

# PLÁNOVACÍ SMLOUVA

V souladu s ustanovením § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají níže uvedené smluvní strany tuto Plánovací smlouvu (dále jen „Smlouva“).

## Účastníci:

### **Městská část Praha-Kolovraty**

**Mírová 364**

**103 00 12 Praha – Kolovraty**

**IČO: 002 40 346**

Zastoupená: starostou městské části Praha-Kolovraty

(dále jen „MČ“)

**a**

**BD Kolovraty s.r.o.**

**Gregorova 2117/2**

**148 00 Praha 4**

**IČO: 097 68 602**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C , vložka 341750

zastoupená: jednatelem

(dále jen „Investor“),

oba dále jen „Smluvní strany“

## **Článek 1**

### **Preambule**

Vzhledem k tomu, že:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Smlouva byla uzavřena podle pravidel přijatých usnesením Zastupitelstva MČ č. Z 17/2025 ze dne 17. 9. 2025 (dále jen „Pravidla“).

- d) Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Investičním záměrem.
- e) Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- f) Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu hl. m. Prahy 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.
- g) Investor prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1263/340 v k.ú. Kolovraty, který bude rozdělen dle Výkresu C.1 Dělení pozemků vyhotoveného Atelierem dvě tečky s.r.o., IČO 077 12 421, se sídlem Terronská 583/13, 160 00 Praha, datovaného 19.11.2025, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, na pozemek A o výměře 1537,43 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek A“), pozemek B o výměře 844,14 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek B“) a pozemek C o výměře 2215,26 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek C“).
- h) Pozemek parc. č. 1263/222 v k.ú. Kolovraty, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve svěřené správě MČ, bude rozdělen dle Výkresu C.1 Dělení pozemků vyhotoveného Atelierem dvě tečky s.r.o., IČO 077 12 421, se sídlem Terronská 583/13, 160 00 Praha, datovaného 19.11.2025, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, na pozemek D o výměře 338,29 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek D“), pozemek E o výměře 649,46 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek E“) a pozemek F o výměře 2519,60 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek F“).
- i) Investor má zájem vybudovat na Pozemku C a na Pozemku D Investiční záměr nazvaný **Řadové domy Kolovraty** dle projektové dokumentace vypracované společností Atelier dvě tečky s.r.o., IČO 077 12 421, se sídlem Terronská 583/13, 160 00 Praha 6, a datované 10/2025 (dále též jen „Projektová dokumentace“), který obsahuje 15 řadových rodinných domů o 2 NP (dále jen „Investiční záměr“). Koordinační situace je přílohou č. 1 této Smlouvy.
- j) Smluvní strany se dohodly, že uzavřou Smlouvu o smlouvě budoucí směnné o směně Pozemku A a Pozemku D. Cena obvyklá pozemku parc. č. 1263/222 v k.ú. Kolovraty byla určena znaleckým posudkem č. 952/2026 vypracovaným Ing. Zbyňkem Meškánem, MBA, IČO 671 41 048, se sídlem , pod č. j. 483/2026. Cena obvyklá pozemku parc. č. 1263/340 v k.ú. Kolovraty byla určena znaleckým posudkem č. 951/2026 vypracovaným Ing. Zbyňkem Meškánem, MBA, IČO 671 41 048, se sídlem , pod č. j. 482/2026.
- k) Při výstavbě obytné lokality bude nutno vybudovat zařízení dopravní a technické infrastruktury.
- l) Smluvní strany se dohodly, že uzavřou Smlouvu o právu stavby, kterou MČ zřídí bezplatně ve prospěch Investora právo stavby na pozemku E, a to na dobu 5 let.
- m) Význam pojmů uvozených velkými písmeny a zkratk, jejichž obsah není definován v této Smlouvě, vyplývá z Pravidel.
- n) Povoláním záměru se rozumí pravomocné rozhodnutí o povolení záměru vydané dle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jsou-li splněny podmínky cit. zákona, ve kterém stavební úřad záměr povolí, vymezí pozemky, na nichž má být realizován, a stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení, popřípadě i užívání.

