

Plánovací smlouva

Tuto plánovací smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

Městská část Praha 19

se sídlem Semilská 43/1, 197 00 Praha 9 – Kbely

IČO: 00231304, DIČ: CZ00231304

bankovní spojení: 2000932309/0800

zastoupena Pavlem Žďárským, starostou

(dále jen „**Městská část** či **MČ**“)

a

Na straně druhé:

(dále jen „**Vlastník**“)

(dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“).

Preambule

- Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- MČ plní úkoly obce včetně povinnosti zajišťovat veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost v zájmu svých občanů a obyvatel.
- Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. [REDAKCE], orná půda o výměře 9482 m², katastrální území Kbely, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 898 (dále jen „**Pozemek**“).
- Aktuálně je pořizována změna územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též jen „**ÚP**“) Z 3106/10, jejímž hlavním cílem je změna plochy s rozdílným způsobem využití, a to ze zahradnictví /PZA/ na všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití území B /SV-

B/, která se týká části Pozemku o výměře 5288 m², přičemž předmětná část je zakreslena červenou barvou v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále též jen „Změna ÚP“).

- E. Smluvní strany konstatují, že v rámci Změny ÚP je třeba i souhlasu MČ a podpora změny územního plánu ze strany Městské části při zasedání Zastupitelstva hlavního města Prahy.
- F. Budoucím investičním záměrem budoucího stavebníka poté, co bude provedena Změna ÚP, je myšlenka realizovat investiční záměr ve formě výstavby rodinných domů (dále jen „Investiční záměr“).
- G. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Změnou ÚP také dojde k významnému zhodnocení Pozemku Investora. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejích obyvatel a vlastníků, budoucí stavebník má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- H. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- I. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zásadami Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27.01.2022 (dále jen "Metodika").
- J. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění vlastníka, budoucího stavebníka za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění vlastníka, budoucího stavebníka do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany očekávají, že tato Smlouva i Změna ÚP (v případě svého vydání) bude v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).
- K. Smluvní strany prohlašují, že plnění vlastníka, budoucího stavebníka dle této Smlouvy je dobrovolným plněním vlastníka, budoucího stavebníka na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- L. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů Úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- M. Smluvní strany tak mají shodný zájem na tom, aby současně se stavebním projektem vlastníka, budoucího stavebníka, vznikala i související veřejná infrastruktura a občanská vybavenost. Proto uzavírají tuto Smlouvu, jejímž předmětem je vzájemná spolupráce při naplňování výše uvedených účelů.
- N. Smluvní strany jsou si vědomy, že realizace Investičního záměru vyvolají zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, resp. občanskou vybavenost v lokalitě související s Investičním záměrem, na kterou vlastníků, budoucí stavebník Městské části a ve veřejném zájmu poskytne finanční plnění, a to způsobem ujednaným dále v této Smlouvě.

- O. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Předmět Smlouvy

- I.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- I.2 Vlastník, budoucí stavebník se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemku dodržet sjednaný Základní parametr. Vlastník, budoucí stavebník se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout MČ Plnění vlastníka či budoucího stavebníka (dále jen „Plnění“), a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- I.3 MČ bude respektovat sjednaný Základní parametr Investičního záměru a zavazuje se tak ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, po přijetí Změny ÚP nečinit kroky ke změně v rozporu se sjednaným Základním parametrem, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout vlastníkově, budoucímu stavebníkovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- I.4 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jím převzaté Plnění v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě.

Soulad s veřejným zájmem

- I.5 MČ před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Metodiky pečlivě posoudila návrh Změny ÚP i zamýšlený obsah Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:
- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky a při respektování jejich principů;
 - ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje s ohledem na důvody uvedené v Metodice a v Preambuli této Smlouvy k všestrannému a harmonickému rozvoji MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
 - iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získá možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MČ vlastníka, budoucí stavebník zohlední a bude reflektovat v podobě Investičního záměru;
 - iv) Plnění vlastníka, budoucího stavebníka bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení Pozemku vlastníka, k němuž dojde Změnou ÚP, a jako spoluúčast vlastníka na zvýšených nákladech MČ na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem vlastníka, budoucího investora.

