

# PLÁNOVACÍ SMLOUVA

## Smluvní strany

1.

### **Město Mníšek pod Brdy**

Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

IČ: 00 242 748

zast. Mgr. Magdalenou Davis, Ph.D., starostkou

*na straně jedné (dále též jako "Město")*

*a*

2.

### **společnost: Ambeat development a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24280

IČ: 08066256, DIČ: CZ08066256,

se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

zastoupená: Radkem Peřinou, předsedou představenstva

Peterem Lukáčem, členem představenstva

*na straně druhé (dále též jako „Partner“)*

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona, prováděcích předpisů a dalších obecně závazných právních předpisů tuto

**Smlouvu mezi vlastníkem veřejné dopravní a technické infrastruktury a investorem o záměru vybudování nové veřejné dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů:**

## Preambule

1. Partner prohlašuje, že je vlastníkem pozemků v lokalitě Pod Sequensem, blíže specifikovaných v příloze č. 1. Partner má zájem v lokalitě Pod Sequensem realizovat komplex občanské vybavenosti zahrnující rehabilitační, zdravotní a sociální služby včetně komplexu ubytovacího zařízení pro seniory - krátkodobého a dlouhodobého bydlení s terénní pečovatelskou službou (dále jen „Záměr“). Bližší specifikace Záměru je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy a studie Záměru tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících staveb a zařízení.
2. Město konstatuje, že lokalita Pod Sequensem patří k nejméně rozvinutým oblastem Mníšku pod Brdy, co se týče dopravní a technické infrastruktury, a že proto existuje veřejný zájem výstavbu infrastruktury do budoucna posílit.
3. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s použitím přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vzhledem k tomu, že Záměr jsou v souladu s předpokládanými dlouhodobými potřebami Města, Město se zavazuje poskytnout součinnost v přípravě Záměru.

4. V souladu s přijatým Komunitním plánem má Město zájem na rozvoji sociálních a pobytových služeb pro seniory. Město konstatuje, že předložený Záměr Partnera je v souladu s prioritami města v oblasti sociálních služeb a Město má tedy zájem podpořit realizaci tohoto Záměru.

## I.

### Údaje o Záměru, dotčených pozemkových vztazích a budoucí veřejné infrastruktuře

1. Partner má zájem realizovat komplex občanské vybavenosti zahrnující rehabilitační, zdravotní a sociální služby a ubytovací zařízení pro seniory krátkodobého a dlouhodobého bydlení s terénní pečovatelskou službou. Záměr bude obsahovat místnosti pro ubytování, stravu, sportovní vyžití, relaxaci, rehabilitaci a zdravotní péči ubytovaných klientů.
2. Záměr bude realizován na pozemcích Partnera č. 1939/5 , 1946/2 , 1946 /8 , 2916/1, 2916/6, 2914/4, 1704/3, 1704/8, 1704/9, 1702/10, 2916/4, 2916/14 a 2916/15 v k.ú. Mníšku pod Brdy.
3. Součástí Záměru bude i občanská vybavenost sloužící pro sociální služby nejenom pro bydlící seniory v této lokalitě, ale i pro obyvatele Mníšku pod Brdy.
4. Pro realizaci Záměru je nutné vybudovat novou či upravit stávající veřejnou infrastrukturu, a to komunikace, chodníky, veřejného osvětlení, vodovod, dešťovou a splaškovou kanalizaci, rozvody elektrické energie, rozvody elektronických komunikací (dále jen „**Veřejná infrastruktura**“). Bližší specifikace Veřejné infrastruktury je uvedena v příloze č. 5 této smlouvy.
5. Partner prohlašuje, je připraven Veřejnou infrastrukturu vybudovat v rámci realizace Záměru a následně ji převést do správy a vlastnictví Města.
6. Smluvní strany si jsou vědomy, že část plánované Veřejné infrastruktury se nachází na pozemcích Města.
7. Veřejná infrastruktura se bude budovat na pozemcích Partnera a zároveň na dotčených pozemcích Města č. 1939/3, 2916/5, 2916/2, 1939/6, 1946/1 a 1939/2, vše v k.ú. Mníšek pod Brdy, které je Město připraveno pro vybudování Veřejné infrastruktury poskytnout. Město je připraveno převzít Veřejnou infrastrukturu do svého vlastnictví.
8. Smluvní strany si jsou vědomy, že realizace Záměru a Veřejné infrastruktury vyžaduje nutnost připojení na stávající veřejnou infrastrukturu Města.
9. Smluvní strany si jsou vědomy, že realizace Záměru vyžaduje úpravu a posílení stávající ČOV Mníšek pod Brdy, úpravu a posílení kapacity zdrojů pitné vody a napojení nově vybudované infrastruktury (viz bod 4).
10. Partner prohlašuje, že má zájem, aby u Záměru byla zřízena zastávka MHD.

