

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č. Z-27-018-26

ze dne 22.6.2026

Plánovací smlouva související s projektem „Obytný soubor Komořanská“ na pozemku parc.č. 775 v k.ú. Komořany a Dohoda o ukončení darovací smlouvy

27. zasedání Zastupitelstva městské části

1. s c h v a l u j e

- 1.1. Dohodu o ukončení darovací smlouvy mezi městskou částí a společností CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČO: 06239714, která souvisí s projektem Obytný soubor Komořanská, z důvodu uzavření plánovací smlouvy dle bodu 1.2. tohoto usnesení

Viz příloha 1. tohoto usnesení

- 1.2. Plánovací smlouvu mezi městskou částí Praha 12 a stavebníkem, společností CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o., se sídlem: Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06239714, vztahující se k projektu "Obytný soubor Komořanská", ve které se stavebník zavazuje přispět na rozvoj a podporu městské části Praha 12 finančním příspěvkem ve výši 26.374.500 Kč a dále bezúplatným převodem pozemků včetně vybaveného dětského hřiště o rozloze min. 200 m², květnaté louky, komunikací, zeleně, mobiliáře a další veřejné infrastruktury

Viz příloha 2. tohoto usnesení

2. u k l á d á

2.1. Ing. Michalu Pajskrovi - architektovi městské části

- 2.1.1. předložit smlouvy dle bodu 1. tohoto usnesení k podpisu společnosti CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o

Termín: 10.7.2026

- 2.1.2. předložit smlouvy dle bodu 1. tohoto usnesení k podpisu Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

Termín: 31.7.2026

Poměr hlasů: 19 pro 3 proti 6 se zdrželo

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místopředseda

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel: Ing. Michal Pajskr, architekt městské části, Ivana Kliková, Odbor Kancelář starosty

Na vědomí:

Tisk: Z-1920

DOHODA O UKONČENÍ DAROVACÍ SMLOUVY
(dále jen „dohoda”)

městská část Praha 12

se sídlem: Gen. Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 00231151
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou
(dále jen „městská část“)

a

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.
IČO: 06239714, DIČ: CZ699007433
se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 278697
bankovní účet č. ***** vedený u *****
Zastoupena: Mgr. Michaela Váňová, jednatelka
(dále jen „CG“)

(společně jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „strana”)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany uzavřely dne 8. 12. 2015 Darovací smlouvu, jejímž předmětem bylo mimo jiné poskytnutí finančního daru v souvislosti se zamýšlenou realizací stavebního záměru „Obytný soubor Komořanská“ na pozemku parc. č. 775 v k. ú. Komořany (dále jen „darovací smlouva“).
2. Dne 22.7.2019 uzavřely smluvní strany Dodatek č. 1 k darovací smlouvě, kterým byl mimo jiné upraven čl. II bodu 2.2 darovací smlouvy, ve kterém se nově mimo jiné konstatuje, že část finančního daru ve výši 2.000.000 Kč (slovy: „dva miliony korun českých“) byla dne 26.9.2016 poukázána (převedena) na účet městské části.
3. Smluvní strany nadále nemají zájem na tom být vázány darovací smlouvou, s tím, že vlivem nové právní úpravy a vývojem práv a povinností v čase uzavírají současně s touto smlouvou plánovací smlouvu ve smyslu stavebního zákona
4. Finanční dar ve výši 2.000.000 Kč (slovy: „dva miliony korun českých“) ze strany CG poskytnutý městské části nebude nadále započten v rámci nově připravované plánovací smlouvy mezi městskou částí a CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. a jedná se o samostatné a na nové plánovací smlouvě nezávislé finanční plnění.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že nárok městské části na druhou část finančního daru tj. 8.000.000 Kč (slovy: osm milionů korun českých) dle darovací smlouvy uzavřením této dohody zaniká.

II. PŘEDMĚT DOHODY

1. Smluvní strany se dohodly, že darovací smlouva uzavřená dne 8. 12. 2015, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22. 7. 2019, se ke dni účinnosti této dohody ruší.

2. S výjimkou nároků výslovně upravených touto dohodou nemají smluvní strany vůči sobě z darovací smlouvy a jejího Dodatku č. 1 žádné další nároky.
3. Smluvní strany potvrzují, že CG poskytl městské části finanční dar ve výši 2.000.000 Kč (slovy: „dva miliony korun českých“).
4. Smluvní strany se dohodly, že finanční dar dle odst. 3 tohoto článku je samostatné plnění z darovací smlouvy a nijak nesouvisí s nebo nebude započteno v rámci plánovací smlouvy mezi městskou částí a společností CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. uzavírané současně s touto dohodou.

III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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, přičemž zveřejnění v registru zajistí městská část.
3. Tato dohoda je vyhotovena a podepsána ve třech (3) stejnopisech. CG obdrží jeden (1) stejnopis a městská část dva (2) stejnopisy.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem městské části Praha 12 na zasedání konaném dne **XX**, usnesení č. **XX**.

