

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI A ÚHRADĚ KOMPENZAČNÍHO PŘÍSPĚVKU

SMLUVNÍ STRANY:

Obchodní jméno: Vestec centrum, s.r.o.
se sídlem: U Strouhy 533, 252 50 Vestec,
IČO: 09747770
DIČ: CZ09747770
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
pod sp. zn. C 341773
zastoupená: Milan Zetocha, jednatel

(dále jen „Investor“)

a

Název obce: Obec Vestec
se sídlem: Vestecká 3, 252 50 Vestec
IČO: 00507644
DIČ: CZ00507644
zastoupená: Tibor Švec, starosta

(dále jen „Obec“ a Obec a Investor společně dále jen „Strany“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) (dále jen „Smlouva“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Investor zamýšlí realizovat výstavbu rodinných a bytových domů, případně bytových domů s komerčním parterem s veškerým napojením na infrastrukturní síť a veřejné komunikace na pozemcích parc. č. st. 26, 69/5, 63/1, 1031/2 a 1032/2, k.ú. Vestec u Prahy („**Pozemky**“) jak je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy („**Projekt**“).
- 1.2 V plánovací smlouvě uzavřené mezi Stranami dne 26. 6. 2024 („**Plánovací smlouva**“) se Strany domluvily, že se Obec vynasnaží bez zbytečného odkladu po uzavření Plánovací smlouvy začít činit kroky vedoucí k vydání a nabytí platnosti a účinnosti změny aktuálně platného a účinného územního plánu Obce („**Územní plán**“) a Investor Obci po schválení a nabytí účinnosti změny Územního plánu zaplatí kompenzační příspěvek podle této Smlouvy.
- 1.3 V Plánovací smlouvě byl rovněž stanoven (i) úmysl Stran uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě budou sjednány podmínky pro uzavření kupní smlouvy, na základě které bude z Investora 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, k.ú. Vestec u Prahy, jak je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy (budoucí smlouva dále jen „**Budoucí smlouva**“, kupní smlouva dále jen „**Kupní smlouva**“ a části pozemků dále jen „**Nemovitosti**“); a (ii) závazek Investora začít činit kroky nezbytné k uzavření Budoucí smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Obec zahájí úkony vedoucí ke změně Územního plánu.
- 1.4 Předmětem této Smlouvy je specifikace podmínek spolupráce Obce s Investorem ve věci změny Územního plánu v souvislosti s plánovaným uzavřením Budoucí smlouvy a nastavení způsobu úhrady kompenzačního příspěvku za změnu Územního plánu.

2. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 2.1 Obec potvrzuje, že výhradně v rámci výkonu své samostatné působnosti započala činit kroky vedoucí ke změně Územního plánu ve smyslu čl. 3.6 Plánovací smlouvy, na základě které:
- (a) **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;
 - (b) **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%;
 - (c) **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**“).
- 2.2 Strany si potvrzují, že Obec již zahájila kroky na pořízení Změny územního plánu ve smyslu § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) a v souladu s Plánovací smlouvou bude činit navazující kroky vedoucí k vydání Změny územního plánu.

3. ÚHRADA PŘÍSPĚVKU

- 3.1 Smluvní strany si sjednávají, že pokud dojde ke schválení Změny územního plánu zastupitelstvem obce Vestec, je Investor povinen uhradit Obci kompenzační příspěvek ve výši **17.989.930,- Kč** bez DPH („**Kompenzační příspěvek**“), který bude splatný ke dni nabytí účinnosti Změny územního plánu ve smyslu § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že Kompenzační příspěvek bude uhrazen započtením proti Jistotě (jak je tento pojem definován níže) způsobem uvedeným v čl. 4.4 této Smlouvy.

4. JISTOTA

- 4.1 Investor je povinen poskytnout Obci nejpozději 3 kalendářní dny před dnem konání zasedání zastupitelstva obce Vestec, na němž má být rozhodováno o schválení Změny územního plánu („**Zasedání zastupitelstva**“), vratnou jistotu ve výši Kompenzačního příspěvku, tj. v částce 17.989.930,- Kč plus DPH („**Jistota**“), a to bezhotovostní platbou na bankovní účet Obce č. **0388054389/0800** nebo jakýkoliv jiný účet písemně oznámený Obcí Investorovi. Jistota nebude úročena.
- 4.2 Jistota bude zajišťovat řádné splnění případné budoucí povinnosti Investora uhradit Obci Kompenzační příspěvek plus příslušnou DPH, vznikne-li mu taková povinnost z této Smlouvy.
- 4.3 Obec je povinna informovat Investora písemně nebo emailem o datu konání Zasedání zastupitelstva nejméně 14 kalendářních dní před tímto datem.
- 4.4 V případě, že zastupitelstvo obce Vestec schválí Změnu územního plánu, dohodly se Strany, že k okamžiku nabytí účinnosti Změny územního plánu se započítává pohledávka Investora na vrácení Jistoty proti pohledávce Obce na úhradu Kompenzačního příspěvku, přičemž po tomto započtení obě pohledávky v plném rozsahu zanikají.
- 4.5 V případě, že zastupitelstvo obce Vestec neschválí na Zasedání zastupitelstva v oznámeném termínu Změnu územního plánu, vrátí Obec Investorovi Jistotu nejpozději do 10 dnů ode dne konání Zasedání zastupitelstva, a to na bankovní účet Investora č. **0388054389/0800**. V případě, že nedojde k odstoupení od této Smlouvy dle článku 5.3 níže a Obec bude pokračovat v projednávání Změny územního plánu, opakuje se postup podle čl.4 odst. 4.1. až 4.5 této Smlouvy.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Vestec.
- 5.2 Investor se zavazuje zajistit postoupení všech práv a povinností plynoucích z této Smlouvy na právního nástupce Investora.
- 5.3 Strany jsou oprávněny odstoupit od této Smlouvy z důvodu, že došlo k platnému odstoupení jakékoliv ze Stran od Plánovací smlouvy. Odstoupení od Smlouvy je dále