Právní povaha Smlouvy

- I.6 Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svou právní povahou veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. Správního řádu, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter závazků ve smyslu § 131 odst. 1 b) až d) Stavebního zákona, které jsou ujednány touto Smlouvou.

II. Základní parametr

- II.1 Smluveným Základním parametrem pro účely této Smlouvy je:

Maximální celková kapacita hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) Investičního záměru bude činit 1586 m².

III. Předmět a způsob Plnění

- III.1 Vlastník, budoucí stavebník se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění.
- III.2 Vlastník, budoucí stavebník Městské části bezplatně poskytne finanční plnění ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) za každý započatý 1 m² HPP případných staveb na předmětné části Pozemku. S ohledem na skutečnost, že HPP může činit až 1586 m², činí výše předmětného finančního plnění částku 4.758.000,- Kč (slovy:). Toto finanční plnění uhradí vlastník, budoucí stavebník Městské části takto:
- a) částku ve výši 4.758.000,- Kč (slovy: čtyři miliony sedm set padesát osm tisíc korun českých) uhradí vlastník, budoucí stavebník MČ nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru na Pozemku.
- III.3 Částku ve prospěch MČ poskytne vlastník, budoucí stavebník na bankovní účet č. 2000932309/0800, vedený u České spořitelny, a.s., nesdělí-li MČ vlastníkově, budoucímu stavebníkovi předem písemně jiný bankovní účet MČ.
- III.4 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání vlastníkem, budoucím stavebníkem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na jeho vůli, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění provedena adekvátním snížením finančního plnění.
- III.5 Smluvní strany se dohodly, že finanční plnění Investora může být po vzájemné dohodě Smluvních stran konvertováno na adekvátní plnění nefinanční, např. ve formě převodu vlastnictví k části/částem Pozemku.

IV. Závazky a součinnost samosprávy

- IV.1 MČ touto Smlouvou přebírá v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.
- IV.2 MČ poskytne vlastníkově, budoucímu stavebníkovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti se Změnou ÚP. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy vlastníka, budoucího stavebníka k poskytnutí konkrétní

součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

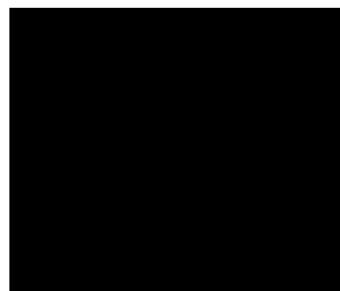
- IV.3 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byl negativně dotčen sjednaný Základní parametr Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaného Základního parametru.
- IV.4 MČ se podle 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních, týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základním parametrem.
- IV.5 MČ poskytne vlastníkovvi, budoucímu stavebníkovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základního parametru. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy vlastníka, budoucího stavebníka k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- IV.6 MČ se zavazuje veškeré finanční plnění vlastníka, budoucího stavebníka využít v zájmu občanů za účelem všestranného rozvoje dotčené lokality, její veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti.

V. Zcizení Pozemku, postoupení Smlouvy

- V.1 Tato Smlouva, 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 obou Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak, musí současně s postoupením Smlouvy dojít také k převodu části/í Pozemku na postupníka.
- V.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se Vlastník rozhodl odprodat předmětný Pozemek nebo jakoukoliv jeho část třetí osobě, která by mohla na tomto Pozemku vybudovat jakoukoliv stavbu, je Vlastník povinen tuto třetí osobu zavázat k uzavření kontribuční či plánovací smlouvy s Městskou částí, která by plně respektovala zejména ustanovení čl. III. této smlouvy s tím, že pokud by nový vlastník nepřevzal předmětné závazky, resp. neuhradil částku odpovídající Plnění vůči Městské části, Vlastník ručí za tuto úhradu a Městská část může po Vlastníkovi z titulu ručení požadovat tuto úhradu.
- V.3 V případě záměru vlastníka převést část/i Pozemku a postoupit část/i Smlouvy na třetí osobu se MČ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit souhlas s převodem část/i Pozemku a postoupením část/i Smlouvy.

