

Městská část Praha - Újezd

se sídlem Kateřinské náměstí č. p. 465/1, 149 00 Praha 4 - Újezd u Průhonic

IČO: 00 24 17 84

DIČ: CZ 00 24 17 84

zast.: Václavem Drahorádem, starostou

Bankovní spojení: č. účtu: 159140048/0300

Datová schránka: 2w9bx6s

(dále jen „Městská část“)

a

SLÁDEK GROUP, a.s.

se sídlem Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov

IČ: 46356886

DIČ: CZ46356886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2314

zast.: Ing. Janem Sládkem, předsedou představenstva

bankovní spojení: 1187671/0300

(dále jen „Žadatel“)

uzavírají na podkladě ustanovení § 88 zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, tuto

**PLÁNOVACÍ SMLOUVU
pro lokalitu v ulici Formanská, bytové domy „CATHA I a CATHA II“**

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1.1 Žadatel připravuje v rámci své developerské činnosti na níže uvedených pozemcích v katastrálním území Újezd u Průhonic, obec Praha, dle zákresu uvedeného v Příloze č. 1 této smlouvy, výstavbu dvou bytových domů (dále též „Stavební záměr“) včetně související veřejné (technické a dopravní) a další infrastruktury, a to:

a) komunikací včetně chodníků, parkovacích stání, objektů pro nádoby na TKO, komunikační zeleně a terénních úprav;

(dále jen „Veřejná infrastruktura“)

- b) přípojek splaškové kanalizace;
- c) přípojek dešťové kanalizace;
- d) vodovodních přípojek;
- e) plynovodních přípojek;
- f) rozvodů NN;

(dále jen „Další infrastruktura“).

1.2 Žadatel připravuje svůj Stavební záměr včetně Veřejné infrastruktury a Další infrastruktury na pozemcích v katastrálním území Újezd u Průhonic:

- a) parc.č. 214/4, LV 1213
- b) parc.č. 214/5, 214/124, 214/125, LV 1213
- c) parc.č. 214/3, 214/177 LV 558
- d) parc.č. 215/7, 215/11, LV 510
- e) parc.č. 215/12, 215/4, LV 253

Všechna LV citovaná v předchozí větě jsou vedena Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, všechny pozemky citované v předchozí větě jsou dále označeny též jako „dotčené pozemky“.

1.3 Předmětem této Plánovací smlouvy je stanovení vzájemných principů spolupráce smluvních stran zejména v souvislosti s:

- a) přípravou realizace Stavebního záměru Žadatele a jeho podporou ze strany Městské části v rámci řízení o vydání Územního rozhodnutí a navazujících stavebních a souvisejících řízení;
- b) vybudováním veřejné infrastruktury pro Stavební záměr Žadatele a předáním Veřejné infrastruktury Městské části, resp. jím stanoveným správcům a provozovatelům Veřejné infrastruktury;
- c) úhradou Finančního příspěvku Žadatelem Městské části
- d) prodejem nebytového prostoru včetně jeho příslušenství Žadatelem Městské části;

a to za podmínek touto smlouvou stanovených, zejména je však předmětem této smlouvy stanovení výše příspěvku Žadatele na rozvoj Městské části a způsob jeho poskytnutí Městské části.

Článek II. Veřejná infrastruktura

2.1 Žadatel vybuduje veškerou Veřejnou infrastrukturu popsanou v ustanovení čl. I. odst. 1.1 této smlouvy ve své režii a nepožaduje na Městské části žádný finanční podíl.

2.2 Veřejnou infrastrukturu, tj. komunikace včetně chodníků, parkovacích stání, objektů pro nádoby na TKO, komunikační zeleň a terénní úpravy provede Žadatel v souladu s všeobecnými a specifickými podmínkami realizace její výstavby.

Veřejná infrastruktura bude Žadatelem budována průběžně dle etapizace jednotlivých objektů tak, aby byly zabezpečeny odpovídající potřeby bytových domů budovaných v rámci Stavebního záměru Žadatele z hlediska Veřejné infrastruktury.