Za městskou část

Místo:

Datum: _____

Za stavebníka

Místo:

Datum: _____

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Mgr. Michaela Váňová
jednatel

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

*uzavřená dle ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „smlouva”) mezi:*

městská část Praha 12

se sídlem: Gen. Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 00231151
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA - starostou
(dále jen „**městská část**“)

a

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

se sídlem: Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 06239714
zastoupená: Mgr. Michaela Vaňová, jednatelka
(dále jen „**stavebník**“)

(společně jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „strana”)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Městská část je jednotkou místní samosprávy pečující o potřeby svých občanů a o všestranný rozvoj svého území, na kterém má stavebník v plánu na pozemku parc. č. 775 v k. ú. Komořany realizovat záměr s názvem

„Obytný soubor Komořanská“ (dále jen „projekt“)

2. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že rozvoj rezidenčních projektů vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím občanům i novým obyvatelům rezidenčních projektů a že zajištění těchto služeb a infrastruktury je společným zájmem smluvních stran z důvodu zabezpečení a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení občanů městské části. Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany dohodly spolupracovat způsobem vymezeným níže v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný závazek smluvních stran poskytnout si součinnost při realizaci projektu a postupovat při jeho uskutečňování dále sjednaným způsobem.
2. Tato Plánovací smlouva vznikla v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12, které byly schváleny usnesením zastupitelstva č. Z-19-013-25 ze dne 26. 2. 2025, které stanoví základní rámec spolupráce mezi městskou částí a stavebníkem na rozvoji území městské části Praha 12 (dále jen „**Zásady**“).

III. PŘEDMĚT PROJEKTU

1. Předmětem projektu jsou bytové domy s obchodním označením písmeny A-M (dle rozdělení uvedeného v bodě 2. tohoto článku smlouvy), v ulici Komořanská, který je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „projekt“).
2. Základními parametry projektu jsou:
 - a) Maximální hrubá podlažní plocha (HPP) pro bydlení 17.583 m²,
 - b) Maximální počet nadzemních podlaží objektů rozdělených na následující sekce,
objekt ABC: 4 NP
objekt DEF: 4 NP
objekt GH: 3 NP
objekt IJ: 3 NP
objekt KLM: 4 NP
,
c) Maximální výška objektu (jde o výšku mezi nejnižším bodem styku s terénem a nejvyšší atikou objektu):
objekt ABC: 18,15 m
objekt DEF: 18,80 m
objekt GH: 15,57 m
objekt IJ: 14,50 m
objekt KLM: 18,40 m

d) Minimální počet parkovacích stání **256** vázaných **26** návštěvnických

e) Minimální rozsah nebytových ploch 150 m².
3. Jakákoliv změna základních parametrů projektu ze strany stavebníka je možná pouze po předchozím písemném oznámení této změny městské části a s jejím písemným souhlasem. Za změnu základních parametrů se považuje taková změna, která převyšuje sjednané maximální hodnoty pro případ dle písm. a), b) a c), nebo která je nižší než sjednané minimální hodnoty dle písm. d) a e).

IV. ZÁVAZKY MĚSTSKÉ ČÁSTI

1. Městská část se zavazuje poskytnout všestrannou podporu a součinnost v rámci své samostatné působnosti směřující k získání povolení záměru projektu.
2. Městská část se dále zavazuje zdržet se ve správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru podávání návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy, zejména se závazkem poskytování podpory a součinnosti, a to za celou dobu trvání této smlouvy. To však neplatí v případě, že dojde k porušení smlouvy ze strany stavebníka, zejména dojde-li ke změně projektu, se kterou městská část nedala souhlas dle čl. III odst. 3 této smlouvy nebo stavebník nesplní jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy. Závazek městské části dále neplatí pro tu oblast projektu, ve které bylo případně vydáno negativní závazné stanovisko jiného orgánu veřejné moci, a toto doposud nebylo zhojeno.
3. Městská část uzavřením této smlouvy souhlasí s vybudováním nové veřejné infrastruktury a/nebo změnou stávající veřejné infrastruktury v obecně vymezeném rozsahu (dále jen

„**nová veřejná infrastruktura**“) specifikovaným v čl. VII a příloze č. 3 této smlouvy a zavazuje se spolupracovat se stavebníkem při veškerých správních řízeních v souvislosti s výstavbou nové veřejné infrastruktury a poskytnout jim přiměřenou součinnost v rámci samostatné působnosti městské části, která bude nutná pro účely plynulého, rychlého a bezproblémového průběhu získání potřebných povolení, jakož i samotné výstavby nové veřejné infrastruktury, budou-li v souladu s právními předpisy, a to vše za podmínky, že jsou řádně plněny povinnosti vyplývající z této smlouvy. Městská část se zavazuje vybudovanou novou veřejnou infrastrukturu v rozsahu dle čl. VII odst. 1 převzít nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy pro ni bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, popřípadě, pokud se takové rozhodnutí nevydává, pak ode dne, kdy bude příslušná nová veřejná infrastruktura řádně dokončena.

4. Městská část se zavazuje, že nebude po stavebníkovi vyžadovat údržbu nové veřejné infrastruktury po předání nové veřejné infrastruktury a pozemků převáděných do vlastnictví městské části dle článku IX. této smlouvy, a to ani prostřednictvím jiných městských organizací, kdy tuto údržbu si bude městská část zajišťovat samostatně (resp. prostřednictvím svých dodavatelů) a na vlastní náklady. Ustanovení neplatí pro povýsadbovou péči stavebníka pro předávanou zeleň, která bude součástí převáděných pozemků.

