

# SMLOUVA O BUDOUCÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVĚ

(dále také jen „**Smlouva**“)

uzavřená na základě ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, mezi těmito stranami:

## **Městská část Praha - Křeslice**

IČ: 00240389  
Se sídlem: Štychova 2/34, 104 00, Praha 114  
Zastoupená: Milan Kozel, místostarosta

(dále také jen „**MČ Křeslice**“)

**a**

## **ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.**

IČ: 10967494  
Se sídlem: Lannova 2061/8, 110 00, Praha 1  
Zápis v OR: sp. zn. C 351485 vedená u Městského soudu v Praze  
Zastoupená: Ilona Miteva a Petr Dětka, jednatele

(dále také jen „**Investor**“)

(MČ Křeslice a Investor budou dále v této smlouvě společně označováni jako „**Smluvní strany**“)

Vzhledem k tomu, že:

- A) Investor je vlastníkem pozemků parc. č.: 273/10, 273/13, 273/14, 279/8, 280, 281/1, 281/4, 282, 283/1, 283/2, 285/1, 286, 288/2, 288/3, 288/5, 288/15, 288/16, 288/17, 288/18, 289, 290/6, 290/11, 303/1, vše v katastrálním území Křeslice (dále také jen „**Zájmové území**“);
  - B) Investor má záměr na Zájmovém území realizovat investiční výstavbu pod názvem „**ZELENÉ KŘESLICE**“ (dále jen „**Záměr**“) v souladu a za podmínek dle přiložené „**STUDIE ZÁMĚRU ZELENÉ KŘESLICE**“, (dále jen „**Studie**“) ze dne 23.8.2024, která tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této Smlouvy;
  - C) MČ Křeslice usnesením svého zastupitelstva č. 2018/28/4 ze dne 21.6.2018 (dále jen „**Usnesení MČ Křeslice**“) vyjádřila základní podmínky pro probíhající Změnu ÚP pod číslem **Z3750**, při jejichž dodržení ze strany Investora bude mít Záměr její kontinuální podporu;
  - D) Realizace Záměru vyvolá nároky na veřejnou infrastrukturu v katastru MČ Křeslice, a k výstavbě části nové dopravní a technické infrastruktury mají být zčásti využity pozemky a infrastruktura ve vlastnictví či svěřené správě MČ Křeslice a Hlavního města Prahy;
- dohodly se Smluvní strany na níže uvedených podstatných náležitostech, jež bude obsahovat plánovací smlouva, kterou spolu ve sjednané lhůtě uzavřou dle ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a kterou upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s realizací Záměru a ujednejší výši peněžního plnění Investora ve prospěch MČ Křeslice za zhodnocení pozemků v Zájmovém území (dále také jen „**Plánovací smlouva**“).

