



Zdeněk Fiala

a

Městská část Praha - Královice

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Tuto plánovací smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají v souladu zejména s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle vlastního prohlášení k právnímu jednání zcela způsobilé

SMLUVNÍ STRANY:

(1) **Zdeněk Fiala, MBA**, narozen dne 24.5.1981, trvale bytem Praha 4, Rakovského 3161/6, PSČ 143 00 (dále jen „**Stavebník**“)

a

(2) **Městská část Praha – Královice**, IČO 002 40 362, se sídlem Praha 10, Královice, K Nedvězí 66, PSČ 104 00, zastoupená Ing. Josefem Pluhařem, starostou (dále jen „**MČ Královice**“)

(dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo každá z nich samostatně jen „**Smluvní strana**“),

KTERÉ SE, VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Stavebník je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 241, 256/2, 257/3, 257/4, 258, 259, 260, 261, 262 a 263 k. ú. Královice (dále jen „**Pozemky**“);
- B. Stavebník na Pozemcích připravuje stavbu nazvanou *Obnova objektů mlýna „Královice“*, druh a účel stavby zařízení pro provoz volnočasových aktivit s možností stravování a krátkodobého pobytu, místo stavby Praha 22, Královice, Kučatská č. p. 20, PSČ 104 00 (dále jen „**Stavba**“);
- C. Stavba je rozdělena na 3 samostatné objekty, a to objekt A – restaurace, ubytovací a společenské prostory (dále jen „**Objekt A**“), objekt B – dům správce (dále jen „**Objekt B**“) a objekt C – ubytovací prostory, technické zázemí (dále jen „**Objekt C**“);
- D. Stavebník v souvislosti se záměrem Stavby požádal o vydání rozhodnutí o umístění Stavby, v důsledku čehož bylo zahájeno územní řízení vedené Městskou částí Praha 22, Úřadem městské části, odborem výstavby, pod spis. zn.: MC22 1141/2017 OV 04 (dále jen „**Územní řízení**“);
- E. MČ Královice v Územním řízení v minulosti vyjádřila nesouhlas s trvalým dopravním napojením Stavby na místní komunikaci v ulici Kučatské, a to z důvodu, že tato komunikace je pěší zónou, která je vzhledem ke svým parametrům nevyhovující pro budoucí dopravní obsluhu Stavby, a to zejména v případě realizace Objektu A anebo Objektu C; a
- F. záměr Stavebníka na realizaci Stavby klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej v případě realizace Objektu A anebo Objektu C, bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení, respektive bez úpravy stávajících, lze realizovat, ale nikoliv dlouhodobě provozovat bez nevhodného zatížení sousedství Stavby; a
- G. MČ Královice podmiňuje udělení souhlasu se Stavbou uzavřením smlouvy, v níž bude za sjednaných podmínek závazně sjednána budoucí změna dočasné staveništní komunikace napojené na komunikaci K Hájků na komunikaci trvalou, která by zajišťovala budoucí dopravní obsluhu Stavby a přilehlého okolí a obstarání a bezplatné převedením této trvalé komunikace a těch pozemků pod ní, které nejsou doposud ve vlastnictví Hlavního města Prahy (dále též „**HLMP**“) do vlastnictví HLMP,

DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností Smluvních stran v souvislosti se záměrem Stavby a jeho vztahem k veřejné infrastruktuře, konkrétně k veřejné dopravní infrastruktuře.
- 1.2. MČ Královice podpisem této Smlouvy prohlašuje, že nemá žádné výhrady k realizaci Stavby v podobě odpovídající žádosti o vydání rozhodnutí o umístění Stavby v podobě ke dni podpisu této Smlouvy, a proto souhlasí s vydáním rozhodnutí o umístění Stavby v územním řízení vedeném Městskou částí Praha 22, Úřadem městské části, odborem výstavby, pod spis. zn.: MC22 1141/2017 OV 04. V případě potřeby Stavebníka MČ Královice pro účely územního řízení vydá písemné vyjádření v tomto smyslu.
- 1.3. Závazek MČ Královice sjednaný v bodě 1.2. této Smlouvy se žádným způsobem nedotýká povinností Stavebníka k zajištění vydání správních rozhodnutí vydaných v přenesené působnosti ani práv a povinností příslušných státních orgánů v přenesené působnosti v souladu s veřejnoprávními předpisy, např. zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2. ÚDAJE O VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTUŘE V SOUVISLOSTI SE STAVBOU A SJEDNANÉ ZMĚNY VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- 2.1. Stavebník se pro potřeby realizace Stavby zavazuje zřídit (umístit) nejpozději k prvnímu dni realizace Stavby dočasnou komunikaci šířky 3,5 m a délky 303 m, z betonových panelů, na pozemcích parc. č. 239/1, 239/16 a 259 s připojením na komunikaci K Hájkův pozemcích parc. č. 382/1 a 382/22, to vše v k. ú. Královice (dále jen „**Dočasná komunikace**“), a to za účelem dopravní obslužnosti Stavby v průběhu realizace Stavby, a to včetně Objektu B tak, aby nebyla především nákladními vozidly a jinou stavební technikou využívána k takovému účelu nezpůsobilá ulice Kuřatská.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li v souvislosti se Stavbou k podání žádosti o vydání stavebního povolení k Objektu A anebo Objektu C, ať už samostatně či spolu s žádostí o vydání stavebního povolení k Objektu B, poskytnou si Smluvní strany součinnost sjednanou v bodě 2.3. této Smlouvy a v článku 3. a 4. této Smlouvy.
- 2.3. Za podmínky sjednané v bodě 2.2. této Smlouvy se smluvní strany zavazují učinit ve vzájemné součinnosti níže sjednané kroky k přeměně Dočasné komunikace, vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259 na trvalou komunikaci, která by zajišťovala budoucí trvalou dopravní obsluhu Stavby po realizaci Objektu A anebo Objektu C a přilehlého okolí (dále jen „**Trvalá komunikace**“).

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1. Stavebník se v případě splnění podmínky sjednané v bodě 2.2. této Smlouvy zavazuje zajistit na vlastní náklady přípravu projektu pro výstavbu Trvalé komunikace, která bude polohově kopírovat Dočasnou komunikaci, a dále vyvinout veškeré rozumně požadovatelné úsilí za účelem zajištění veškeré další dokumentace a veškerých nezbytných rozhodnutí, souhlasů, povolení a stanovisek k její stavbě potřebné, a to v součinnosti s MČ Královice a za podmínek a