## II.

### Práva a povinnosti Partnera

1. Partner se zavazuje zpracovat veškerou projektovou a povolovací dokumentaci pro Veřejnou infrastrukturu.
2. Partner se zavazuje zajistit veškerá veřejnoprávní povolení pro realizaci Veřejné infrastruktury.
3. Partner se zavazuje na své náklady vybudovat Veřejnou infrastrukturu a zajistit její kolaudaci. Partner uvádí, že předpokládané náklady na přípravu a realizaci Veřejné infrastruktury činí 90.000.000,-Kč (bez DPH).
4. Partner zajistí na své náklady opravu povrchu („nový koberec“) ulice Řevnická , a to v úseku souběžném s pozemky a podél pozemků Partnera, kde přesný rozsah opravy ulice Řevnická je definován od napojení ulice K Rybníčku do ulice Řevnická až po napojení stávající polní cesty na

ulici Řevnickou vedoucí pod č.p.355 (ul. Řevnická). Oprava povrchu bude realizována jako součást prací spojených s napojením pozemků partnera na ulici Řevnickou.

5. Partner se zavazuje zkolaudovanou Veřejnou infrastrukturu převést (darovat) do majetku Města.
6. Partner má právo na konzultace při přípravě, povolování a realizaci Veřejné infrastruktury.
7. Na základě vyjádření Krajského úřadu ze dne 24.11.2021 pod č.j. 133678/2021/KUSK k pozemku 1939/5 v k.ú. Mníšek pod Brdy Partner zajistí vlastním nákladem zpracování stanoviska SEA pro změnu z územní rezervy R07 pro občanské vybavení do zastavitelné plochy v OV 3 občanské vybavení – veřejná infrastruktura, se zaměřením na sociální a zdravotní péči. Dále vlastník pozemků prověří vliv na úpravu regulativů zeleně u plochy 4.
8. Partner bude výlučným investorem Záměru. Partner se zavazuje podniknout příslušné právní kroky k zajištění užívání areálu pro ubytování osob ve věku 50 let a více. V případě převodu vlastnictví areálu na jinou osobu, přeneseme Partner tuto povinnost na nabyvatele. Partner se zavazuje doložit Městu formu naplnění tohoto závazku nejpozději do 30. 6. 2022. Pokud Partner nesplní závazek dle předchozí věty tohoto odstavce a ani jej nesplní dodatečně po upozornění Města ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení upozornění Města, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 25.000.000 Kč.
9. Partner plánuje realizaci Záměru ve třech etapách, které jsou blíže popsány v příloze č. 3 této smlouvy.
10. Partner se zavazuje poskytnout Městu příspěvek na úpravu a posílení stávající ČOV a zkapacitnění vodovodní infrastruktury, která je nezbytná pro realizaci Záměru partnera, na stávající infrastrukturu města Mníšek pod Brdy dle tohoto výpočtu vycházejícího ze „ZÁSAD“ Města Mníšek pod Brdy:

**Příspěvek pro Město Mníšek pod Brdy - podíl na finančních nákladech pro úpravu stávající infrastruktury**

**Příspěvek pro Město Mníšek pod Brdy - podíl na finančních nákladech pro úpravu stávající infrastruktury**

Část záměru	BJ do 70m2 a RD do 150m2	Cena ČOV+př.	Cena voda	Cena ČOV CLK	Cena voda CLK	Celkem
I.Etapa		62 50.000	30.000	3.100.000	1.860.000	4.960.000
II.Etapa		129 50.000	30.000	6.450.000	3.870.000	10.320.000
III.Etapa		0 50.000	30.000	0	0	0
<b>CELKEM příspěvek Partnera</b>						<b>15.280.000</b>
<b>Finanční podíl Města na vybudování infr. ve výši 5% z plánovaných inv.nové infrastruktury (viz. tabulka nákladů nové infrastruktury)</b>						<b>-4.500.000</b>
<b>Finanční podíl partnera na vybudování "vyhyben" v ulici Řevnická</b>						<b>2.000.000</b>
<b><u>Finanční příspěvek partnera (CELKEM)</u></b>						<b><u>12.780.000</u></b>

Vybudováním nové infrastruktury Partnerem vzniknou čtyři nové body pro připojení a rozšíření stávající lokality Pod Sequensem pro rozvoj Města Mníšku pod Brdy.

11. Finanční příspěvek Partnera vůči Městu bude poskytnut ve formě daru bytových jednotek do výlučného vlastnictví Města, a to následovně:
  - Dvě malometrážní bytové jednotky budou Městu Mníšek pod Brdy darovány v termínu do 30 dní po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na realizovaný Záměr I.Etapy výstavby Partnera.

