

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(„Občanský zákoník“)
(„Smlouva“)

STRANY

(1) Vestec centrum, s.r.o.

IČO: 09747770 se sídlem U Strouhy 533, 252 50 Vestec zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 341773 („Investor“)

a

(2) Obec Vestec

IČO: 005 07 644, se sídlem Vestecká 3, 252 50 Vestec („Obec“)

(Investor a Obec dále společně „Strany“, a každý z nich samostatně „Strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Investor jakožto developer působící v oblasti výstavby na území obce Vestec, bude spolupracovat s Obcí za účelem realizace Cílového projektu (jak je tento pojem specifikován níže);
- B) Investor má v plánu na pozemcích nacházejících se v katastrálním území Vestec u Prahy, a to st. 26, parc. č. 69/5, 63/1, 1031/2 a 1032/2 (dále jen „Pozemky“) realizovat za předpokladu, že budou splněny Předpoklady (jak je tento pojem definován níže), výstavbu rodinných a bytových domů, případně bytových domů s komerčním parterem s veškerým napojením na infrastrukturní sítě a veřejné komunikace v podobě, jak je znázorněno v situačním plánu, který tvoří Přílohu 1 této Smlouvy („Cílový projekt“);
- C) Strany mají zájem rámcově upravit podmínky, za kterých bude realizován Cílový projekt a stanovit základní principy vzájemné spolupráce Stran při realizaci Cílového projektu;

SE STRANY DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Investor jako stavebník, plánuje realizovat na Pozemcích Cílový projekt, a to dle svého uvážení buď jako celek, nebo po částech. V případě, že Cílový projekt bude realizován po částech, uplatní se tato Smlouva v plném rozsahu analogicky.
- 1.2 Strany jsou srozuměny s tím, že k realizaci Cílového projektu je nutno získat veškerá požadovaná povolení, souhlasy a rozhodnutí, zejména rozhodnutí o povolení záměru ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, případně zákona, který stavební zákon nahradí.
- 1.3 Předmětem této Smlouvy je vzájemná dohoda a srozumění Stran ohledně budoucí spolupráce při realizaci Cílového projektu, to vše za podmínek této Smlouvy.

2. SPOLUPRÁCE STRAN

- 2.1 Strany tímto vyjadřují jejich dobrou vůli a vzájemnou podporu za účelem realizace Cílového projektu.
- 2.2 Strany hodlají v dobré víře spolupracovat a hledat řešení vhodné pro všechny Strany v rámci a/nebo v souvislosti s Cílovým projektem a rozvojem dané lokality, vždy však za podmínky, že

taková spolupráce a řešení bude v souladu s právním rámcem a omezení vyplývajícími z právního řádu České republiky.

- 2.3 Snahou a cílem Stran je zejména zajištění vzájemné spolupráce mezi Stranami při realizaci Cílového projektu a vytváření příznivých podmínek pro efektivní a účelnou spolupráci Stran tak, aby přínos z realizace Cílového projektu měly Obec i Investor.
- 2.4 Obec bere na vědomí, že podoba Cílového projektu je zatím předběžná a může být změněna v důsledku obchodního rozhodnutí Investora a/nebo v důsledku požadavků dotčených stran vznesených v rámci řízení(ch) o vydání povolení nezbytných pro výstavbu a/nebo následný provoz Cílového projektu (případně v řízeních, které uvedeným řízením předcházejí). Upravený Cílový projekt dle předchozí věty se považuje za Cílový projekt ve smyslu této Smlouvy.
- 2.5 V případě, že za účelem realizace Cílového projektu bude třeba změnit aktuálně platný a účinný územní plán Obce („**Územní plán**“) (nad rámec uvedeného v čl. 3.2 a násl. dále), zavazují se Strany v dobré víře o uvedeném jednat a poskytnout si součinnost nezbytnou k vydání a nabytí právní moci takové změny.