- parametrů mezi Smluvní stranami předem odsouhlasených, a to s přihlédnutím k potřebám MČ Královice a k potřebám řádné obslužnosti Stavby po realizaci Objektu A anebo Objektu C.
- 3.2. Stavebník se v případě splnění podmínky sjednané v bodě 2.2. této Smlouvy zavazuje MČ Královice darovat Dočasnou komunikaci, vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259, v podobě odpovídající stavu podloží, jež bude použitelné pro vybudování Trvalé komunikace. Darováním Dočasné komunikace se rozumí darování jejího povrchu a pozemků pod jejím povrchem, vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259. Obdobně Smluvní strany sjednávají rovněž pro případ realizace Trvalé komunikace vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259.
- 3.3. Stavebník se v případě splnění podmínky sjednané v bodě 2.2. této Smlouvy zavazuje obstarat na vlastní náklady nejpozději do 12 měsíců od splnění této podmínky pozemky pod povrchem Dočasné komunikace, vyjma pozemku pod komunikací umístěné na parc. č. 259, a tyto pozemky následně nejpozději do 6 měsíců bezplatně převést (darovat) do vlastnictví HLMP.
- 3.4. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, MČ Královice si je vědoma toho, že nemá nárok na případnou náhradu škody nebo na úhradu jí vynaložených výdajů tehdy, pokud ke zřízení Trvalé komunikace nedojde z důvodu nikoliv na straně Stavebníka, které nemohl ovlivnit. Mezi tyto důvody nikoliv na straně Stavebníka patří nevydání potřebných rozhodnutí či souhlasů se stavbou Trvalé komunikace a nemožnost zajištění pozemků za podmínek obvyklých v daném místě a čase.
- 3.5. Stavebník se zavazuje, že na navazujících pozemcích na Dočasnou komunikaci v rámci její změny na Trvalou komunikaci bezplatně poskytne MČ Královice pozemek v šířce 1,5 m až 2 m po obvodu výše specifikovaných pozemků parc. č. 259 a 260 formou bezplatného zřízení věcného břemene (služebnosti) stezky pro pěší a cyklostezky, a to nejpozději do jednoho roku po kolaudaci Trvalé komunikace.
- 3.6. Náklady na realizaci změny Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci (vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259) anebo na vybudování Trvalé komunikace (vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259) nesou Smluvní strany společně, a to, nebude-li písemně sjednáno jinak, v poměru Stavebník 50% a MČ Královice 50% skutečně vynaložených celkových nákladů ve výši maximálně dosahující částky dle vzájemně odsouhlaseného nejnižšího rozpočtu. Součástí těchto nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou nezbytně potřebné pro sjednaný účel anebo přímo se změnami nebo vybudováním veřejné dopravní infrastruktury výlučně souvisejí. Smluvní strany se zavazují zahájit jednání o financování přestavby Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci bez zbytečného odkladu po podání žádosti Stavebníka o vydání stavebního povolení ke stavbě Objektu A anebo Objektu C. Smluvní stranou s vybranou realizační firmou pro změnu Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci (dále též „**Realizační firma**“) bude Stavebník. Smlouva dle předchozí věty musí být nastavena a sjednána tak, že ze strany MČ Královice budou složeny finanční prostředky ve výši odpovídající částce připadající k úhradě MČ Královice podle výše uvedeného poměru na příslušný projektový účet Stavebníka, nejdříve však okamžikem prokazatelného předchozího vyplacení částky připadající k úhradě na Stavebníka Realizační firmě za plnění smlouvy na změnu Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci. Uvedeným kritériím musí odpovídat i obsah smlouvy uzavírané mezi Stavebníkem a Realizační firmou a MČ Královice a Stavebníkem vzájemně odsouhlasenému nejnižšímu rozpočtu. Vzájemné odsouhlasení rozpočtu započne na základě Stavebníkem navrženého rozpočtu realizace přestavby Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci. MČ Královice je oprávněna

takový rozpočet rozporovat pouze na základě jiného, výhodnějšího rozpočtu, který je povinna v případě nesouhlasu s rozpočtem předloženým Stavebníkem Stavebníkovi předložit. Smluvní strany vyjadřují shodnou vůli realizovat přestavbu Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci za co nejvýhodnějších podmínek, k jejichž určení je dle dohody Smluvních stran rozhodujícím kritériem celková cena přestavby při porovnání obou rozpočtů. Stavebník je povinen uzavřít smlouvu s Realizační firmou nejpozději do 1 měsíce od schválení nejnižšího rozpočtu a zajistit dokončení přestavby Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy s Realizační firmou.

3.7. MČ Královice je oprávněna, kromě jiných práv, od této Smlouvy odstoupit v případě prodlení Stavebníka s plněním jeho povinností uvedených v odst. 3.5 a/nebo 3.6 výše delším než 3 měsíce. V případě odstoupení od této Smlouvy dle předchozí věty má MČ Královice nárok na vrácení již vynaložených prostředků, a to bez zbytečného odkladu po doručení výzvy Stavebníkovi.

3.8. V případě prodlení Stavebníka s plněním jeho povinností uvedených v odst. 3.5 a/nebo 3.6 je MČ Královice oprávněna požadovat po Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, kdy smluvní pokuta nezahrnuje nárok na náhradu škody.

4. ZÁVAZEK MČ KRÁLOVICE K PŘEVZETÍ STAVEB A POZEMKŮ VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1. MČ Královice se zavazuje Dočasnou komunikaci, vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259, za podmínek v této Smlouvě sjednaných od Stavebníka převzít.

