Žadatele se považuje zejména:
- prodlení Žadatele s úhradou Finančního příspěvku dle čl. 6.1. této Smlouvy o více než čtrnáct (14) dní,
 - prodlení Žadatele s předáním a nebo zajištěním předání Veřejné infrastruktury Městu dle čl. 7.5. této Smlouvy.
- 9.7. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva od počátku ruší a Smluvní strany se zavazují vrátit si veškerá poskytnutá plnění bez zbytečného odkladu, a to nejpozději ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení. Odstoupením od Smlouvy nezanikají nároky na náhradu škody.

X.

Závazek Města k převzetí Díla

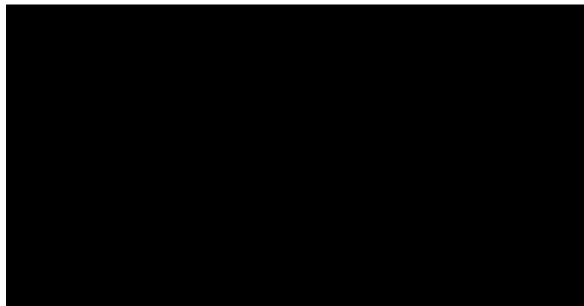
- 10.1. Žadatel se zavazuje předat Veřejnou infrastrukturu, či zajistit její předání v rozsahu dle této Smlouvy. Město je za podmínek stanovených touto Smlouvou povinno Veřejnou infrastrukturu převzít. Bude-li Veřejná infrastruktura Žadatelem Městu převedena, je Město, počínaje dnem protokolárního převzetí, povinno zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací Veřejné infrastruktury spojené.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Žadatel se zavazuje, že v případě, neprovede-li touto Smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provede nezbytná opatření na Dotčených pozemcích, popř. na pozemcích Města, zabraňující ohrožení veřejných zájmů.
- 11.2. Žadatel prohlašuje, že jsou mu známy celkové předpokládané náklady Projektu. Žadatel se zavazuje, že na úhradu veškerých těchto nákladů bude mít zajištěn dostatek finančních prostředků.
- 11.3. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této Smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.4. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé Smluvní straně skutečnosti mající vliv na kteroukoli část této Smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost Smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této Smlouvě.
- 11.5. Smluvní strany se dohodly, že podmínkami této Smlouvy budou vázáni i případní právní nástupci Žadatele. Město předem souhlasí s možným postoupením této smlouvy na nového nabyvatele Dotčených pozemků Žadatele, pokud dojde k převodu jejich vlastnictví.

- 11.6. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
- 11.7. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinným, nebo dojde k napadení jednotlivého ustanovení postupem dle § 132 stavebního zákona, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného. K přezkumu souladu této plánovací Smlouvy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Magistrát hlavního města Prahy, ve sporném správním řízení.
- 11.8. 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.
- 11.9. Tato Smlouva se vypracovává ve **čtyřech (4)** vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze Smluvních stran.
- 11.10. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, že ji uzavřely určité a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto připojují níže uvedené podpisy.
- 11.11. Uzavření této plánovací smlouvy bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem městské části Praha-Řeporyje usnesením č. 0174/2024/ZMČ14n ze dne 8. října 2024.
- 11.12. Město zašle tuto plánovací smlouvu bezodkladně po jejím uzavření příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Dojde-li k zániku plánovací Smlouvy, sdělí Město tuto skutečnost úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění z národního geoportálu územního plánování.
- 11.13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 – Situace pozemních komunikací D.1.1.2.2.
- Příloha č. 2 – Koordinační výkres napojení ul. Mrákovská



KPE Group s.r.o.

V Praze dne 21. 09. 2026



Městská část Praha-Řeporyje