2.3 Smluvní strany se dohodly na tom, že nejpozději do 90 dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro jednotlivé stavby Veřejné infrastruktury uzavřou kupní smlouvu podléhající schválení v zastupitelstvu městské části, na základě kterých:

- a) Žadatel Městské části uhradí příspěvek na rozvoj města dle odst. 4.3;
- b) Žadatel Městské části prodá stavby Veřejné infrastruktury vč. pozemků pod a nad nimi, pokud je jejich vlastníkem, za celkovou kupní cenu ve výši 1.000,- Kč + DPH v platné zákonné výši a Městská část je za tuto cenu koupí;

Smluvní strany se dohodly na tom, že vždy nejpozději do 30 dnů po schválení kupní smlouvy v zastupitelstvu Městské části předá Žadatel jednotlivou stavbu Veřejné infrastruktury do správy Městské části a/nebo jím určenému subjektu (příp. jím oběma) a Městská část nebo jím určený subjekt tuto stavbu do správy přijme.

2.4 Žadatel zodpovídá za to, že předaná Veřejná infrastruktura bude zhotovená podle podmínek této smlouvy a odpovídá za její vady v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem; dle § 2129 OZ je doba odpovědnosti za vady stavby omezena dobou 5 let. Žadatel prostřednictvím kupní smlouvy uvedené v ustanovení bodu 2.3 písm. b) této smlouvy postoupí, pokud to bude právně možné, Městské části veškerá záruční práva související s Veřejnou infrastrukturou vůči jejímu zhotoviteli, aby Městská část mohla sama v případě potřeby uplatňovat práva z vad Veřejné infrastruktury a nikoliv prostřednictvím Žadatele, ale přímo.

2.5 Současně s předáním staveb Veřejné infrastruktury předá Žadatel Městské části související technickou dokumentaci, konkrétně:

- a) pokud jde o komunikace, chodníky, parkovací, objekty pro nádoby na TKO, komunikační zeleň a terénní úpravy: originál projektové dokumentace skutečného provedení; originál kolaudačního rozhodnutí; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v analogové i digitální formě; souhlas příslušného orgánu PČR se svislým a vodorovným značením; příslušnými předpisy předepsané doklady o provedených zkouškách (hutnicí zkoušky atd.).

2.6 Pro případ, že by některá ze staveb Veřejné infrastruktury nebo její část byla umístěna na pozemku třetího subjektu, zajistí Žadatel ve prospěch Městské části a za jeho součinnosti zřízení věcného břemene umístění a provozování těchto staveb na pozemcích ve vlastnictví třetích subjektů, a to před anebo nejpozději současně s uzavřením kupní smlouvy dle ustanovení bodu 2.3 písm. b) této smlouvy.

- 2.7 Městská část bere na vědomí, že převáděné pozemky uvedené v odst. 1.2, písm. a) a b) budou zatíženy věcnými břemeny z titulu uložení vedení inženýrských sítí přípojek specifikovaných v odst. 1.1, písm. b) až f) sloužící pro napojení Stavebního záměru Žadatele „Bytové domy CATHA I a CATHA II“ na technickou infrastrukturu. Městská část se zavazuje tato věcná břemena ve prospěch vlastníků inženýrských sítí bezúplatně zřídit.
- 2.8 Smluvní strany se dohodly na tom, že pro případ, že Žadatel ani v náhradní přiměřené lhůtě stanovené mu písemnou výzvou Městské části nesplní kterýkoliv ze závazků přijatých v ustanovení bodu 2.3 a 4.3 této smlouvy, vzniká Městské části nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení.

Článek III.