- o) Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován Investorem, které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. 2.1 této Smlouvy.
- p) Smluvní strany za účelem zvýšení právní jistoty a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla tato Smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, současně s touto Smlouvou uzavřou Dohodu o vypořádání. Dohodou o vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.
- q) S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## **Článek 2**

### **Předmět Smlouvy**

- 2.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích C a D dodržet sjednané Základní parametry Investičního záměru, které vyplývají z Projektové dokumentace, jejíž výkres Koordinační situace je přiložen jako příloha č 1 k této Smlouvě, zejména počtu podlaží, maximálního počtu bytových jednotek, maximální hrubé podlažní plochy (HPP) a maximální nadmořské výšky každého z objektů s přípustnou odchylkou 1 m (dále jen „Základní parametry“) a zavazuje se MČ poskytnout plnění upravené v čl. 5 této Smlouvy, jímž se rozumí (i) plnění Investora, které má být poskytnuto v penězích (dále jen „Finanční plnění“) a (ii) plnění Investora, které má být poskytnuto jinou formou než v penězích (dále jen „Nefinanční plnění“) či jejich kombinaci; Finanční plnění a Nefinanční plnění je dále označováno jako „Plnění Investora“. Plněním Investora může být také veřejná infrastruktura odlišná od Infrastruktury, jak je definována v čl. 2.4 této Smlouvy.
- 2.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru a převzít Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.3 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.
- 2.4 Za podmínek stanovených touto Smlouvou se Investor zavazuje vybudovat na Pozemcích B a E na své náklady veřejnou infrastrukturu, a to komunikaci pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu, splaškovou kanalizaci, odvodnění území, vodovod, plynovod, elektrické vedení a komunikaci s veřejným osvětlením, zelenou infrastrukturu (dále jen „Infrastruktura“), které jsou blíže specifikovány v Koordinační situaci, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Infrastruktura dle tohoto odstavce představuje tzv. nezbytnou infrastrukturu a nejedná se o nefinanční plnění. Investor a MČ se dohodli, že nepodstatné změny v příloze č. 1 této Smlouvy, k nimž s největší pravděpodobností v průběhu řízení o povolení záměru či realizace Investičního záměru dojde (změna napojovacích míst inženýrských sítí apod.) nemají vliv na platnost a účinnost této Smlouvy a závazky v ní uvedené.
- 2.5 Investor prohlašuje, že kromě nutného napojení a částí infrastruktury, která s napojením souvisí, nezasáhne do stávající infrastruktury, která je ve vlastnictví nebo ve správě MČ.
- 2.6 Investor prohlašuje, že je finančně způsobilý realizovat výstavbu Infrastruktury, disponuje dostatečným technickým a personálním zázemím pro realizaci Investičního záměru, zejména výstavbu Infrastruktury.

- 2.7 Investor se zavazuje zhotovit, resp. zajistit zhotovení veškeré nutné projektové dokumentace, resp. dokumentace pro povolení záměru výstavby Infrastruktury, zajistit výstavbu Infrastruktury, umožnit MČ průběžnou kontrolu výstavby Infrastruktury, zajistit vydání všech správních i jiných rozhodnutí nutných k dokončení stavby Infrastruktury, včetně kolaudačních rozhodnutí a zajistit součinnost při zápisu některých částí Infrastruktury do příslušného katastru nemovitostí, resp. MČ či Hlavního města Prahy jako vlastníka jednotlivých částí Infrastruktury dle této Smlouvy. Investor se zavazuje při realizaci Investičního záměru dodržovat obecně závazné právní předpisy, strategické dokumenty MČ, stanoviska dotčených orgánů státní správy, územní plán, Územní studii MČ, rozhodnutí o povolení záměru.
- 2.8 Investor se zavazuje Infrastrukturu řádně provozovat, a to až do okamžiku převzetí Infrastruktury dle čl. 4.6 MČ nebo jiným oprávněným subjektem, inženýrské sítě se za tímto účelem zavazuje předat k tomu oprávněným správcům (PREdistribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Technologie hlavního města Prahy, a.s., Pražské vodovody a kanalizace, a.s.). Investor se zavazuje zřídit na své náklady všechna věcná břemena k vybudovaným inženýrským sítím, jejichž zřízení bude správci vyžadováno, bude-li to možné.
- 2.9 MČ se zavazuje s Investorem spolupracovat a vynaložit - při zachování veškerých jejích povinností vyplývajících pro ni z obecně závazných právních předpisů - veškeré spravedlivě požadovatelné úsilí, aby mohlo dojít k realizaci Investičního záměru, to vše za podmínky, že Investor bude plnit povinnosti stanovené touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.10 MČ před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Metodiky posoudila zamýšlený obsah Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 stavebního zákona, jakož i § 159 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), 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 této Smlouvě k všestrannému a harmonickému rozvoji MČ a přispěje k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
  - iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získala možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MČ Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru.