- Tři malometrážní bytové jednotky budou Městu Mníšek pod Brdy darovány v termínu do 30 dní po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na realizovaný Záměr II. Etapy výstavby Partnera.

Velikost předaných bytových jednotek bude minimálně 33 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy. Pokud by byla velikost předávaných bytových jednotek menší, vyplatí Partner Městu finanční kompenzaci ve výši 78.200 Kč za každý m<sup>2</sup>, o který bude velikost předaných jednotek menší než 33 m<sup>2</sup> hrubé užitné plochy.

Na místo bytových jednotek je Partner oprávněn Městu darovat plně splacený členský podíl v bytovém družstvu opravňující užívat bytovou jednotku s hrubou užitnou plochou minimálně 33 m<sup>2</sup>. V případě menší hrubé užitné plochy se ustanovení výše uvedeného odstavce použije obdobně.

Poznámka: cenová úroveň kalkulace ceny daru je vztažena k ceně obvyklé za m<sup>2</sup> bytové jednotky odpovídající cenové úrovni II. poloviny roku 2021. Tuto cenu stanovujeme na 68 tis.Kč/m<sup>2</sup> + příslušné DPH (15 %).

S ohledem na výši finančního příspěvku (12.780.000 Kč) připadá na jednu bytovou jednotku 2.556.000 Kč z finančního příspěvku. Pokud by se obvyklá cena příslušné bytové jednotky v době uzavření darovací smlouvy snížila tak, že by byla nižší než 2.556.000 Kč (cena včetně DPH), zavazuje se Partner doplatit tento rozdíl Městu bez zbytečného odkladu po uzavření darovací smlouvy. Tím není dotčena finanční kompenzace v případě snížení užitné plochy pod 33 m<sup>2</sup> dle druhého odstavce tohoto článku.

Cena obvyklá bude stanovena na základě znaleckého posudku stanoveného znalcem navrženého Partnerem a odsouhlaseného předem písemně Městem.

V okamžiku, kdy Partner požádá město o odsouhlasení znalce, je Město oprávněno, místo formy daru bytových jednotek do výlučného vlastnictví Města, požádat Partnera o vyplacení finančního příspěvku formou poukázání příslušné částky na účet Města. Hodnota daru za první etapu v tomto případě činí 5.112.000 Kč (slovy: Pět milionů sto dvanáct tisíc korun českých) a za druhou etapu 7.668.000 Kč (sedm milionů šest set šedesát osm tisíc korun českých). Partner je povinen této žádosti vyhovět ve lhůtě 60 dní od doručení písemné žádosti Města Partnerovi.

Pokud Partner nesplní povinnost převést (darovat) Veřejnou infrastrukturu definovanou v čl. II, bod. 4 do majetku Města, a to z důvodů na straně Partnera, ani ji nesplní dodatečně po upozornění Města ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení upozornění Města, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 18.000.000 Kč. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

Pokud Partner nesplní povinnost převést (darovat) do majetku Města bytové jednotky dle článku II, bod 9., a to z důvodu na straně Partnera, ani ji nesplní dodatečně po upozornění Města ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení upozornění Města, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 25.000.000 Kč. Tím není dotčen nárok na náhradu škody. Tato povinnost partnera může být nahrazena i zaplacením daru Městu dle specifikace výše uvedeného odstavce specifikujícího finanční dar Městu.

### III.

#### Práva a povinnosti Města

1. Město se zavazuje poskytovat Partnerovi konzultace při přípravě projektové a povolovací dokumentace pro Veřejnou infrastrukturu.
2. Město se zavazuje poskytovat Partnerovi nutnou podporu ve všech řízeních o vydání veřejnoprávních povolení pro realizaci Veřejné infrastruktury a zavazuje se v této souvislosti poskytnout Partnerovi příslušné souhlasy pro účely příslušných řízení.