4.2. V případě, že bude zrealizována stavba Trvalé komunikace a bezplatně převedeny pozemky pod ní (vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259) do vlastnictví HLMP, veškerou správu a údržbu této Trvalé komunikace, vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259, bude zajišťovat MČ Královice, případně její subdodavatelé, a to výhradně na náklady MČ Královice. Smluvní strany výslovně prohlašují, že Stavebník po případné realizaci přestavby Dočasné komunikace na Trvalou komunikaci a bezplatného převodu pozemků pod ní (vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259) do vlastnictví HLMP nebude mít ve vztahu k Trvalé komunikaci (vyjma komunikace umístěné na parc. č. 259) žádné povinnosti, čemuž budou uzpůsobeny rovněž související smluvní ujednání.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1. MČ Královice nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této Smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník rovněž bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna s ohledem na obecně závazné právní předpisy MČ Královice v rámci schvalovacího procesu.

5.2. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto Smlouvou, a že spory vzniklé mezi Smluvními stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi Smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny cestou obecných soudů.

- 5.3. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé Smluvní straně skutečnosti mající vliv na kteroukoliv částí této Smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost této Smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této Smlouvě.
- 5.4. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného či neúčinného.
- 5.5. MČ Královice se zavazuje, že údaje poskytnuté Stavebníkem budou využity pouze v souladu s zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.6. Tato Smlouva nabývá účinnosti v den jejího uveřejnění v registru smluv dle § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění. Pro proces uzavření této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).
- 5.7. Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s českým právem, zejména se stavebním zákonem a s občanským zákoníkem.
- 5.8. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran. Písemnou formu musí mít i dohoda o zrušení (skončení) této Smlouvy. Za písemnou formu se pro účely tohoto ustanovení nepovažuje e-mailová korespondence.
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že ponесou své vlastní náklady na vyjednání, přípravu a uzavření této Smlouvy.
- 5.10. Vzhledem k povaze, obsahu a okolnostem uzavření této Smlouvy považují Smluvní strany jednotlivá ustanovení této Smlouvy za oddělitelná. Proto pro případ, že se jakékoliv ustanovení této Smlouvy ukáže neplatným, nevykonatelným, zdánlivým či se k němu nemá přihlížet, považují Smluvní strany ostatní ustanovení této Smlouvy za platná a vykonatelná. V takovém případě Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co se dané ustanovení této Smlouvy ukáže neplatným, nevykonatelným, zdánlivým či se k němu nemá přihlížet, nahradí toto ustanovení jiným platným a vykonatelným ustanovením o obsahu a účelu co možná nejbližším původnímu ustanovení. Ustanovení tohoto bodu se uplatní rovněž v případě, kde se důvod neplatnosti, nevykonatelnosti, zdánlivosti či nicotnosti vztahuje na více ustanovení této Smlouvy.
- 5.11. Každá ze Smluvních stran na sebe bere nebezpečí změny okolností v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 5.12. Smluvní strany výslovně prohlašují, že (i) vzájemná plnění (včetně vzdání se práv a podobně), která si poskytují na základě této Smlouvy, nejsou ve vzájemném hrubém nepoměru ve smyslu § 1793 odst. 1 občanského zákoníku, a že (ii) ustanovení této Smlouvy neslouží zájmům jiné osoby než Smluvním stranám ve smyslu § 2913 odst. 1 občanského zákoníku.
- 5.13. Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech v češtině. Každá Smluvní strana obdrží dva (2) stejnopisy.

5.14. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1: Přehledná situace a Příloha č. 2: Situace Stavby z projektové dokumentace a další přílohy, vyžadované přílohou č.13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v účinném znění:

Příloha č.3 - snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Smlouva týká;

Příloha č.4 - dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury;

Příloha č.5 - odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury;

Příloha č.6 - doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře;

Příloha č.7 - doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura;

Příloha č.8 - dohoda s vlastníky, správcí nebo provozovateli veřejné infrastruktury, třetích osob;

Příloha č.9 - doklady o finančním podílu třetích osob.