1. Smluvní strany se dohodly, že nejdéle ve lhůtě do vydání změny územního Z3750 hlavním městem Praha formou opatření obecné povahy spolu uzavřou Plánovací smlouvu.
2. Plánovací smlouva bude obsahovat nejméně tyto závazky Investora:
  - A) Investor se zavazuje dodržovat regulační prvky pro realizaci Záměru dle Studie, které jsou popsány takto:
    - Celkový počet 94 rodinných domů (bytových jednotek).
    - Parkování pro rodinné domy bude zajištěno na vlastních pozemcích ve formě garážového stání.
    - Minimální šíře veřejných prostorů bude 8 m.
    - Maximální podlažnost navrhovaných rodinných domů bude maximálně dvě nadzemní podlaží plus podkroví.
    - Maximální podlažnost stavebních objektů pro Společenský dům a MŠ bude dvě nadzemní podlaží.
    - Retence dešťových vod bude zajištěna na pozemcích investora.
    - Veškeré areálové komunikace budou osazeny veřejným osvětlením.
    - Veškeré stavby budou navrženy jako nízkoenergetické.
    - Sítě technické infrastruktury budou poskytnuty také pro využití stávající okolní zástavby, zejména objektů ve vlastnictví HMP.
    - Rekonstruovaná komunikace mezi Záměrem a ulicí Ibiškovou bude sloužit pouze pro pěší, cyklisty a IZS.
  - B) Investor na své náklady bude současně se stavbou Záměru realizovat pojízdnou komunikaci s cyklostezkou mezi Zájmovým územím a ulicí Ibišková o délce cca 960 m, jak vyplývá ze Studie, s novou technickou infrastrukturou (tj. tlaková splašková kanalizace, elektro, vodovodní řad, telekomunikační kabel a instalace veřejného osvětlení);
  - C) Investor bude současně se stavbou Záměru na své náklady realizovat rekonstrukci stávající přístupové obslužné komunikace ulice K Čestlicům mezi Zájmovým územím a ulicí K Dálnici, její součástí bude i oprava stávajícího můstku přes mokřad, dále její součástí bude i jednostranná pěší komunikace s navrhovaným řešením umístění zastávek MHD u Kauflandu (ulice K Dálnici) s předpokládaným názvem „Dendrologická zahrada“ dle vyhotovené dopravní studie Ing. Součka (jak je zpracována ve Studii);
  - D) Investor na své náklady provede připojení Záměru na sítě technické infrastruktury dle odst. 3. písm. B) a dimenzí uvedených ve Studii;
  - E) Investor se zavazuje s vydáním Změny územního plánu poskytnout ve prospěch MČ Křeslice celkové plnění ve výši **54.704.350,00 Kč** (slovy: padesát čtyři milionů sedm set čtyři tisíc tři sta padesát korun českých) (dále jen „**Finanční plnění Investora**“), které bude definováno a rozloženo do finančního a nefinančního plnění dle předem uzavřené Plánovací smlouvy mezi MČ a Investorem. Celková částka je složena z plnění vypočteného dle Metodiky HMP (spolupodíl investora do území dotčeného změnou územního plánu) a dobrovolného plnění Investora nad rámec výpočtu dle Metodiky HMP za zhodnocení pozemků v Zájmovém území (způsob výpočtu finančního plnění Investora je obsažen ve Studii);
  - F) Investor v Zájmovém území vyčlení samostatný pozemek o výměře 1 000 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 1**“), na kterém vybuduje budovu občanské vybavenosti (dále také jen „**Společenský dům**“; včetně parkoviště dle Studie, a to s přihlédnutím k potřebám MČ Křeslice. Po kolaudaci

Společenského domu převede Investor Pozemek 1 včetně stavby Společenského domu do vlastnictví MČ Křeslice, přičemž o náklady na převáděný Pozemek 1 včetně stavby Společenského domu se sníží Finanční plnění Investora.

Pokud MČ Křeslice před uzavřením Plánovací smlouvy sdělí Investorovi, že netrvá na převodu Pozemku 1 a na něm vybudované stavby Společenského domu do svého vlastnictví, ponechá si Investor Pozemek 1 včetně na něm vybudované stavby Společenského domu ve svém vlastnictví a zajistí jeho provoz. V takovém případě se MČ Křeslice nebude snižovat příjem z Finančního plnění Investora;

- G) Investor v Zájmovém území vyčlení samostatný pozemek o výměře 1 050 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 2**“), na kterém na vlastní náklady vybuduje budovu mateřské školy (dále také jen „**Mateřská škola**“; včetně parkoviště dle Studie, a to s přihlédnutím k potřebám MČ Křeslice. Po kolaudaci Mateřské školy převede Investor Pozemek 2 včetně stavby Mateřské školy do vlastnictví MČ Křeslice, přičemž o náklady na převáděný Pozemek 2 včetně stavby Mateřské školy se sníží Finanční plnění Investora.

Pokud MČ Křeslice před uzavřením Plánovací smlouvy sdělí Investorovi, že netrvá na převodu Pozemku 2 a na něm vybudované stavby Mateřské školy do svého vlastnictví, ponechá si Investor Pozemek 2 včetně na něm vybudované stavby Mateřské školy ve svém vlastnictví a zajistí jeho provoz, jako Dětské centrum. V takovém případě se MČ Křeslice nebude snižovat příjem z Finančního plnění Investora;

- H) Investor bude poskytovat MČ Křeslice na její žádost informace o průběhu výstavby v rámci realizace Záměru, vydaných povoleních či jiných správních aktech;
- I) Investor se zavazuje po celou dobu realizace Záměru respektovat veškeré závazné právní předpisy, dále poskytne MČ Křeslice veškerou požadovanou součinnost.