3. OBLASTI A FORMY VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCE

- 3.1 Obec se s Cílovým projektem seznámila a prohlašuje, že Cílový projekt odpovídá strategickým záměrům Obce jakož i jejím plánům budoucího rozvoje oblasti dotčené realizací Cílového projektu. Cílový projekt nebrání rozvoji dané lokality. V důsledku uvedeného Obec tímto vyjadřuje zájem spolupracovat s Investorem v rámci přípravy a realizace Cílového projektu v intencích této Smlouvy.

Změna Územního plánu

- 3.2 Dle aktuálně platného a účinného Územního plánu je pro výstavbu na Pozemcích stanoveno funkční využití S - plochy smíšené obytné. Obec se vynasnaží bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy začít činit kroky vedoucí k vydání a nabytí platnosti a účinnosti změny Územního plánu, na základě které:

- v **plochách A a B vyznačených v Příloze 1** bude vedle forem výstavby, které připouští platný územní plán, umožněna též výstavba řadových rodinných domů, max. 2 nadzemní podlaží, koeficient zastavění max. 60%, koeficient zeleně min. 40%, minimální velikost stavebního pozemku pro řadový dům (krajní sekce): 400 m²; pro řadový dům (prostřední sekce): 300 m²;
- v **ploše C vyznačené v Příloze 1** bude vedle forem výstavby, které připouští platný územní plán, umožněna výstavba bytovými domy, 2 nadzemní a 3. ustupující podlaží, koeficient zastavění max. 50%, koeficient zeleně min. 40%;
- v **ploše D vyznačené v příloze 1** bude vedle forem výstavby, které připouští platný územní plán, umožněna výstavba bytovými domy, 2 nadzemní a 3. ustupující podlaží, koeficient zastavění max. 80%, koeficient zeleně min. 10%;

(dále jen „**Změna územního plánu**“). Obec se zavazuje bez zbytečného odkladu a na výzvu Investora informovat o stavu řízení vedoucího k vydání a nabytí platnosti a účinnosti Změny územního plánu a jednotlivých krocích v tomto směru přijatých a ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení výzvy uvedené Investorovi doložit.

- 3.3 V případě, že:

- (a) bude vydána platná a účinná Změna územního plánu,
a zároveň
- (b) příslušný správní úřad vyjádří písemný souhlas/vydá stanovisko,
(„Předpoklady“)

zavazuje se Investor v dobré víře činit kroky vedoucí k tomu, aby byl na Pozemcích realizován Cílový projekt (k čemuž se mu Obec zavazuje poskytnout součinnost v intencích této Smlouvy).

Prodej nemovitostí

- 3.4 Investor je ke dni uzavření této Smlouvy výlučným vlastníkem mj. pozemků parc.č. st. 26 a pozemku parc.č. 69/5, 63/1, 112/163, vše v k.ú. Vestec u Prahy („Nemovitosti“).
- 3.5 Strany mají v úmyslu uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě budou sjednány podmínky pro uzavření Kupní smlouvy, podle které bude na Obec převedeno vlastnické právo k části pozemku parc.č. st. 26 k.ú. Vestec u Prahy a dále vlastnické právo k části pozemku parc.č. 69/5 v k.ú. Vestec u Prahy vyznačené v situačním plánu, který tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy, jako pozemek pro realizaci budovy Obecního úřadu a náměstí, a to za kupní cenu 15.000 Kč/ m². Předpokládaná výměra pozemku je 1.105 m², celkem tedy kupní cena činí 16.575.000 Kč.
- 3.6 Investor se zavazuje začít činit kroky nezbytné k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní bez zbytečného odkladu poté, kdy Obec zahájí úkony vedoucí ke změně územního plánu. Návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní připraví Investor. Strany budou v dobré víře jednat o jejím znění s cílem tuto smlouvu uzavřít co možná nejdříve.
- 3.7 Převáděné nemovitosti prodá investor Kupní smlouvou Obci za tím účelem, aby na nich Obec jako stavebník na své náklady vybuodovala novou budovu obecního úřadu a přilehlý veřejný prostor. V rámci Kupní smlouvy se Obec vzdá veškerých nároků z vad ve vztahu k Převáděným nemovitostem. Kupní smlouva bude uzavřena nejdříve poté, kdy bude nabyde účinností Změna územního plánu a budou vydána všechna platná a účinná správní povolení nezbytná k realizaci Cílového projektu.