### **Článek 3**

#### **Plynovod, Rozvody elektrické energie**

- 3.1 Investor prohlašuje, že uzavřel se společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Smlouvu o spolupráci a uzavření budoucí smlouvy kupní. Plynovod bude vybudován dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.
- 3.2 Investor prohlašuje, že uzavřel se společností PREdistribuce, a.s. Smlouvu o smlouvě budoucí o připojení lokality. Nové kNN budou vybudovány dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.

### **Článek 4**

Investor se zavazuje vybudovat následující části Infrastruktury v souladu s čl. 2.1. této Smlouvy a následující specifikace:

#### 4.1 **Vodovodní řad**

Vodovodní řad bude vybudován dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.

#### 4.2 **Plynovod**

Plynovod bude vybudován dle situačního výkresu uvedeného v příloze č. 1 této Smlouvy.

#### 4.3 **Splašková kanalizace**

Splašková kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy.

#### 4.4 **Dešťová kanalizace**

Dešťová kanalizace bude vybudována dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy. Investor je oprávněn odchylně od situačního výkresu dle předchozí věty vybudovat v rámci realizace Investičního záměru přepad do dešťové kanalizace, pokud bude toto řešení akceptováno věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem. MČ souhlasí, že dešťová kanalizace bude částečně vedena přes obecní pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřené do správy MČ, a s nezbytnými zásahy do těchto pozemků za účelem vybudování kanalizace a jejího napojení na současnou kanalizaci. Dešťová kanalizace bude po kolaudaci převedena do vlastnictví hl. m. Prahy a do svěřené správy MČ.

#### 4.5 **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude vybudováno dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy. Veřejné osvětlení zhotovené Investorem bude po kolaudaci převedeno do vlastnictví hl. m. Prahy, do správy společnosti Technologie hlavního města Prahy, a.s.. Investor se zavazuje, že do doby převodu veřejného osvětlení do vlastnictví hl. m. Prahy bude toto osvětlení provozovat a udržovat na vlastní náklady.

#### 4.6 **Pozemní komunikace a parkovací stání**

Místní komunikace budou vybudovány dle koordinační situace uvedené v příloze č. 1 této Smlouvy. Veškeré místní komunikace s parkovacími stáními budou vybudovány takovým způsobem, aby splňovaly parametry pro místní komunikace III. nebo IV. třídy a ČSN 73 6110. Místní úprava provozu bude provedena v souladu se stanovením PČR a silničního správního úřadu. Místní komunikace budou v souladu se strategickým dokumentem MČ Generelem komunikací a Konceptí pěší a cyklistické dopravy. Pozemní komunikace s parkovacími stáními budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví hl. m. Prahy a do svěřené správy MČ.

Smluvní strany se zavazují, že poskytnou součinnost při stanovení technického dopravního řešení pozemních komunikací zbudovaných v rámci Investičního záměru (např. při stanovení návrhové rychlosti, dopravního značení, dopravy v klidu či technických opatření).

4.7 Investor se zavazuje do tří měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu na poslední část Infrastruktury dle tohoto čl. 4 písemně vyzvat MČ k převzetí bezvadné Infrastruktury dle čl. 4.4, 4.5 a 4.6 (včetně příslušných pozemků) do 3 měsíců od doručení výzvy (nebude-li ve výzvě uvedeno pozdější datum) převzít. Převzetím infrastruktury dle čl. 4.4, 4.5 a 4.6 se rozumí uzavření darovací smlouvy, jejímž předmětem bude pozemek řádně oddělený a samostatně zapsaný v katastru nemovitostí tak, že druh pozemku zapsaný v katastru nemovitostí bude odpovídat faktickému stavu v době jeho převzetí. Předmět darování nebude zatížen zástavním právem ani jiným omezením vlastnického práva, vyjma nutných věcných břemen provozovatelů sítí. O faktickém předání a převzetí bezvadné Infrastruktury dle čl. 4.4, 4.5 a 4.6 (včetně příslušného pozemku) a pozemků veřejné zeleně bude smluvními stranami sepsán písemný

protokol. Smluvní strany se dohodly, že MČ je oprávněna a povinna převzít Infrastrukturu dle čl. 4.4, 4.5 a 4.6 (tj. dešťovou kanalizaci, veřejné osvětlení a pozemní komunikaci včetně kanalizačních vpustí) pouze jako celek a nikoliv jen její jednotlivé části.