Další infrastruktura a přípojky

Pro případ, že některá ze staveb Další infrastruktury (tj. rozvody NN) a/nebo přípojky k Veřejné infrastruktuře byly umístěny z části na dotčených pozemcích ve vlastnictví Magistrátu hlavního města Prahy, ve správě Městské části Újezd, zavazuje se Městská část k součinnosti nezbytné pro zřízení věcného břemene umístění a provozování těchto staveb na pozemku ve správě Městské části. Městská část se v této souvislosti vydává souhlas Žadateli pro stavby budované např. společností PPD, s.r.o, PRE Distribuce, a.s. a poskytne potřebnou součinnost při uzavírání smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene spočívající ve strpění umístění a provozování staveb elektrického vedení, vodovodního a kanalizačního vedení, resp. plynovodu, na dotčených pozemcích ve vlastnictví Magistrátu hlavního města Prahy.

Článek IV.

Finanční příspěvek Žadatele Městské části

- 4.1 Prostřednictvím této Plánovací smlouvy se Žadatel za podmínek níže stanovených zavazuje uhradit Městské části finanční prostředky ve výši 40.000,- Kč za bytovou jednotku, ve výši 20,50 Kč/m2/rok za správu zpevněných ploch po dobu pěti let a ve výši 29,20 Kč/m2/rok za správu veřejné zeleně po dobu pěti let, dále rovněž jako „Finanční příspěvek“.
- 4.2 Dle dokumentace pro vydání územního rozhodnutí Stavebního záměru Žadatele „Bytové domy CATHA I a CATHA II“ činí aktuálně předpokládaný počet bytových jednotek 57 (30 bytových jednotek v Bytovém domě CATHA I a 27 bytových jednotek v Bytovém domě CATHA II), 1.408 m² zpevněných ploch (v Příloze č. 2 této smlouvy specifikované jako „Plocha B a F“) a 854 m² ploch veřejné zeleně (v Příloze č. 2 této smlouvy specifikované jako „Plocha C“). Předpokládaná výše Finančního příspěvku tak činí 2.280.000,- Kč za bytové jednotky v Bytových domech CATHA I a CATHA II, 144.320,- Kč a 124.684,- Kč za správu zpevněných ploch a veřejné zeleně po dobu pěti let, tj. celkem 2.549.004,- Kč (slovy: dva miliony pět set čtyřicet devět tisíc čtyři koruny české).
Výměra zpevněných ploch ploch veřejné zeleně za účelem stanovení výše Finančního příspěvku pro účely uzavření budoucí kupní smlouvy dle ustanovení odst. 2.3, písm. b) této smlouvy bude stanovena na podkladě geometrického plánu, který nechá vlastním nákladem vyhotovit a příslušným katastrálním úřadem potvrdit Žadatel, a to nejpozději do 30 dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro poslední stavbu Veřejné infrastruktury.
- 4.3 Finanční příspěvek Žadatele Městské části bude uhrazen následovně:
- 4.3.1 Část finančního příspěvku dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 10% za bytové jednotky v Bytových domech CATHA I a CATHA II (v předpokládané výši 228.000,- Kč), uhradí Žadatel Městské části do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
- 4.3.2 Část finančního příspěvku dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 90% za bytové jednotky v Bytovém domě CATHA I (v předpokládané výši 1.080.000,- Kč), uhradí Žadatel Městské části do 30 dnů od nabytí právní moci Stavebního povolení pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 1“.
- 4.3.3 Část finančního příspěvku dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 90% za bytové jednotky v Bytovém domě CATHA II (v předpokládané výši 972.000,- Kč), uhradí Žadatel Městské části do 30 dnů od nabytí právní moci Stavebního povolení pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 2“.
- 4.3.4 Část finančního příspěvku dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 50% za správu zpevněných ploch a veřejné zeleně po dobu pěti let (v předpokládané výši 134.502,- Kč), uhradí Žadatel

- Městské části do 30 dnů od vydání Kolaudačního souhlasu pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 1“.
- 4.3.5 Zbývající část finančního příspěvku dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 50% za správu zpevněných ploch a veřejné zeleně po dobu pěti let (v předpokládané výši 134.502,- Kč), uhradí Žadatel Městské části do 30 dnů od vydání Kolaudačního souhlasu pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 2“.
- 4.3.6 Jednotlivé části finančního příspěvku dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet Městské části uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek V. Koupě nebytové jednotky