Vytvoření veřejného prostoru

Za předpokladu, že Investor získá všechna platná a účinná správní povolení nezbytná k realizaci Cílového projektu, zavazuje se v rámci realizace Cílového projektu vytvořit veřejný prostor, spočívající ve vybudování veřejné komunikace a osadit v souladu s platnými právními předpisy části pozemků vyznačené v situačním plánu, který tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy, zelení.

Realizace Cílového projektu

- 3.8 Obec prohlašuje, že souhlasí s realizací Cílového projektu a s jeho napojením na dopravní infrastrukturu, a zavazuje se, že jako účastník řízení o vydání povolení nezbytných k realizaci a/nebo následnému užívání Cílového projektu nebude vydání takového povolení a nabytí jeho právní moci jakkoliv bránit nebo uvedené protahovat a jako vlastník dotčených pozemků (bude-li uvedené relevantní) udělí souhlas s vydáním povolení nezbytných k realizaci Cílového projektu.
- 3.9 Obec se v této souvislosti zavazuje poskytovat Investorovi veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou k vydání a nabytí právní moci povolení k samotné realizaci Cílového projektu a jeho následnému provozu. V případě, že za účelem realizace a/nebo provozu Cílového projektu bude třeba umístit na pozemky ve vlastnictví Obce inženýrské sítě a/nebo dopravní napojení Cílového projektu, zavazuje se Obec umožnit tyto inženýrské sítě a/nebo dopravní napojení Cílového projektu na své pozemky umístit a zřídit služebnost vedení inženýrské sítě ve prospěch jejího vlastníka, a to za podmíněk, které jsou obvyklé v době uzavření této smlouvy. Obě strany se dohodly na tom, že dopravní a technická infrastruktura (tj. komunikace, vodovodní řad, splašková a dešťová kanalizace a veřejné osvětlení) budovaná Investorem bude po kolaudaci Cílového projektu převedena do vlastnictví Obce za symbolickou cenu 5 000 Kč za síť. Obec se zavazuje umožnit uložení inženýrských sítí budovaných Investorem do pozemků ve vlastnictví Obce bezúplatně. Po kolaudaci Cílového projektu převede investor do vlastnictví Obce 18 parkovací stání za cenu 75000 Kč/jedno parkovací stání, celkem tedy za 1 350.000 Kč.
- 3.10 Za účelem zajištění výstavby a/nebo provozu Cílového projektu je nezbytné napojit Cílový projekt na infrastrukturu ve vlastnictví Obce či Obcí provozovanou, případně užívanou Obcí na základě smlouvy (zejména pak na pozemní komunikace, vodovod, splaškovou kanalizaci, čistírnu odpadních vod či elektronickou komunikační síť). Obec prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy disponuje tato veřejná dopravní a technická infrastruktura dostatečnou kapacitou k připojení Cílového projektu a zavazuje se umožnit Investorovi napojení Cílového projektu na takovou infrastrukturu a využívání takové infrastruktury za účelem vybudování/provozu

Cílového projektu, souhlas s napojením bude vydán do 60 dnů od doručení žádosti Investora Obci. V této souvislosti se Obec zavazuje rezervovat kapacitu splaškové čistírny odpadních vod a kapacitu vodovodu pro veřejnou potřebu pro Cílový projekt o objemu minimálně 300 ekvivalentních obyvatel.

- 3.11** Obec souhlasí s tím, že i po podpisu této Smlouvy je Investor oprávněn činit kroky vedoucí k získání povolení nezbytných k realizaci využití Pozemků Investora s veškerým napojením na infrastrukturní sítě a veřejné komunikace v souladu s aktuálně platným a účinným Územním plánem a k realizaci takového projektu s tím, že pokud budou splněny Předpoklady, bude Investor v dobré víře činit kroky k tomu, aby byl na Pozemcích realizován Cílový projekt, tedy včetně změny případně již existujících správních povolení týkajících se realizace využití v souladu s aktuálně platným a účinným Územním plánem.