- 4.8 Jako osvědčení o bezvadnosti Přebírané infrastruktury v den závěrečné kontrolní prohlídky dokončeného díla slouží kolaudační souhlas (ve smyslu § 235 stavebního zákona). Pro případ, že v mezidobí od vydání kolaudačního souhlasu k první části Přebírané Infrastruktury do předložení Přebírané infrastruktury jako celku MČ k převzetí, dojde k vzniku vad či poškození na některé z částí Přebírané infrastruktury, a to pouze drobných vad a poškození, např. poškozený obrubník, nebránících v užívání Infrastruktury (dále jako drobné vady), zavazuje se MČ převzít části Přebírané infrastruktury jako celek i s těmito drobnými vadami s tím, že do písemného protokolu o předání Přebírané infrastruktury se Investor písemně zaváže tyto drobné vady v dohodnutém termínu na své náklady odstranit. Pokud po dohodnutém termínu MČ 2x písemně vyzve Investora k odstranění drobných vad uvedených v protokolu a Investor tak neučiní, je MČ oprávněna zadat odstranění takové vady na náklady, riziko a nebezpečí Investora za ceny obvyklé v místě plnění třetím osobám. Odstraněním vady MČ dle tohoto článku Smlouvy není jakýmkoliv způsobem omezena nebo zkrácena záruka přebírané Infrastruktury.
- 4.9 Investor se zavazuje poskytnout MČ prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu Infrastruktury. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesí“. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části. Investor se zavazuje odstranit vady Přebírané infrastruktury v co možná nejkratší době, termín odstranění závad bude vždy určen po vzájemné dohodě Investora a MČ. V případě, že v období po převzetí infrastruktury dle čl. 4.4., 4.5., 4.6 MČ do doby dokončení a kolaudací Investičního záměru dojde ze strany Investora k poškození komunikace těžkou technikou, zajistí Investor opravu komunikace na své náklady. V případě, že po převzetí infrastruktury dle čl. 4.4., 4.5, 4.6 MČ dojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům (nebo z nich odděleným částem) z Investora na třetí osobu či osoby, které budou na Pozemcích (či z nich oddělených částech) realizovat Investiční záměr, zavazuje se Investor přenést na tyto třetí osoby závazek podle předchozí věty tohoto odstavce 4.9.

## Článek 5

### Způsob Plnění Investora

- 5.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Pravidel, a to 936 Kč za 1 m<sup>2</sup> HPP záměru, přičemž Investiční záměr bude mít dle Projektové dokumentace 1973 m<sup>2</sup>. Celková výše Plnění Investora tedy činí 1.846.728 Kč (slovy: *jednmilionosmsetčtyřicetšesttisícsemdvacetosm korun českých*).
- 5.2 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká účinností této Smlouvy. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- 5.3 Ustanovení tohoto článku 5. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- 5.4 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. 5.1, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- 5.5 Finanční plnění dle odst. 5.1. v odhadované výši 1.846.728 Kč (slovy: *jednmilionosmsetčtyřicetšesttisícsemdvacetosm korun českých*) upravené o inflaci dle čl.

- 5.8 této Smlouvy, bude poskytnuto do Fondu MČ následovně:
- a) část Finančního plnění ve výši 615.576 Kč do 3 měsíců od nabytí účinnosti této Smlouvy,
  - b) část Finančního plnění ve výši 1.231.152 Kč do 3 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru.
- 5.6 Investor se zavazuje nevyužít pro realizaci Investičního záměru maximální kapacitu HPP vázanou na pozemky C a D. Investor se zavazuje vyhradit 1.565 m<sup>2</sup> HPP, vázaných na funkční plochu SV-F v ÚP Hlavního města Prahy platného ke dni podpisu této Smlouvy, a v rozsahu dle přílohy č. 1 Smlouvy, přičemž tuto kapacitu nezkonsumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci ÚP bude tato kapacita ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy ÚP pro budoucí investici MČ. MČ není povinna kapacitu HPP vyčerpat.
- 5.7 Investor prohlašuje, že nepožaduje náhradu za nedočerpání HPP.
- 5.8 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1.1. každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.
- 5.9 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu MČ.