- 5.1. Strany této smlouvy se zavazují, že Žadatel prodá a Městská část koupí nebytovou jednotku včetně pozemku předzahrádky, specifikované v Příloze č. 2 této smlouvy jako „Plochy D a E“, za kupní cenu 50.000,- Kč/m² bez DPH podlahové plochy nebytové jednotky a za kupní cenu 2.000,- Kč/m² bez DPH za pozemek předzahrádky. Předpokládaná podlahová plocha nebytové jednotky je 145 m² a předzahrádky 260 m². Předpokládaná kupní cena nebytové jednotky je 7.250.000,- Kč bez DPH a pozemku předzahrádky 520.000,- Kč bez DPH, tj. celkem 7.770.000,- Kč bez DPH (slovy: sedm milionů sedm set sedmdesát tisíc korun českých bez DPH).
- Nebytový prostor, např. cukrárna, prodejna zboží nebo prostor pro poskytování služeb s běžnou denní provozní dobou (max. od 7.00 do 22.00 hod.), jehož způsob využití (tj. ani provoz ani případní zákazníci) nebude obtěžovat vlastníky a uživatele ostatních jednotek hlukem, pachem či jinými imisemi ve smyslu ust. § 1013 občanského zákoníku; bližší vymezení nebytového prostoru bude určeno stavebním povolením a prohlášením vlastníka. Nebytový prostor bude mít samostatný vstup. Stupeň dokončenosti nebytového prostoru bude v rozsahu malba na stěnách a stropu, keramická dlažba na podlaze (cenová hladina 210,- Kč/m² bez DPH MC, např. RAKO TAURUS Nordic 300/300 mm), napojovací bod pro připojení odvětrání a bez technologie TZB pro budoucí účel využití nebytové jednotky. Návrh dispozice Nebytového prostoru je specifikován v Příloze č. 3 této smlouvy.
- Plocha nebytové jednotky a výměry předzahrádky pro účely uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní dle ustanovení tohoto odstavce bude stanovena v projektové dokumentaci pro stavební povolení Stavebního záměru Žadatele „Bytové domy CATHA I a CATHA II“ (dále jen „DSP“).
- Spolu s nebytovou jednotkou Žadatel prodá a Městská část koupí příslušný počet parkovacích stání stanovených výpočtem v DSP za kupní cenu 190.000,- Kč za parkovací stání bez DPH umístěných v suterénu bytového domu CATHA II a za kupní cenu 90.000,- Kč za parkovací stání bez DPH umístěných u bytového domu CATHA II.
- 5.2 Kupní ceny za nebytovou jednotku, předzahrádku a parkovací stání bude uhrazena následovně:
- 5.2.1 Část kupní ceny dle odst. 5.1 této smlouvy ve výši 30% (v předpokládané výši 2.590.000,- Kč bez DPH) uhradí Městská část Žadateli do 60 dnů od nabytí právní moci Stavebního povolení pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 2“
- 5.2.2 Část kupní ceny dle odst. 5.1 této smlouvy ve výši 30% (v předpokládané výši 2.590.000,- Kč bez DPH) uhradí Městská část Žadateli do 30 dnů od zápisu rozestavěných jednotek v Bytovém domě CATHA 2 do katastru nemovitostí, ne však dříve než 1. 4. 2018.
- 5.2.3 Zbývající část kupní ceny dle odst. 5.1 této smlouvy ve výši 40% uhradí Městská část Žadateli do 30 dnů od vydání Kolaudačního souhlasu pro Stavební záměr Žadatele a to pro „Bytový dům CATHA 2, ne však dříve než 1. 4. 2019.
- 5.2.4 Jednotlivé části kupní ceny dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet Žadatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek VI. Podpora Města

- 6.1 Městská část, jako subjekt zúčastněný na procesu vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a 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.
- 6.2 V souvislosti s výše uvedenými řízeními (podpora pro vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a stavební řízení) a vydáváním potřebných stanovisek ke Stavebnímu záměru Žadatele nebude Městská část umožnění výstavby Stavebního záměru Žadatele bránit a podmiňovat úhradou

dalších finančních prostředků nebo jiným plněním, to vše s výslovnou výjimkou správních poplatků vybíraných na podkladě zákona (záběr veřejného prostranství apod.).