3. Plánovací smlouva bude obsahovat nejméně tyto závazky MČ Křeslice:

- A) Souhlas MČ Křeslice s předloženou aktualizovanou Studií ze dne 23.8.2024.
- B) Souhlas MČ Křeslice s napojením Záměru na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace dle dimenzí uvedené ve Studii), přičemž sítě technické infrastruktury budou po kolaudaci předány jednotlivým provozovatelům;
- C) Souhlas MČ Křeslice, že na základě požadavku Investora budou nově vybudované komunikace převedeny do vlastnictví hlavního města Prahy a předány k tomu příslušnému správci komunikací;
- D) Pokud Investor bude Záměr a Stavbu realizovat dle Projektové dokumentace vzešlé ze Studie a dle plnění Plánovací smlouvy, MČ Křeslice nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Záměru Investora a Studie;
- E) Pokud Investor bude Záměr a Stavbu realizovat dle Projektové dokumentace vzešlé ze Studie a dle plnění Plánovací smlouvy, nebude MČ Křeslice ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené Plánovací smlouvy;
- F) Pokud Investor bude Záměr a Stavbu realizovat dle Projektové dokumentace vzešlé ze Studie a dle plnění Plánovací smlouvy, bude MČ Křeslice vůči Investorovi součinná.

4. Investor se na žádost MČ Křeslice zavazuje současně se stavbou Záměru realizovat novou obslužnou komunikaci „**Východní tangenta**“ mezi Zájmovým územím a ulicí K Dálnici. Smluvní strany berou na

vědomí, že pozemky pro umístění této nové komunikace dle vyhotovené dopravní studie Ing. Součka, jak je znázorněna ve Studii, jsou ve vlastnictví třetích osob a pro realizaci této varianty dopravního připojení Zájmového území je nezbytné dosáhnout shody s dotčenými vlastníky. Pozemky, přes které prochází Východní tangenta, se nacházejí v 1. kategorii zemědělského půdního fondu a realizace podléhá výjimce souhlasu s vynětím, dále bude nezbytné získání souladu s územním plánem pro umístění stavby komunikace a souhlasu s napojením na stávající komunikaci v ulici K Dálnici. Investor se zavazuje, že ve lhůtě pro uzavření Plánovací smlouvy prověří realizovatelnost požadavku MČ Křeslice na vybudování Východní tangenty a vyvine maximální úsilí pro její realizaci. Bude-li možné Východní tangentu realizovat, nahradí se závazek Investora dle odst. 2. písm. C) této Smlouvy závazkem Investora pro dopravní napojení Zájmového území vybudovat Východní tangentu, přičemž případné náklady Investora na realizaci Východní tangenty budou odečteny z celkové částky Finančního plnění Investora. V případě objektivní nemožnosti realizace Východní tangenty bude Zájmové území obslouženo po stávající rekonstruované komunikaci (dle odst. 2. písm. C) této Smlouvy).

5. MČ Křeslice podpisem této Smlouvy o budoucí Plánovací smlouvě a její přílohy (Studie) deklaruje vůli podpořit změnu územního plánu vedenou pod číslem Z3750 tak, aby na Zájmovém území bylo možné realizovat Záměr a dále poskytovat Investorovi stran Záměru nezbytnou součinnost, zejména ve snaze zastupovat a podpořit veřejné zájmy občanů MČ Křeslice.
6. MČ Křeslice není jakkoli v budoucnu povinna plnit deklarované závazky podle odst. 1 a odst. 5. této Smlouvy, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě, že se Investor odchýlí od Studie při zpracovávání projektu k realizaci Záměru a/nebo se projekt ukáže být v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor hrubě poruší závazky z této Smlouvy. V takovém případě berou Smluvní strany výslovně na vědomí, že MČ Křeslice je mj. oprávněna činit ve vztahu k Záměru námitky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.
7. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Smluvních stran, tedy v případě Investora i na jakékoliv další vlastníky pozemků v Zájmovém území. Investor se zavazuje své případné právní nástupce o existenci této Smlouvy (a zejm. povinnostech z ní vyplývajících) plně informovat, v opačném případě odpovídá za veškeré škody, které opominutím této povinnosti způsobil MČ Křeslice.
8. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ Křeslice usnesením č. ... ze dne ...
9. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto její přílohy:  
Příloha č. 1: Studie záměru ZELENÉ KŘESLICE, aktualizovaná verze ze dne 23.8.2024
10. Tato Smlouva je vyhotovena v takovém počtu vyhotovení, že každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
11. Na důkaz toho, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

V Praze, dne ...

**Městská část Praha - Křeslice**

.....  
**Milan Kozel**, místostarosta

V Praze, dne ...

**ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.**

.....  
**Petr Dětka**, jednatel

.....  
**Ilona Miteva**, jednatel