V. ZÁVAZKY STAVEBNÍKA

1. Stavebník se zavazuje:
 - a) poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely vymezen v čl. VI a příloze č. 2 této smlouvy;
 - b) vybudovat novou veřejnou infrastrukturu specifikovanou v čl. VII a příloze č. 3 této smlouvy;
 - c) převést na městskou část pozemky dle v čl. IX specifikované dle výkresu v příloze č. 4.
2. Stavebník souhlasí se zveřejněním vizualizace projektu na webových stránkách městské části.
3. Stavebník se zavazuje, že v případě změny základních parametrů projektu a následného písemného odsouhlasení městskou částí uspořádá na žádost městské části do 3 měsíců od této změny ve spolupráci s městskou částí setkání s veřejností za účelem jejího informování o upraveném projektu.
4. Stavebník se zavazuje předložit městské části projektovou dokumentaci projektu vždy, dojde-li ke změně základních parametrů projektu oproti čl. III odst. 2 této smlouvy.
5. Stavebník se zavazuje, že podá žádost o povolení záměru, která splňuje základní parametry projektu dle článku III. odst. 2 a dále se stavebník zavazuje, že v průběhu řízení o žádosti nezmění tyto parametry projektu.

VI. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Stavebník se zavazuje poskytnout městské části příspěvek na veřejně prospěšné účely, na rozvoj a podporu městské části při zajišťování jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury za účelem rozvoje a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení, a to ve výši **1 500 Kč/m² celkové hrubé podlažní plochy bytů** (čl. III odst. 2 písm. b)) (dále jen „**kontribuce**“), tedy v celkové výši **26 374 500 Kč** (slovy *dvacet šest milionů tři sta*

sedmdesát čtyři tisíc pět set korun českých). Výše kontribuce je určena na základě a v souladu se Zásadami. Způsob uhrazení kontribuce, jakož i další práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s kontribucí jsou vymezeny v příloze č. 2 této smlouvy.

VII. ZÁVAZEK VYBUDOVAT NOVOU VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

1. Za účelem umožnění realizace projektu se stavebník touto smlouvou zavazuje na svůj náklad zajistit na předmětném území vybudování nové veřejné infrastruktury, blíže znázorněné v následujícím rozsahu:
 - a) dětské hřiště o rozloze min. 200 m², oplocené, vybavené herními prvky, bezpečnostním povrchem dle příslušné ČSN, lavičkami a odpadkovým košem v rozsahu dle nákresu v příloze č. 3 na převáděných pozemcích dle čl. IX odst. 1 této smlouvy;
 - b) realizace veřejného prostranství spočívající zejména v/ve
 - (I) vybudování nových parkovacích stání pro automobily
 - (II) zřízení komunikace
 - (III) vytvoření stezek pro pěší
 - (IV) vystavění chodníků pro pěší
 - (V) vytvoření dvou stanovišť na tříděný odpad
 - (VI) vysazení okrasné zeleně, stromů, keřů
 - (VII) umístění veřejného mobiliáře – laviček, odpadkových košůna území veřejného prostranství ohraničeného jednotlivými bytovými domy v rozsahu dle nákresu v příloze č. 3 na převáděných pozemcích dle čl. IX odst. 1 této smlouvy;
 - c) realizace květnaté louky spočívající zejména v/ve
 - (I) vytvoření pěších cest a pěších propojení
 - (II) výsadbě stromů a realizaci promenády
 - (III) revitalizaci celého prostoru vytvořením květnaté loukyna území „louky“ v rozsahu dle nákresu v příloze č. 3 na převáděných pozemcích dle čl. IX odst. 1 této smlouvy.
2. Provedením, resp. vybudováním nové veřejné infrastruktury se pro účely této smlouvy rozumí řádné faktické stavební dokončení bez vad a nedodělků, které by bránily, nebo podstatným způsobem omezovaly řádné užívání nové veřejné infrastruktury.
3. Stavebník se zavazuje vybudovat, tj. dokončit novou veřejnou infrastrukturu v souladu s podmínkami této smlouvy nejpozději v okamžiku, kdy dojde ke kolaudaci posledního objektu v rámci projektu.
4. K převodu nové veřejné infrastruktury podle odst. 1 tohoto článku dojde na základě darovací smlouvy:
 - a. v případě části nové veřejné infrastruktury, která je součástí pozemku a není samostatnou movitou věcí ve smyslu občanského zákoníku, převodem daného pozemku podle čl. IX na městskou část;