5.15. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu Smluvních stran týkající se jejího předmětu a nahrazuje jakékoliv předchozí smlouvy a ujednání Smluvních stran týkající se jejího předmětu. Ustanovení § 556 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije, vzhledem ke skutečnosti, že tato Smlouva je výsledkem rozsáhlého vyjednávání mezi Smluvními stranami, žádné z ustanovení ani žádný z pojmů použitých v příslušném článku nebude připisován kterékoliv ze Smluvních stran jako smluvní straně, která takové ustanovení nebo pojmy při vyjednávání použila jako první. Ustanovení § 557 občanského zákoníku se tedy nepoužije.

V Královicích dne 3.10.2018

V Praze dne 25.9.2018

MČ Královice:

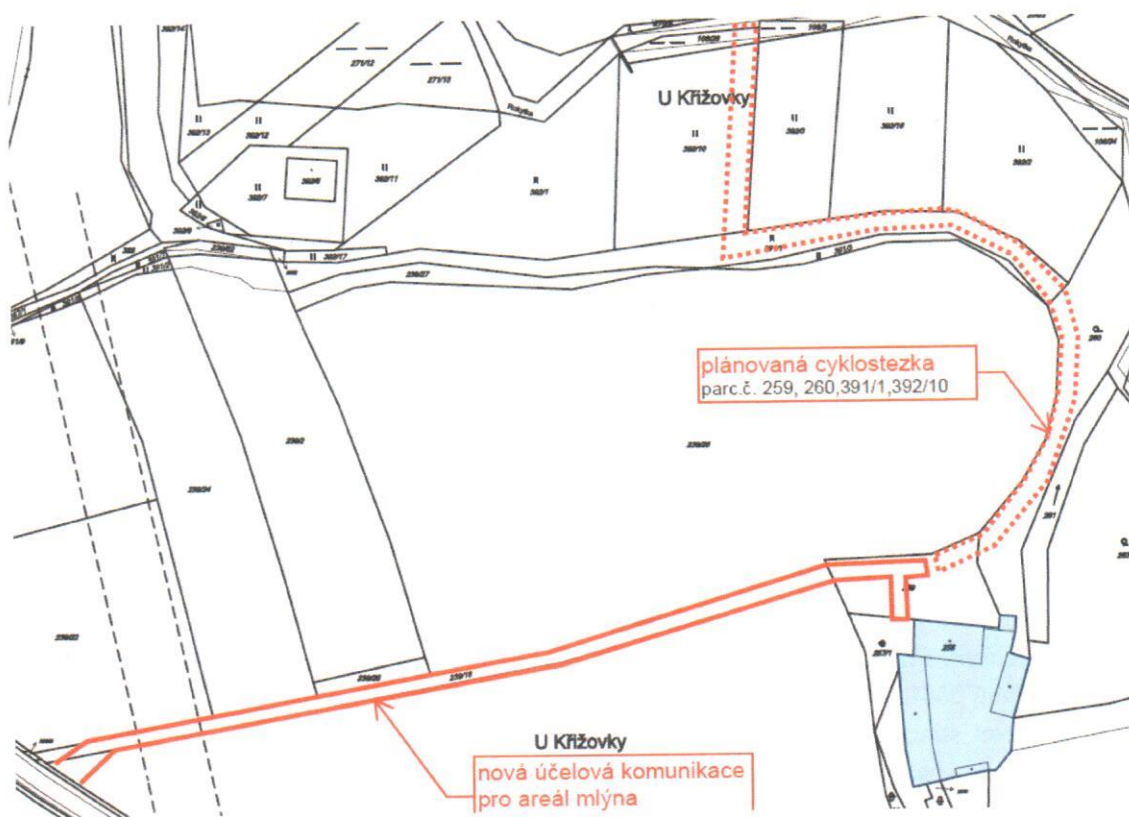
za Měst

Ing. Jose

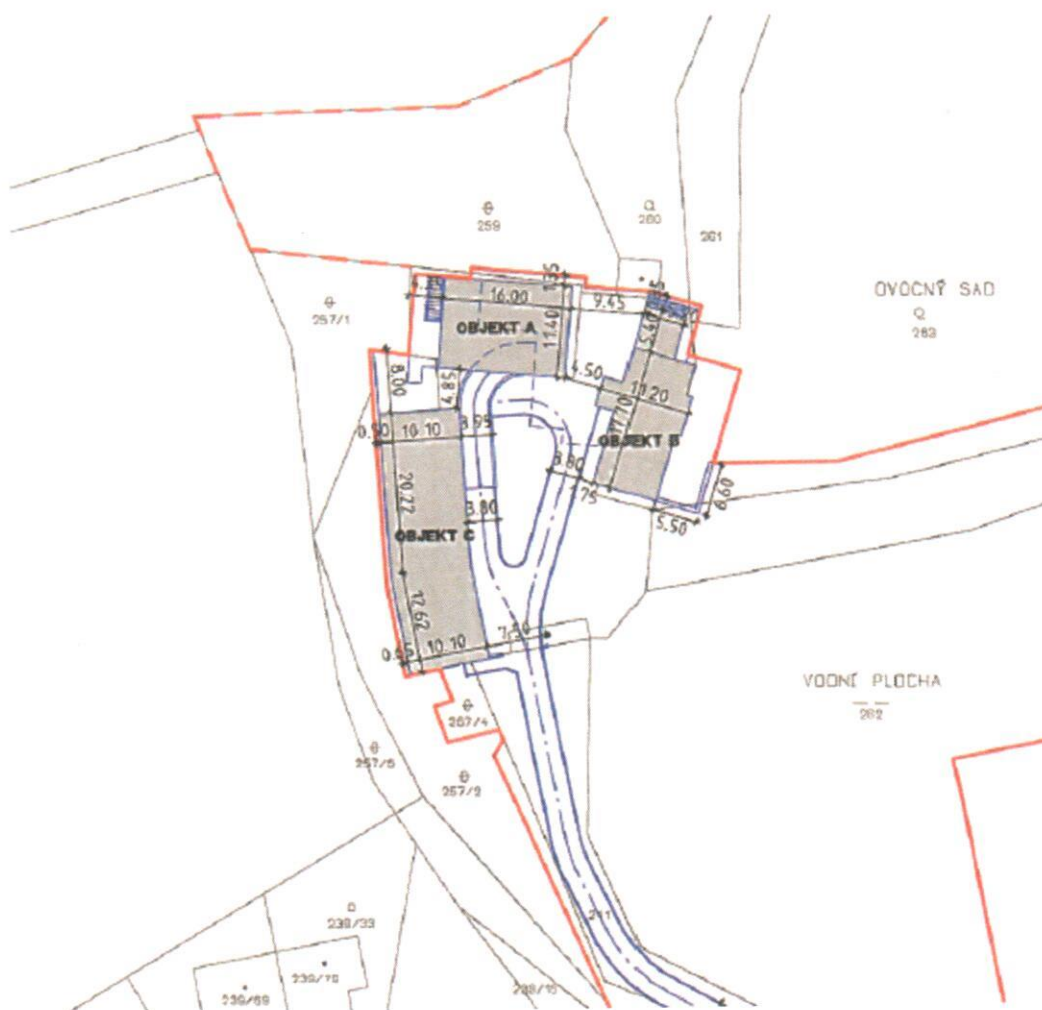
starosta

MĚSTSKÝ ÚŘAD
PRAHA - KRÁLOVICE
K Nedvězí 66
104 00 Praha 10 - Královice

Příloha č. 1: Přehledná situace



Příloha č. 2: Situace Stavby z projektové dokumentace



[Handwritten signature]

Příloha č. 3: Snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Smlouva týká

(Pozn.: Smlouvou dotčenými pozemky jsou v souladu s Přílohou č. 1 pozemky s modrým, červeným a oranžovým „šrafováním“)