## **Článek 6**

### **Převzetí Plnění Investora**

**(úmyslně vypuštěn)**

## **Článek 7**

### **Součinnost MČ**

- 7.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- 7.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami hlavního města Prahy (dále jen „HMP“) a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
- 7.3 MČ se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost k realizaci Investičního záměru též tím, že se

zdrží podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo návrhů na změnu územně právní dokumentace nebo vydání nové územně plánovací dokumentace upravující funkční využití Pozemků a že ve vztahu k návrhům jiných osob na vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny nebude navrhopvat změnu funkčního využití Pozemků a učiní veškeré kroky k zabránění přijetí takové změny, pokud by změnou mohlo dojít k ohrožení realizace Investičního záměru zcela nebo zčásti, zejména ke snížení HPP Investičního záměru.

- 7.4 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- 7.5 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví nebo ve správě MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- 7.6 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech<sup>1</sup>, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- 7.7 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má MČ právo, nikoli však povinnost, sama plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- 7.8 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- (i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy,
  - (ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry, nebo
  - (iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas se Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

---

<sup>1</sup> Zejm. Zákon o hlavním městě Praze a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

## **Článek 8**

### **Zajištění a utvrzení závazků**

- 8.1 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním jeho závazku k zaplacení Finančního plnění, uvedeného v čl. 5.6 Smlouvy, a tento svůj závazek nesplní ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 30 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky Finančního plnění, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení.
- 8.2 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním kteréhokoliv z jeho závazků souvisejících s Plněním, uvedených v čl. 5 Smlouvy, a tyto své závazky nesplní ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 30 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý započatý den prodlení. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými závazky, náleží MČ za takový den prodlení uvedená smluvní pokuta jen jednou.
- 8.3 Smluvní pokuta bude uhrazena oprávněné Smluvní straně na základě výzvy (faktury) doručené Smluvní stranou oprávněnou k nároku na Smluvní pokutu nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy (faktury).
- 8.4 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 8.5 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

## **Článek 9**

### **Přechod a postoupení Smlouvy**

- 9.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti ke Stavebnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- 9.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních smluvních stran, jehož udělení se smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy a zároveň převodu Pozemků na právnickou osobu, jejíž skutečný majitel podle zápisu do evidence skutečných majitelů je totožný jako skutečný majitel Investora, se předchozí písemný souhlas MČ nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. 9.1 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- 9.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv ke Stavebnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- 9.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj

obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

## **Článek 10**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž MČ obdrží dvě vyhotovení a Investor jedno vyhotovení.
- 10.2 Tato Smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této Smlouvy.
- 10.3 Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svojí 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 ve sjednaném rozsahu ujednaný touto Smlouvou. Smlouva zároveň v souladu s § 130 odst. 2 stavebního zákona obsahuje také úpravu práv a povinností Smluvních stran v oblasti soukromého práva.
- 10.4 Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s ustanovením této Smlouvy, a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, určité a vážné a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.5 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této Smlouvě.
- 10.6 Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této Smlouvy nelze bez souhlasu ostatních Smluvních stran převést na jinou osobu, s výjimkou případné nástupnické organizace.
- 10.7 Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MČ se zavazuje, že bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto zašle příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, kde její uveřejnění zajistí rovněž MČ. Zveřejněním v registru nabývá tato Smlouva účinnosti.
- 10.8 Souhlas s uzavřením této Smlouvy dalo Zastupitelstvo MČ Praha-Kolovraty svým usnesením č. Z 6/2026 ze dne 4. 3. 2026.
- 10.9 Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou Smluvních stran.

V Praze dne 11.03.2026

V Praze dne 16.03.2026

.....  
za městskou část Praha-Kolovraty

starosta městské části

.....  
BD Kolovraty s.r.o.

jednatel

Přílohy:

- 1) Výkres C.3 Koordinační situace vyhotovený Atelierem dvě tečky s.r.o., IČO 077 12 421, se sídlem Terronská 583/13, 160 00 Praha, datovaný 14.7.2025
- 2) Výkres C.1 Dělení pozemků vyhotovený Atelierem dvě tečky s.r.o., IČO 077 12 421, se sídlem Terronská 583/13, 160 00 Praha, datovaný 19.11.2025