- b. v případě části nové veřejné infrastruktury, která bude mít charakter samostatné věci (ať už movité či nemovité), na základě darovací smlouvy uzavřené mezi městskou částí a stavebníkem.
5. Darovací smlouva (pro pozemky dle čl. IX této smlouvy a všechny prvky nové veřejné infrastruktury společně) bude mezi stranami uzavřena nejpozději do 6 měsíců ode dne řádného dokončení poslední z částí nové veřejné infrastruktury a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro poslední z objektů v rámci projektu. Návrh darovací smlouvy připraví městská část a zašle jej společně s výzvou k jejímu uzavření stavebníkovi nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy byla nová veřejná infrastruktura řádně dokončena a tato informace bude městské části ze strany stavebníka doručena. V případě prodloužení městské části s vyhotovením návrhu darovací smlouvy a jeho doručení stavebníkovi, je oprávněn návrh darovací smlouvy vyhotovit stavebník a zaslat jej městské části. Darovací smlouva nesmí být podepsána dříve, než městská část konstatuje, že provedení nové veřejné infrastruktury odpovídá ujednáním této smlouvy. Městská část je však povinna v této věci konat bez zbytečného odkladu, aby nevznikala zbytečná prodloužení s uzavíráním darovací smlouvy, zejména se zavazuje neodpírat konstatování o řádném dokončení nové veřejné infrastruktury bez relevantního a objektivního důvodu jejího provedení. V případě rozporu mezi stranami ohledně řádného dokončení nové technické infrastruktury nechají strany vyhotovit znalecký posudek, dle kterého bude konstatováno, zda je nová technická infrastruktura dokončena řádně či nikoliv (tj. zda se jedná o její řádné technické a obvyklé provedení v daném místě a čase).
 6. Současně s vybudováním nové veřejné infrastruktury je stavebník povinen vybudovat přeložky inženýrských sítí (kanalizace, elektřina, atd.) v rozsahu nezbytném pro vybudování nové veřejné infrastruktury.
 7. Podrobný postup smluvních stran v souvislosti s vybudováním a následným převodem vlastnictví nové veřejné infrastruktury, jakož i další podmínky s tím spojené stanoví příloha č. 3 této smlouvy.
 8. Postup dle tohoto článku smlouvy vyžaduje spolupráci mezi městskou částí a stavebníkem, a to i s ohledem na to, že zde sjednané budování nové veřejné infrastruktury je stavebníkem realizováno v rámci realizaci projektu a je proto nutná stavební koordinace činností. Proto se městská část zavazuje stavebníkovi v tomto ohledu poskytovat bezodkladnou (tj. v rámci jednotek dní) součinnost. V případě, že tato nezbytná a včasná součinnost nebude ze strany městské části poskytována, a to ani po výzvě ze strany stavebníka s dodatečným termínem ke splnění, je stavebník oprávněn v této příslušné záležitosti postupovat samostatně, přičemž se v takovém případě nebude jednat o vadu plnění a městské části v souvislosti s tím nevzniká nárok na náhradu újmy či uplatnění smluvní sankce. V případě, že v důsledku neposkytnutí včasné a řádné součinnosti ze strany městské části nebude stavebník schopen novou veřejnou infrastrukturu (nebo jakoukoliv její část) řádně dokončit, je oprávněn od realizace nové veřejné infrastruktury, resp. její příslušné části, upustit – v takovém případě se nejedná o vadu plnění a městské části v souvislosti s tím nevzniká nárok na náhradu újmy či uplatnění smluvní sankce.
 9. V případě, že darovací smlouva popsaná v bodě 4. tohoto článku smlouvy nebude mezi stranami uzavřena ani do 12 měsíců ode dne, kdy nastaly podmínky pro její uzavření, a to z důvodů stojících výlučně na straně městské části, pak je stavebník buď (i) oprávněn její uzavření vymáhat prostřednictvím soudu anebo (ii) oznámit městské části, že z těchto důvodů od uzavření darovací smlouvy upouští. V případě postupu dle odrážky (ii) předchozí věty, je stavebník počínaje následujícím dnem oprávněn naložit s novou

veřejnou infrastrukturou dle svého uvážení, čímž není dotčen jeho nárok na náhradu újmy, která mu v důsledku toho vznikne.

VIII. NÁKLADY NA VYBUDOVÁNÍ NOVÉ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Stavebník se zavazuje nést celý náklad na realizaci nové veřejné infrastruktury uvedené v čl. VII sám. Stavebník se zavazuje novou veřejnou infrastrukturu realizovat sám, případně uzavřít příslušné smlouvy o dílo s jednotlivými zhotoviteli, jejichž prostřednictvím bude nová veřejná infrastruktura realizována a uhradit cenu díla.
2. Městská část se na vybudování nové veřejné infrastruktury nepodílí a stavebník není oprávněn požadovat v tomto směru jakýkoliv finanční podíl po městské části s výjimkou postupu dle odst. 4 tohoto článku.
3. S ohledem na to, že tato smlouva předpokládá postoupení práv z odpovědnosti za vady a záruky za jakost na městskou část, je stavebník povinen v případě, že nebude novou veřejnou infrastrukturu realizovat sám, nechat provést novou veřejnou infrastrukturu nebo její část takovým zhotovitelem, který poskytuje dostatečné záruky kvality provedeného díla.
4. Jakékoliv požadavky městské části, které budou sděleny kdykoliv po uzavření této smlouvy, budou předmětem jednání mezi městskou částí a stavebníkem. Stavebník se zavazuje vyvinout oprávněně očekávané úsilí směřující k realizaci požadavků městské části dle věty předchozí za předpokladu, že tyto budou odpovídat sjednanému smluvnímu rámci, a nebudou klást na stavebníka vyšší nákladové či realizační požadavky, než které by stavebník vynaložil při obvyklém plnění této smlouvy, a současně nebudou výrazně zasahovat do časového rámce a stavební koordinace výstavby projektu.
5. Jakékoliv změny nové veřejné infrastruktury vyžadované jinými orgány veřejné správy než městskou částí jsou prováděny vždy na náklady stavebníka. Současně takové požadavky od jiných orgánů veřejné správy není městská část oprávněna jakkoliv měnit a vyžadovat je ve změněné formě po stavebníkovi – k takovým požadavkům městské části stavebník není povinen přihlížet.