VI. Trvání Smlouvy

- VI.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:



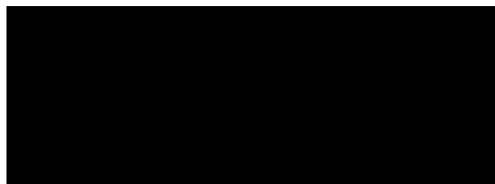
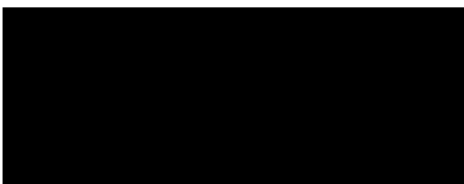
- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Plnění, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy, podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.1 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.2 Pokud by v budoucnu došlo ke změně definice HPP v ÚP (nebo Metropolitním plánu, který ÚP nahradí), Smluvní strany projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy.
- VII.3 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VII.4 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona 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.
- VII.5 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém 11. zasedání dne 11. 12. 2024 usnesením č. Z11-5-24
- VII.6 Tato Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- VII.7 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné a pravé vůli, že ji neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy
- VII.8 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy: č. 1.

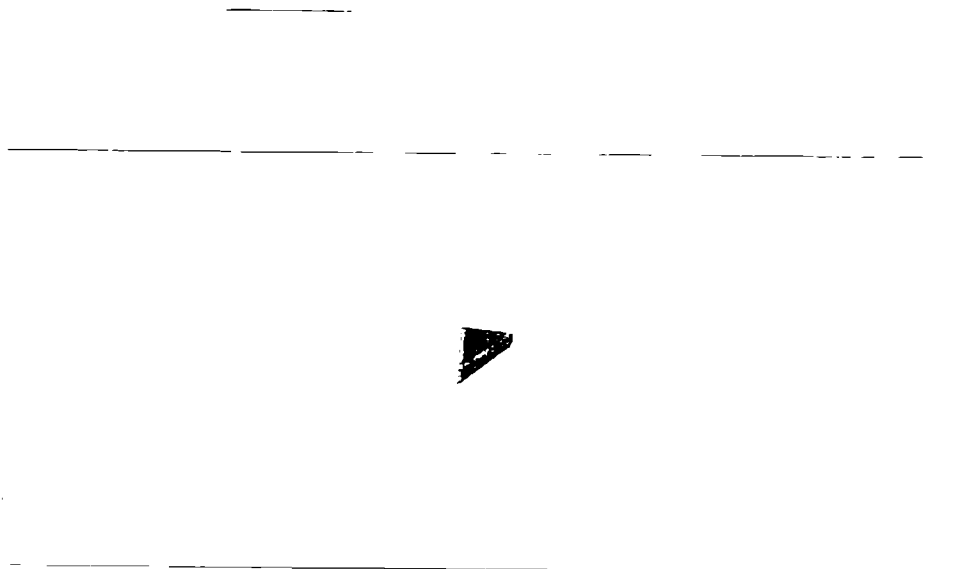
V Praze dne 11. 12. 2024

V Praze dne 11. 12. 2024



Městská část Praha 19

Pavel Ždárský, starosta



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, uvedené v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, se nemění.