3. Město vyjadřuje souhlas s tím, aby se Veřejná infrastruktura v projektovém Záměru partnera napojila na stávající infrastrukturu Města.
4. Město se zavazuje bezplatně poskytnout své pozemky pro realizaci Veřejné infrastruktury v nutném rozsahu.
5. Partner a Město se zavazují uzavřít smlouvu o darování Veřejné infrastruktury do vlastnictví Města, na jejímž základě Město převezme zkolaudovanou Veřejnou infrastrukturu (jako dar) do svého vlastnictví, a to nejpozději do šesti měsíců od vydání kolaudačního souhlasu poslední části Veřejné infrastruktury.
6. Město se zavazuje, že nově zřízené pozemní komunikace zřízené v rámci Veřejné infrastruktury bude po svém dokončení veřejná, přístupná každému bez omezení (§ 19 zákona o pozemních komunikacích). Město výslovně souhlasí s tím, že na v budoucnu zřízené části pozemní komunikace se mohou bezplatně připojit i další stavebníci.
7. Město se zavazuje počínaje dnem převzetí Veřejné infrastruktury (nebo její části) bude zajišťovat všechny činnosti a služby spojené s řádnou údržbou a funkčností předané věci.
8. Město prohlašuje, že se seznámilo se Záměrem a s tímto Záměrem souhlasí. Město prohlašuje, že podle jeho názoru Záměr odpovídá územnímu plánu Města. Město se zavazuje poskytnout Partnerovi součinnost přípravě dokumentace pro realizaci Záměru, zejména ve formě konzultací, a při projednávání dokumentace pro územní a stavební řízení pro realizaci Záměru, a zavazuje se v této souvislosti poskytnout Partnerovi příslušné souhlasy pro účely příslušných řízení.
9. Město má zájem o zřízení linky MHD do lokality Pod Sequensem. Podmínky spolufinancování linky MHD Městem a Partnerem budou předmětem dalšího jednání.
10. Město 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.
11. Město se zavazuje, že osobní údaje poskytnuté mu Partnerem budou využity pouze v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění (dále jen „Nařízení“), a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále jen „Zákon o zpracování osobních údajů“).
12. Město prohlašuje, že nebude dodatečně vyžadovat po vlastnících a budoucích vlastnících pozemků Záměru další požadavky z titulu zhodnocovacího poplatku.
13. Město společně s Partnerem bude aktivně spolupracovat na změně územního plánu pro území označené v územním plánu jako území R7 (p. č. 1939/5) a to v souladu s textovou částí stávajícího územního plánu, který vymezuje budoucí využití tohoto území pro občanskou vybavenost nekomerčního typu (OV). Dále Město poskytne Partnerovi konzultace pro případné budoucí využití zbytku pozemku p.č.1939/5 navazujícího na území R7, kde pozemek č.1939/5 je v jednotném územním celku s územím označeném v ÚP jako R7.

#### IV.

#### Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva bude ukončena splněním všech práv a povinností, které ze smlouvy vyplývají.
2. Pro případ, že kterákoliv smluvní strana nesplní povinnost stanovenou touto smlouvou, ani ji nesplní dodatečně po upozornění druhé smluvní strany ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení

upozornění druhé smluvní strany, je druhá smluvní strana oprávněna odstoupit od této smlouvy. Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno druhé smluvní straně.

## V.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Touto smlouvou jsou rovněž vázáni právní nástupci smluvních stran (např. nabyvatelé pozemků).
2. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich smluvního vztahu se řídí následujícími pravidly: písemnosti se zasílají prostřednictvím datové schránky, pokud ji má adresát zřízenou, nebo 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. Odmítne-li adresát takto zaslano písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena. Vráť-li se odesilateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přesměřovala zpět k odesilateli.
3. Jednotliví účastníci této smlouvy se zavazují oznamovat písemně nejpozději do pěti dnů všem ostatním účastníkům změnu adresy svého sídla, bydliště a změnu adresy pro doručování písemností.
4. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemným vzájemně odsouhlaseným dodatkem k této smlouvě.
5. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Zastupitelstva města Mníšek pod Brdy č. 21/16/2021 ze dne 22. 9. 2021.
6. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že Město jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno dle platné legislativy, tj. dle Obecného nařízení o ochraně osobních údajů — Nařízení EU 2016/679 (GDPR) a Zákonem o zpracování osobních údajů, kdy souhlas, je-li dle platné legislativy vyžadován, v souladu s tímto bude žadatelem udělen na samostatné listině.
7. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými právními předpisy.
8. Město prohlašuje, že pro plnění vyplývající z této smlouvy není plátcem DPH.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.
10. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
11. Účastníci této smlouvy 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 obecných soudů.
12. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Účastníci této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
13. Účastníci této smlouvy sjednávají, že práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a právní vztahy jí založené přecházejí na jejich případné právní nástupce. K přechodu práv a povinností z této smlouvy vyplývající dojde též v případě přechodu práv a povinností z územního rozhodnutí o umístění stavby v rámci Záměru na třetí osoby.

**14.** Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 obdrží Město a 1 Partner.

**15.** Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí k nemovitostem Partnera

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí k nemovitostem Města

Příloha č. 3 – Popis Záměru a jednotlivých etap

Příloha č. 4 – Studie Záměru

Příloha č. 5 – Veřejná infrastruktura

*[PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE]*

V Mníšku pod Brdy dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

---

**Město Mníšek pod Brdy**

Mgr. Magdalena Davis, Ph.D.

Starostka

---

**Ambeat development a.s.**

Radek Peřina, předseda představenstva

---

**Ambeat development a.s.**

Peter Lukáč, člen představenstva