IX. PŘEVOD POZEMKŮ

1. Stavebník se zavazuje převést na městskou část pozemky v přibližném rozsahu dle přílohy č. 4, a to nejpozději do šesti měsíců od právní moci kolaudace poslední části projektu.
2. Stavebník je oprávněn převést pozemky dle odst. 1 tohoto článku na městskou část až poté, co na nich bude provedena, resp. vybudována nová veřejná infrastruktura podle čl. VII odst. 1 ve spojení s odst. 2 a městská část konstatuje, že provedení nové veřejné infrastruktury odpovídá ujednáním této smlouvy.
3. Darovací smlouva pro převod pozemků dle odst. 1 bude mezi stranami uzavřena dle podmínek popsanych v článku VII. odst. 5 této smlouvy.
4. V případě, že darovací smlouva popsaná v odst. 1. tohoto článku smlouvy nebude mezi stranami uzavřena ani do 12 měsíců ode dne, kdy nastaly podmínky pro její uzavření, a to z důvodů stojících výlučně na straně městské části, pak je stavebník buď (i) oprávněn její uzavření vymáhat prostřednictvím soudu anebo (ii) oznámit městské části, že z těchto důvodů od uzavření darovací smlouvy upouští. V případě postupu dle odrážky (ii) předchozí věty, je stavebník počínaje následujícím dnem oprávněn naložit s uvedenými

pozemky dle svého uvážení, čímž není dotčen jeho nárok na náhradu újmy, která mu v důsledku toho vznikne.

X. VÝPOVĚĎ, UKONČENÍ A ZMĚNY SMLOUVY

1. Tato smlouva může být vypovězena městskou částí v písemné formě v případě, že stavebník nesplní ani po předchozí písemné výzvě závazek a povinnost vyplývající z čl. V odst. 4 této smlouvy. To platí i v případě, že stavebník poruší tuto smlouvu podstatným způsobem, a toto porušení nenapraví ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy městské části.
2. Tato smlouva může být vypovězena stavebníkem v písemné formě v případě, že městská část nesplní, ani po předchozí písemné výzvě, závazek a povinnost vyplývající z čl. IV odst. 2 této smlouvy, nebo pokud městská část poruší tuto smlouvu podstatným způsobem, a toto porušení nenapraví ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy stavebníka.
3. Výpovědní lhůta činí jeden (1) měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
4. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje i takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa.
5. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. V případě, že dojde ke změně parametrů projektu, která bude mít vliv na obsah této smlouvy, zohlední smluvní strany předmětnou změnu v příslušném dodatku k této smlouvě.

XI. SANKCE

1. Nesplní-li stavebník povinnost sjednanou v čl. III odst. 3 této smlouvy, tedy změní-li stavebník bez předchozího písemného oznámení a písemného souhlasu městské části základní parametry projektu uvedené v čl. III odst. 2 zavazuje se městská část zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých). Pokud se změna základních parametrů ve smyslu předchozí věty bude týkat navýšení HPP, pak bude ke smluvní pokutě ve smyslu předchozí věty připočtena ještě smluvní pokuta ve výši 30.000 Kč za každý 1 m² HPP přesahující výši HPP dle sjednaných základních parametrů projektu.
2. V případě, že by se stavebník ocitl v prodlení se zaplacením příspěvku stanoveného v čl. V odst. 1 písm. a) ve sjednaných termínech v příloze č. 2, a to i po výzvě městské části doručené stavebníkovi s dodatečným termínem ke splnění v délce alespoň 14 dnů, je městská část oprávněna požadovat po stavebníkovi zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z neuhrazené výše příspěvku za každý den prodlení.
3. Poruší-li stavebník svůj závazek stanovený v čl. V odst. 1 písm. b) této smlouvy, zavazuje se zaplatit městské části smluvní pokutu ve výši 1.000 000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Tato smluvní pokuta se nepoužije při postupu stavebníka dle čl. VII. odst. 8 této smlouvy.

4. Poruší-li stavebník některou ze svých povinností dle přílohy č. 3 odst. 6, této smlouvy, zavazuje se stavebník uhradit městské části smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení smluvní povinnosti.
5. Poruší-li městská část některou ze svých povinností dle čl. IV odst. 2 této smlouvy, zavazuje se městská část uhradit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši odpovídající výši kontribuce zaplacené ke dni porušení.
6. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije, tedy že ujednáním smluvních pokut dle předchozích ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody, kterou lze požadovat v plné výši vedle smluvních pokut.
7. Smluvní pokuty dle předchozích ustanovení jsou splatné vždy do 30 dnů ode dne doručení písemného vyrozumění druhé smluvní strany o vzniku nároku na smluvní pokutu.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i její případné dodatky podléhají schválení Zastupitelstva městské části Praha 12.
3. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny v kompetenci Magistrátu hlavního města Prahy.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž stavebník obdrží jedno (1) a městská část dvě (2) vyhotovení.
5. V případě úmyslu stavebníka převést svá práva a povinnosti k projektu na jiný subjekt, je stavebník povinen městskou část o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět, a to vyjma situace, kdy stavebník převede práva a povinnosti k projektu na subjekt v rámci koncernu CENTRAL GROUP – s takovým převodem práv a povinností městská část souhlasí již uzavřením této smlouvy. V případě, že se stavebník rozhodne projekt nerealizovat a převede svůj projekt jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení této smlouvy na třetí subjekt, městská část k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nesplnění povinnosti dle věty předchozí opravňuje městskou část tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou dle čl. X odst. 3. Stavebník se zavazuje až do dne naplnění této smlouvy k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této smlouvy. Pokud stavebník tuto povinnost poruší, odpovídá městské části za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
6. Zasílání a doručování všech písemností týkajících se právního vztahu smluvních stran dle této smlouvy se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím elektronické podoby do datové schránky smluvní strany, případně prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Veškerá oznámení, nabídky a požadavky či jiná prohlášení se stávají účinnými jejich doručením příjemci. Dokumenty budou považovány za doručené, pokud budou převzaty příjemcem nebo vráceny odesílateli jako nedoručitelné a příjemce zabránil jejich doručení svým jednáním nebo opomenutím. Účinky doručení nastanou také tehdy, pokud

příjemce odmítne dokumenty převzít. E-mailová komunikace je určena výlučně pro organizační komunikaci a nenahrazuje způsoby komunikace sjednané výše. Kontaktními osobami jsou:

stavebník:

Název: CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

Adresa: Na strži 1702/65, Praha 4, 140 00

IČO: 062 39 714

IDDS: vu9marx

E-mail: *****

K rukám: *****

městská část:

Název: Městská část Praha 12

Adresa: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany

IČO: 00231151

IDDS: ktcbbxd

E-mail: ***** , *****

K rukám: ***** , *****

Každá ze smluvních stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět o změně kontaktních osob s uvedením jejich nových kontaktních údajů, přičemž změna údajů bude vůči druhé smluvní straně účinná doručením tohoto oznámení bez nutnosti dodatku k této smlouvě.

7. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této smlouvy zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné, a lze je od ostatního obsahu smlouvy oddělit, nebude tím dotčena existence, nezákonnost a účinnost ostatních ustanovení a smluvní strany prohlašují, že mají zájem na trvání a plnění této smlouvy i v případě takového zdánlivého, nezákonného nebo neúčinného ustanovení. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby zdánlivé, nezákonné, nebo neúčinné ustanovení bylo nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů po doručení výzvy druhé strany nahrazeno takovým účinným ustanovením, které je v souladu s platnými právními předpisy, a které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený zdánlivým, nezákonným, nebo neúčinným ustanovením, případně aby byla uzavřena nová smlouva. To se nevztahuje na účinnost této smlouvy.
8. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva obsahuje projev jejich skutečné vůle, a to bez ohledu na skutečnost zda se bude jednat o smlouvu posuzovanou jako smlouvu plánovací dle zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů nebo o smlouvu nepojmenovanou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Vymezení projektu, příloha č. 2 - Kontribuce, příloha č. 3 - Popis a podmínky nové veřejné infrastruktury a příloha č. 4 - Vymezení převáděných pozemků.

11. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem městské části Praha 12 na zasedání konaném dne **XX**, usnesení č. **XX**.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Vymezení projektu

Příloha č. 2 - Kontribuce

Příloha č. 3 – Popis a podmínky nové veřejné infrastruktury

Příloha č. 4 - Vymezení převáděných pozemků

Za městskou část

Místo:

Datum: _____

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Za stavebníka

Místo:

Datum: _____

Mgr. Michaela Váňová
jednatel



PŘÍLOHA č. 2

Kontribuce

1. Stavebník se zavazuje zaplatit výše uvedenou kontribuci dle čl. VI na transparentní účet č. 1222-2000762389/0800 s variabilním symbolem: 06239714 následujícím způsobem:
 - a) první část ve výši 40 % z celkové částky kontribuce uhradí nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru pro Projekt;
 - b) druhou část ve výši 60 % z celkové kontribuce uhradí postupně v dílčích splátkách tak, jak budou kolaudovány jednotlivé části Projektu. Výše každé splátky se určí jako násobek 60 % celkové kontribuce a podílu (v m²) zkolaudované části ku celkové hrubé podlažní ploše Projektu (dle čl. III odst. 2 písm. a). Splátka je splatná vždy do 30 dnů od právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí.
2. Každý rok platnosti této smlouvy počínaje rokem následujícím po roku, ve kterém tato smlouva nabude účinnosti, se automaticky zvýší nesplacená část kontribuce o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (průměrná roční míra inflace), a to bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Kontribuce bude upravena vždy od 1. ledna příslušného roku. Základem pro zvyšování kontribuce je vždy příspěvek již zvýšený o inflaci v předchozích letech platnosti smlouvy. Případná záporná procentuální hodnota průměrné roční míry inflace nemá na výši příspěvku vliv.