Obec se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost v rozsahu této Smlouvy i ve vztahu k projektu dle tohoto článku Smlouvy.

4. PŘÍSPĚVEK INVESTORA

- 4.1** V případě, že dojde ke schválení a nabytí účinnosti Změny územního plánu, zaplatí Investor Obci kompenzační příspěvek stanovený vzorcem:

$$R = HPPs \times T1 + \Delta HPP \times T2$$

kdy

HPPs = stávající kapacita m² v ÚP před jeho změnou

T1 = tarifní stav ~ nižší tarif v Kč/ m²

ΔHPP = rozdíl m² HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

T2 = tarifní rozdíl ~ vyšší tarif v Kč/ m²

(„Příspěvek“), kdy konkrétní hodnoty dosažené do vzorce a celkový výpočet jsou uvedeny v příloze č. 2, přičemž Příspěvek bude Obci uhrazen na základě samostatné Smlouvy o spolupráci a úhradě kompenzačního příspěvku. Výše kompenzačního příspěvku je specifikována podle pražské metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území platné ke dni podpisu této smlouvy.

- 4.2** Investor se zavazuje zajistit postoupení všech práv a povinností plynoucích z této smlouvy, zejména závazek v čl. 4 odst. 4.1 a čl. 3 odst. 3.5 na právního nástupce investora.

5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 5.1** Strany mají záměr vyvíjet činnost k dosažení účelu a cílů této Smlouvy. Uvedené se však netýká činnosti obecního úřadu nebo orgánů obce při výkonu veřejné správy v oblasti přenesené působnosti.

- 5.2** Částky uvedené ve smlouvě jsou konečné a nebudou dále navyšovány ani valorizovány.

- 5.3** Strany souhlasí se zveřejněním svých identifikačních údajů a činností, kterými se podílí na realizaci Cílového projektu.

- 5.4** Strany jsou povinny jednat při realizaci projektu eticky, korektně, transparentně a v souladu s dobrými mravy.

- 5.5** Nedojde-li ke schválení Změny Územního plánu nebo bude návrh na její schválení zastupitelstvem zamítnut nebo rozhodnuto o ukončení jejího pořizování, mají obě strany právo od této smlouvy odstoupit.

- 5.6** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1** Tato Smlouva je vyhotovena v písemné podobě ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze Stran obdrží jedno vyhotovení.

- 6.2** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 5 let od jejího uzavření.

6.3 Tuto Smlouvu je možné měnit a doplňovat jen písemnými dodatky přijatými a podepsanými Stranami.

6.4 Všechna oznámení vyžadovaná nebo související s touto Smlouvou budou písemná, podepsaná oprávněným zástupcem oznamující Strany a budou doručována doporučenou poštou. Pokud Strana neoznámí Stranám písemně jinou adresu, rozumí se doručovací adresou Stran:

(a) Obec: Vestec

Jméno: Tibor Švec
Adresa: Vestecká 3, Vestec, 252 50
Telefon: 313 035 503
E-mail: starosta@vestec.cz

(b) Investor: Vestec centrum, s.r.o.

Jméno: Milan Zetocha
Adresa: U Strouhy 533, 252 50 Vestec
Telefon: 777 567 562
E-mail: zetocha@staving-olomouc.cz

Změnu jakýchkoliv z výše uvedených údajů je příslušná Strana povinna neprodleně sdělit ostatním Stranám písemně.

6.5 Nedílnou součástí této Smlouvy je následující přílohy:

Příloha č. 1 Situační výkres Cílového projektu včetně vymezení části pozemků v předpokládané výměře 1105 m² pro budoucí projekt stavby obecního úřadu

Příloha č. 2 Výpočet kompenzačního příspěvku

6.6 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Vestec, č. 24/10/19 ze dne 19.6.2024.

PODPISOVÁ STRANA

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich skutečnou vůli, což stvrzují svými podpisy.