6.3 Závazek Městské části uvedený v předchozích odstavcích v žádném ohledu nezakládá nárok na jakékoliv finanční nebo jiné plnění ze strany Městské části pro Žadatele.

6.4 Městská část prohlašuje, že je mu záměr žadatele znám a že souhlasí se záměrem stavby dvou bytových domů CATHA I a CATHA II včetně připojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu v ulici Formanská a Patevců, tak jak je popsána a definována v článku 1 této smlouvy a byla odsouhlasena zastupitelstvem dne 21. 6. 2017. Městská část souhlasí s vydáním příslušných úředních rozhodnutí, jež jsou nezbytná pro jejich vybudování a užívání, a to ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

6.5 Městská část se zavazuje pozemky s vybudovanou a zkolaudovanou Veřejnou infrastrukturou převzít do své správy a následně je řádně spravovat, udržovat a provozovat. Městskou část může při převzetí Veřejné infrastruktury a následně při jejím provozování zastupovat třetí osoba.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Městská část 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 s zák. č.106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2 Městská část v souladu se Zákonem o registraci smluv č. 340/2015 sb. prohlašuje, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.
- 7.4 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. 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.
- 7.5 Městská část se zavazuje, že údaje poskytnuté mu Žadatelem budou využity pouze v souladu se zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
- 7.6 Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.
- 7.7 Tato smlouva se vypracovává ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran. Nedílnou součástí této smlouvy je její Příloha č. 1 – Katastrální situační výkres, Příloha č. 2 - Koordinační situační výkres a Příloha č. 3 – půdorys 1NP Bytového domu CATHA II.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne:

27.11.2017

Městská část Praha - Újezd
Václav Drahorád
starosta



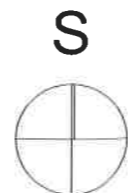
Benešově dne:

27.11.2017

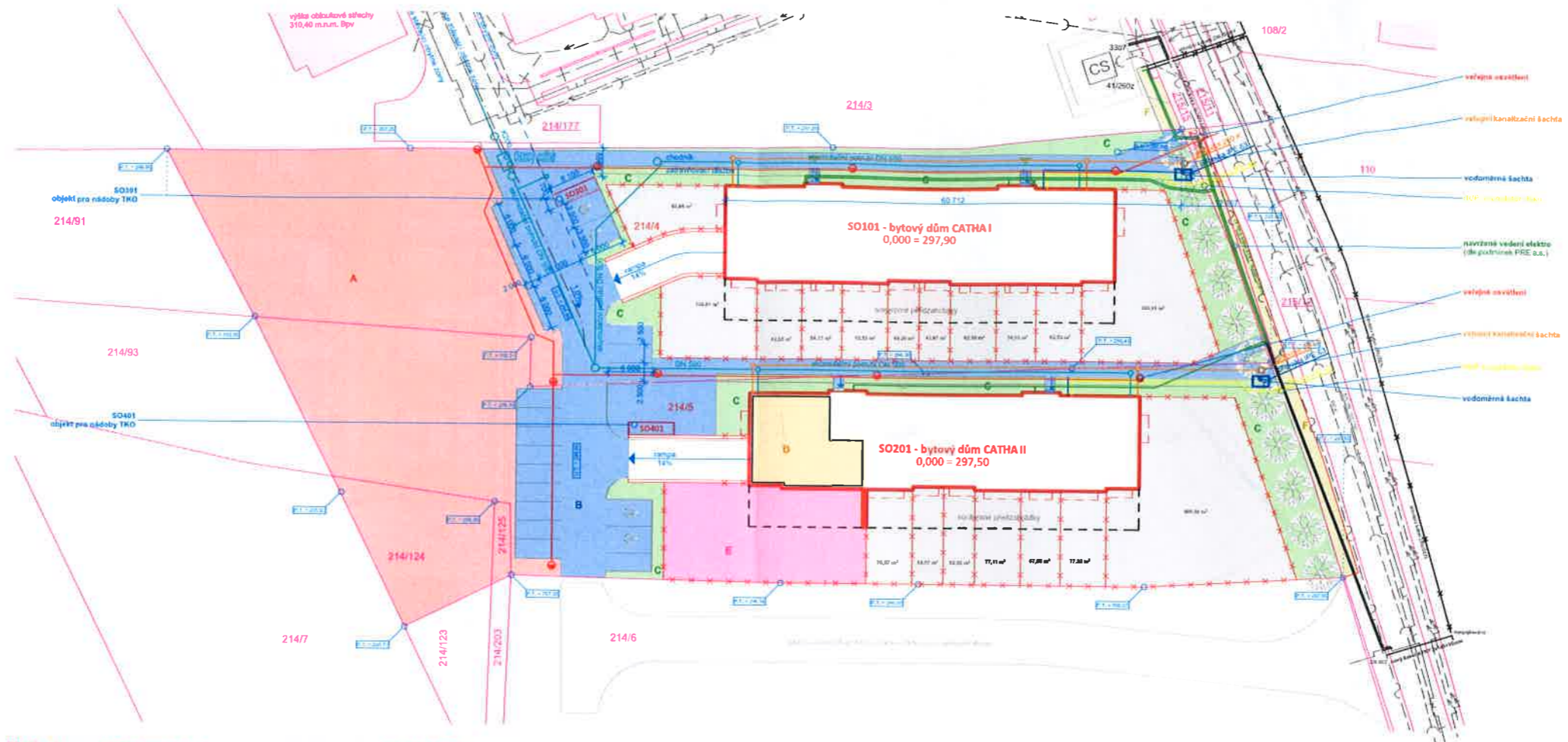
SLÁDEK GROUP, a. s.
Ing. Jan Sládek
předseda představenstva



BYTOVÉ VILADOMY CATHA I a CATHA II
na pozemcích p.p.č. 214/4, 214/5, 214/124 a 214/125, k.ú. Ujezd u Pruhonic



DOKUMENTACE PRO ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ		BYTOVÉ VILADOMY CATHA I a CATHA II na pozemcích p.p.č. 214/4, 214/5, 214/124 a 214/125, k.ú. Ujezd u Pruhonic	
AUTOR	PRÍLOHA	MĚŘITKO	
Ing. arch. Luboš Korběl <small>*120 404 181 087, lubos.korpel@lstudio.cz</small>	C.04	LAstudio	1:1 000
		KATASTRÁLNÍ SITUACNÍ VÝKRES NA PODKLADU KATASTRÁLNÍ MAPY	



Plocha A	plocha pro koupel	A = 1 912 m ²
Plocha B	plocha komunikací	A = 1 249 m ²
Plocha C	plocha veřejné zeleně	C = 854 m ²
Plocha D	podlahová plocha nebytové jednotky	D = 145 m ²
Plocha E	plocha předzahrádky nebytové jednotky	E = 262 m ²
Plocha F	plocha chodníku v ul. Formanská	F = 159 m ²