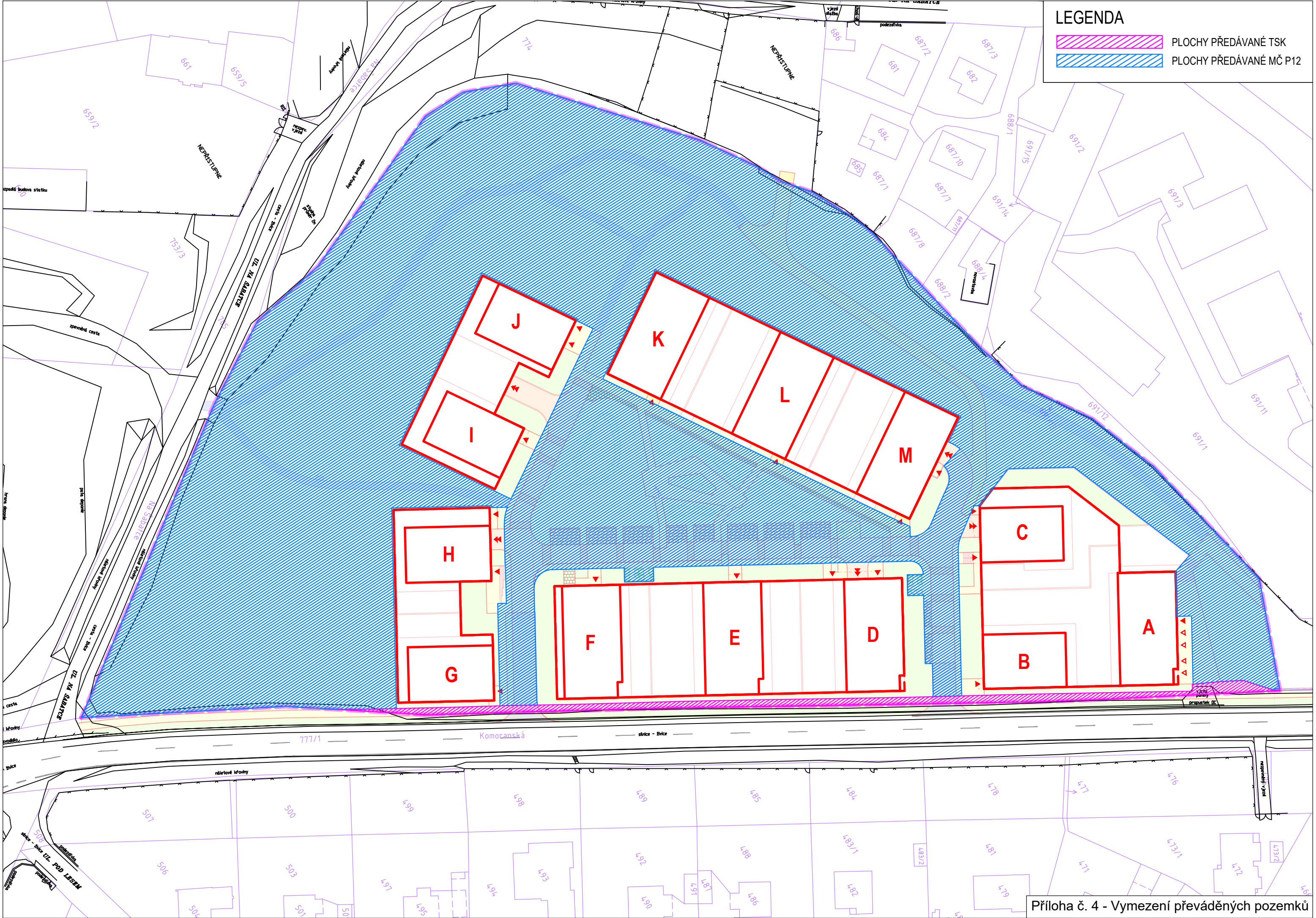
PŘÍLOHA č. 3

Popis a podmínky nové veřejné infrastruktury

1. Stavebník se zavazuje v průběhu návrhu převáděné nové veřejné infrastruktury, obsahuje-li návrhy zeleně, hřišť a mobiliáře konzultovat návrh s Odborem životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 (dále jen „**OŽP**“) a to již ve fázi studie. Následná výstavba musí být koordinována s OŽP a stavebníkem musí být umožněna průběžná kontrola prováděných prací, kvality a postupu. Stavebník se zavazuje tuto část převáděné nové veřejné infrastruktury v průběhu výstavby fotodokumentovat společně s pracovními postupy. Kontaktní osobou pro tuto procesní část je *****, e-mail: *****. Změnu kontaktní osoby je městská část povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně s uvedením nových kontaktních údajů, přičemž změna údajů bude vůči druhé smluvní straně účinná doručením tohoto oznámení bez nutnosti dodatku k této smlouvě. Městská část ani OŽP však nejsou oprávněny požadovat po stavebníkovi realizaci nové veřejné infrastruktury mimo rámec sjednaný smlouvou. Současně Městská část ani OŽP nejsou oprávněny požadovat realizaci nové veřejné infrastruktury nad obvyklý kvalitativní a ekonomický rámec běžně realizovaných veřejných prostranství na území městské části.
2. Stavebník se zavazuje, obsahuje-li návrh převáděné nové veřejné infrastruktury dopravní infrastrukturu, konzultovat návrh s Odborem dopravy Úřadu městské části Praha 12 (dále jen „**ODO**“) a obsahuje-li uspořádání uličního prostoru konzultovat návrh s OŽP a to již ve fázi studie. Následná výstavba musí být koordinována s OŽP a ODO. Stavebníkem musí být umožněna průběžná kontrola prováděných prací, kvality a postupu společně s účastí OŽP a ODO na kontrolních prohlídkách stavby o kterých budou ODO a OŽP stavebníkem v dostatečném předstihu informováni. Kontrolní prohlídky stavby budou stanoveny harmonogramem, který bude poskytnut ODO a OŽP před zahájením prací. Stavebník se zavazuje tuto část převáděné nové veřejné infrastruktury v průběhu výstavby fotodokumentovat společně s pracovními postupy. Kontaktní osobou pro tuto procesní část je *****, e-mail: *****. Změnu kontaktní osoby je městská část povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně s uvedením nových kontaktních údajů, přičemž změna údajů bude vůči druhé smluvní straně účinná doručením tohoto oznámení bez nutnosti dodatku k této smlouvě. Městská část, OŽP ani ODO však nejsou oprávněny požadovat po stavebníkovi realizaci nové veřejné infrastruktury mimo rámec sjednaný smlouvou. Současně Městská část, OŽP ani ODO nejsou oprávněny požadovat realizaci nové veřejné infrastruktury nad obvyklý kvalitativní a ekonomický rámec běžně realizovaných veřejných prostranství či jiné veřejné infrastruktury na území městské části.
3. Stavebník se zavazuje, že na své náklady zajistí vypracování veškeré potřebné projektové dokumentace nové veřejné infrastruktury. Stavebník se dále zavazuje na své náklady zajistit potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření dotčených orgánů a dalších příslušných subjektů. Městská část se zavazuje v této souvislosti poskytnout stavebníkovi součinnost, a to v rozsahu přípustném obecně závaznými právními předpisy.
4. Stavebník se zavazuje zajistit vybudování nové veřejné infrastruktury v technické úrovni a kvalitě obvyklé v prostředí ČR, to vše při respektování technických předpisů a obecných požadavků na výstavbu a umísťování staveb a norem ČSN a jim na roveň postavených dalších norem a to i když nejsou právně závazné a také v souladu s aktuálními Manuály pro developery – odpadové hospodářství, vydaným městskou částí pro Prahu 12, které jsou dostupné na webové stránce www.praha12.cz.