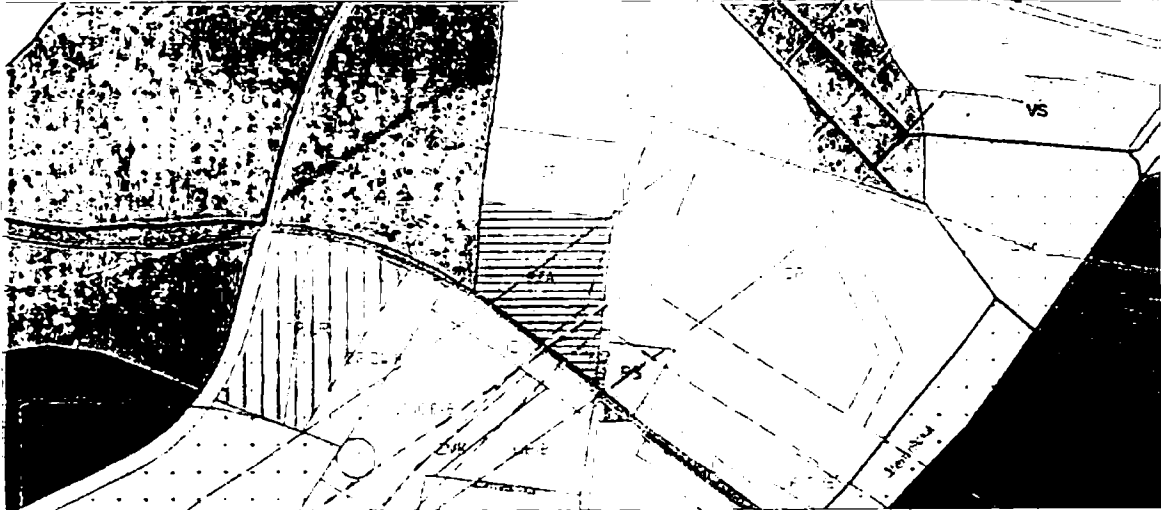
II. GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Součástí výroku je pouze barevně vyjádřená plocha nebo prvek na podkladu výkresu s hranicemi funkčních ploch a prvků územního plánu, který je graficky viditelně potlačen.

Změna závazné části se týká výkresů č. 4, 31, 37.

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



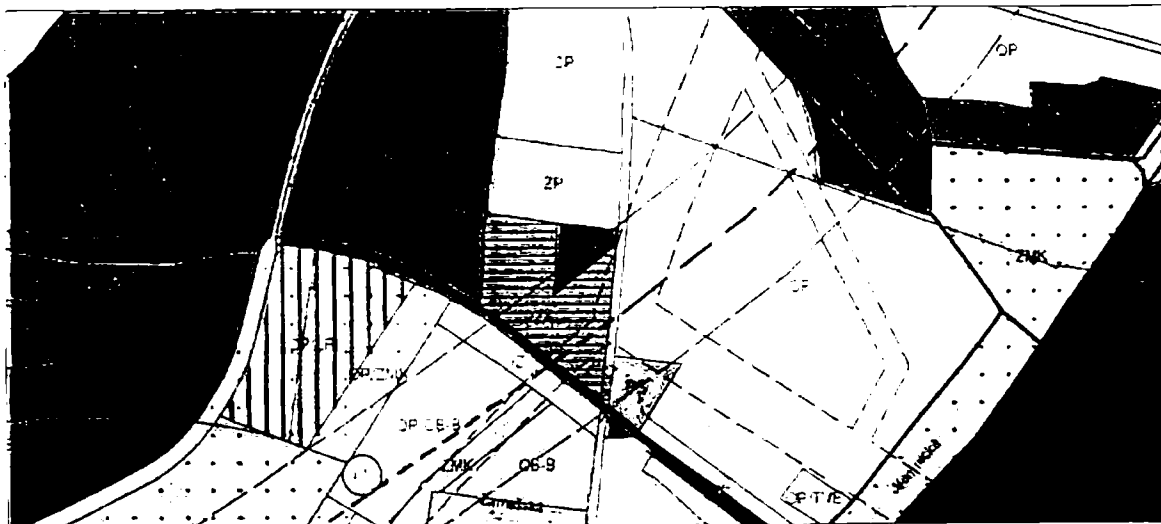
Výkres č. 4 - Plan využití ploch, platný stav k 1. 1. 2019

M 1 : 10 000



Zákres zadání změny schválený usnesením ZHMP č. 38/105 ze dne 14. 6. 2018

M 1 : 10 000



Promítnutí změny do výkresu č. 4 - Plan využití ploch, platný stav k 1. 1. 2019

M 1 : 10 000