Legenda

- bytové domy
- okolní zástavba

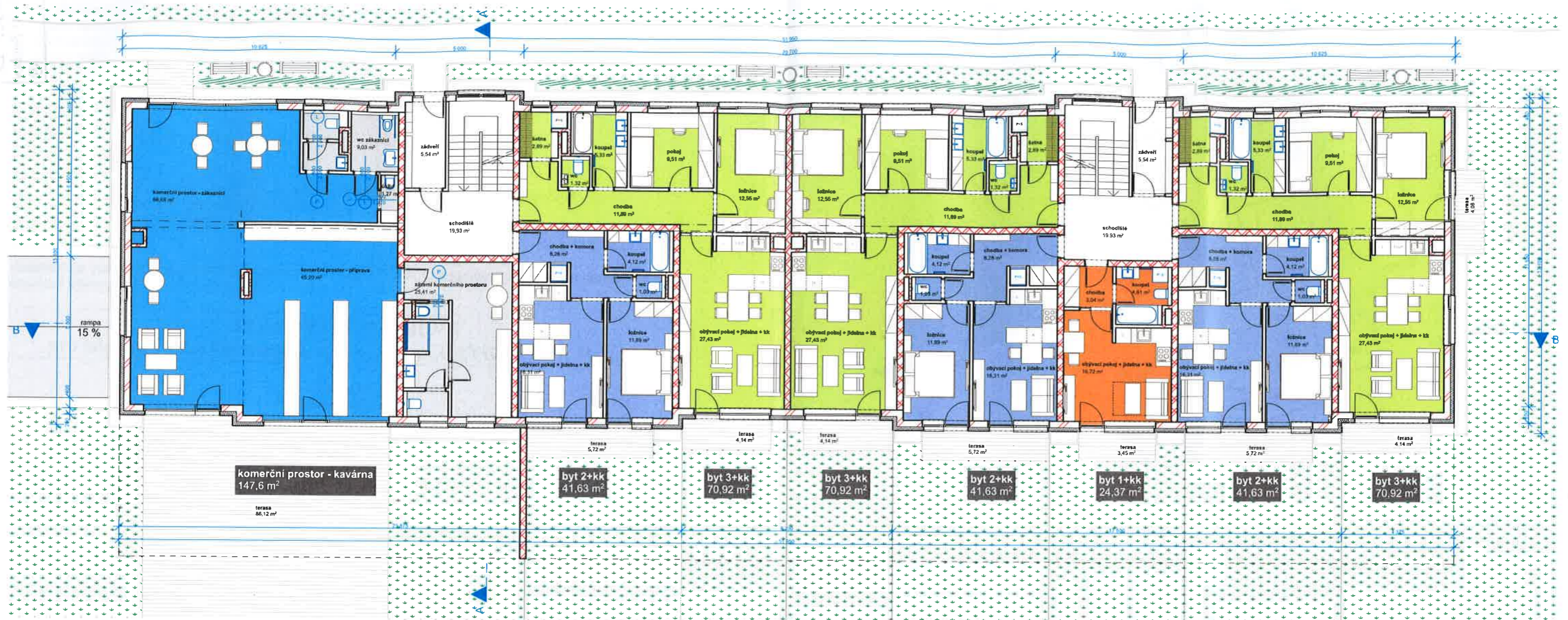
- nové přípojky splaškové kanalizace - materiál 200K
- nové přípojky dešťové kanalizace - materiál DN500

- nové přípojky vodovodu - materiál IPE63
- nové přípojky plynovodu - materiál IPE40

- drátěné oplocení předzahrádek - výšky 1 600 mm
- nové přípojky elektro - materiál AVKY



DOKUMENTACE PRO ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ		BYTOVÉ VILADOMY CATHA I a CATHA II	
AUTOR	PŘÍLOHA	MĚŘITVO	C.03
Ing. arch. Luboš Korbel	LAstudio	KOORDINAČNÍ SITUACNÍ VÝKRES NA PODKLADU KATASTRÁLNÍ MAPY	1:500



Legenda bytových jednotek

kategorie bytu	počet v rámci podlaží	počet v rámci objektu	plocha v rámci objektu
1+KK	1	5	146,22 m ²
2+KK	3	11	499,56 m ²
3+KK	3	11	851,04 m ²
	7	27	1 496,82 m ²



DOKUMENTACE PRO ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ		BYTOVÝ VILADŮM CATHA II na pozemcích p.p.č. 214/5, 214/124 a 214/125, k.ú. Ujezd u Průhonice	
AUTOR	PRÍLOHA	MĚŘÍTKO	
Ing. arch. Luboš Korbel +420 602 687 067 lubos.korbel@seznam.cz	D.1.02	CHARAKTERISTICKÉ PŮDORYSY PŮDORYS 1.NP	1:150