5. Vzhledem k tomu, že převáděná nově vybudovaná infrastruktura bude převedena na městskou část, zavazuje se stavebník vybrat takového zhotovitele, který bude poskytovat dostatečné záruky kvality provedeného díla. V souvislosti s převedením převáděné nové veřejné infrastruktury se stavebník zavazuje současně s uzavřením příslušné smlouvy o převodu uzavřené mezi městskou částí, stavebníkem a zhotovitelem převést na městskou část práva z odpovědnosti za vady a záruku za jakost vyplývající ze smlouvy mezi stavebníkem a zhotovitelem.
6. Stavebník se zavazuje poskytovat do předání předávané nové veřejné infrastruktury městské části udržovací, respektive povýsadbovou péči.
7. Před předáním předávané nové veřejné infrastruktury předá stavebník příslušným odborům městské části všechny dokumenty, které jsou potřeba dle povahy a charakteru projektu, zejména dokumenty o kolaudaci staveb, včetně všech protokolů o provedených potřebných revizích, zkouškách, shodě materiálů a geometrického zaměření skutečného stavu po dokončení.
8. Městská část je oprávněna odmítnout uzavření darovací smlouvy o převodu nebo převzetí pozemků, na kterých se nová veřejná infrastruktura nachází v případě, že:
 - a) nebyla uhrazena kontribuce či její část způsobem uvedeným v této smlouvě;
 - b) není současně uzavřena smlouva o postoupení práv a povinností dle odst. 5 této přílohy smlouvy;to však pouze do doby, než bude stav dle písm. a) a b) napraven.





Důvodová zpráva

Zastupitelstvu jsou předkládány k projednání Dohoda o ukončení (stávající) darovací smlouvy (č. SML 2015/062) se společností CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. a nová Plánovací smlouva, které souvisejí s projektem „Obytný soubor Komořanská“.

Dohoda o ukončení darovací smlouvy:

Dne 8. 12. 2015 uzavřela městská část darovací smlouvu, jejímž předmětem bylo mimo jiné poskytnutí finančního daru ve prospěch městské části ve výši 10 mil. Kč v souvislosti se zamýšlenou realizací původního stavebního záměru „Obytný soubor Komořanská“ na pozemku parc. č. 775 v k. ú. Komořany a dále realizace dětského hřiště o min. ploše 200 m². Po změně ÚP v roce 2016 městská část obdržela část daru ve výši 2 mil. Kč. Jelikož byla uvedená změna územního plánu zrušena soudem, uzavřely smluvní strany dne 22. 7. 2019 dodatek č. 1 k darovací smlouvě. Dodatkem bylo změněno urbanistického uspořádání zástavby, a to dle územní studie Komořany (max. 17.583 m² HPP). Dále se v dodatku smluvní strany dohodly na darování nezastavěné části pozemku městské části. Jelikož smluvní strany dohodly uzavírají novou plánovací smlouvu, je předkládána dohoda o ukončení darovací smlouvy.

Plánovací smlouva:

Plánovací smlouva k projektu „Obytný soubor Komořanská“, vychází z parametrů stavby, které byly definovány v Dodatku č. 1 k darovací smlouvě – zachovány jsou počty jednotlivých objektů, jejich výška (počty podlaží) i maximální HPP (tj. 17.583 m²). Předmětem plánovací smlouvy je kromě poskytnutí součinnosti k projektu také poskytnutí příspěvku ve prospěch městské části ve výši 26 374 500 Kč (což odpovídá částce 1.500 Kč/m² HPP bydlení), přičemž 40 % této částky obdrží MČ po povolení stavby a 60 % po kolaudaci. Výše kontribuce je zvyšována o inflaci.

Kromě finančního příspěvku stavebník po kolaudaci převede na městskou část nejen pozemek „louky“ spolu s vybudovaným dětským hřištěm, pěšími propojeními, zelení a květnatou loukou, ale i plochu „vnitrobloku“ včetně zrealizovaných komunikací, parkovacích stání, stanovišť tříděného odpadu, zeleně, mobiliáře apod. Návrh této veřejné vybavenosti bude průběžně konzultován se zástupci městské části.

Hlavním rozdílem mezi původní smlouvou a novou plánovací smlouvou je tedy navýšení budoucího finančního příspěvku z 8 na cca 26,4 mil. Kč, převod většího množství pozemků a možnost ovlivnění podoby přebíraných pozemků.

Přílohy k důvodové zprávě:

- č. 1 – darovací smlouva
- č. 2 – dodatek č. 1 k darovací smlouvě
- č. 3 – výpis z obchodního rejstříku
- č. 4 – usnesení RMČ