Investor:

Místo: Vestec

Datum: 26. 6. 2024



za Vestec centrum s.r.o.

Jméno: Milan Zetocha

Funkce: jednatel

Vestec centrum, s.r.o.
U Strouhy 533, 252 50 Vestec
IČO: 09747770
DIČ: CZ09747770

Obec:

Místo: Vestec

Datum: 26. 6. 2024



Za Obec Vestec

Jméno: Tibor Švec

Funkce: starosta

OBEC VESTEC
IČO: 00507644
Vestecká 3
252 50 Vestec

Situace celková - podklad pro plánovací smlouvu - M 1:750



Plocha D - 3585 m²
 Bytový dům - 2 nadzemní + uskupující podlaží - požadovaná zastavěnost 80%, požadovaný koeficient zeleně 10%

Plocha A - 2830 m²
 Řadové rodinné domy - 2 nadzemní podlaží, pozemky krajní min. 40m², prostřední sekce min. 300m², koeficient zastavěnosti max. 80%, koeficient zeleně min. 40%

Plocha B - 1360 m²
 Řadové rodinné domy - 2 nadzemní podlaží, pozemky krajní min. 40m², prostřední sekce min. 300m², koeficient zastavěnosti max. 80%, koeficient zeleně min. 40%

Plocha C - 2985 m²
 Bytový dům - 2 nadzemní + uskupující podlaží, koeficient zastavěnosti max. 50%, koeficient zeleně min. 40%

- LEGENDA**
- 105/4 Katastrální mapa
 - Komunikace - obytná zóna
 - Parkovací stání pro potřeby bytového domu v ploše D
 - Parkovací stání veřejná
 - Parkovací stání pro potřeby bytového domu v ploše C
 - Parkovací stání pro potřeby řadových domů v ploše A a B
 - Vjezdy
 - Chodník

- Servisní ulička (přístup do zahrad)
- Zeleň veřejná
- Zeleň soukromá - neoplocená
- Zeleň soukromá - zahrady
- Navržené objekty
- Odpočínkové plochy (např. lavičky, herní prvky)
- Stanoviště odpadů
- Stanoviště bioodpad

ROZDĚLENÍ PLOCH PRO BYDLENÍ NA FUNKČNÍ CELKY:

	Hranice vymezení funkčních ploch	
	Plocha A - řadové domy	2.630 m ²
	Plocha B - řadové domy	1.360 m ²
	Plocha C - bytový dům	2.985 m ²
	Plocha D - bytový dům, občanská vybavenost	3.585 m ²
	pozemek pro realizaci budovy Obecního úřadu	1.105 m ²



Výpočet kontribučních poplatků

Stávající stav

Plocha	Výměra	Zastavitelnost	Zastavitelnost v m2	Povolený počet podlaží	Maximální hrubá podlažní plocha
S	5732 m2	50%	2866 m2	3	8598,00 m2
Z2A	8351 m2	35%	2923 m2	2	5845,70 m2
Celkem	14083 m2				14443,70 m2

Nový stav

Plocha	Výměra	Zastavitelnost	Zastavitelnost v m2	Povolený počet podlaží	Maximální hrubá podlažní plocha
A	2630 m2	60%	1578,00 m2	2	3156,00 m2
B	1360 m2	60%	816,00 m2	2	1632,00 m2
C	2985 m2	50%	1492,50 m2	3	4477,50 m2
D	3585 m2	80%	2868,00 m2	3	8604,00 m2
Celkem	10560 m2				17869,50 m2

$$R = HPP_s \times T1 + \Delta HPP \times T2$$

HPP_s= 14443,70 m2

T1= 700,00 Kč/m2

ΔHPP= 3425,80 m2

T2= 2300,00 Kč/m2

stávající kapacita m2 HPP v ÚP před jeho změnou

tarif stav ~ nižší tarif v Kč/m2

rozdíl m2 HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

tarif rozdíl ~ vyšší tarif v Kč/m2

R = 17 989 930,00 Kč