možné z důvodu porušení této Smlouvy druhou smluvní Stranou podstatným způsobem.

- 5.4 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smlouvu je dále možné ukončit písemnou dohodou Stran..
- 5.5 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:

Obec: Obec Vestec

Jméno: Tibor Švec

Adresa: Vestecká 3, Vestec, 252 50

Telefon: 313 035 503

E-mail: starosta@vestec.cz

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

- 5.6 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 5.7 Strany se výslovně dohodly, že Obec je oprávněna kdykoliv započíst svoji pohledávku (splatnou) za Investorem na zaplacení kompenzačního příspěvku podle této Smlouvy proti jakékoliv pohledávce Investora za Obcí z Budoucí smlouvy nebo Kupní smlouvy.
- 5.8 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevylučuje, na právní nástupce smluvních stran.
- 5.9 Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky.
- 5.10 Strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a účelem této Smlouvy a učinit veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 5.11 Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost

rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.

- 5.12 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Stranami ve výše upravených záležitostech a nahrazuje veškeré předchozí ústní nebo písemná prohlášení, úmluvy, smlouvy a dohody.
- 5.13 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 5.14 Strany tímto vylučují použití § 1765 Občanského zákoníku.
- 5.15 Tato Smlouva se stává platnou okamžikem jejího podpisu všemi Stranami.
- 5.16 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma Stranami.
- 5.17 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1: Situační výkres Cílového projektu, včetně vyznačení Nemovitostí

V e Vestec dne 26.6. 2025



Obec Vestec

Jméno: Tibor Švec, starosta

OBEC VESTEC

IČO: 00507644
Vestecká 3
252 50 Vestec

V VE VESTCI dne 27.6. 2025

Vestec centrum, s.r.o.

U Strouhy 533, 252 50 Vestec
IČO: 09747770
DIČ: CZ09747770

Vestec centrum, s.r.o.

Jméno: Milan Zetocha, jednatel

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



Plot A - 1800 m²
 Řadové rodinné domy - 2 nadzemní podlaží,
 pozemky krajní min. 400m², prostřední sekce
 min. 300m², koeficient zastavěnosti max.
 80%, koeficient zeleně min. 40%

Plot D - 3195 m²
 Bytový dům - 2 nadzemní + ustupující
 podlaží - požadovaná zastavěnost 80%,
 požadovaný koeficient zeleně 10%

Plot B - 1135 m²
 Řadové rodinné domy - 2 nadzemní podlaží,
 pozemky krajní min. 400m², prostřední sekce
 min. 300m², koeficient zastavěnosti max. 60%,
 koeficient zeleně min. 40%

Plot C - 4040 m²
 Bytový dům - 2 nadzemní + ustupující podlaží,
 koeficient zastavěnosti max. 50%, koeficient zeleně
 min. 40%

Část pozemku k realizaci slaviho občanské
 vybavenosti - plocha pozemku 1105 m²

**ROZDĚLENÍ PLOCH PRO BYDLENÍ
 NA FUNKČNÍ CELKY:**

	Hranice vymezení funkčních ploch	
	Plocha A - řadové domy	1.800 m²
	Plocha B - řadové domy	1.135 m²
	Plocha C - bytové domy	4.040 m²
	Plocha D - bytový dům, občanská vybavenost plocha pozemku	3.195 m²
	pozemek pro realizaci budovy Obecního úřadu plocha pozemku	1.105 m²

	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

LEGENDA

	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
	Chodníky



15.6.2025

VESTEC CENTRUM

Doložka

dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění

Obec Vestec osvědčuje ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem obce Vestec na jeho 16. zasedání konaném dne 18. 06. 2025 (usnesení čj. 25/16/12), čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního úkonu.

Ve Vestci dne 26. 06. 2025


.....

OBEC VESTEC

IČO: 00507644
Vestecká 3
252 50 Vestec

Ing. Kateřina Vokounová
tajemnice