

# Dodatek č. 2

## k Plánovací smlouvě

uzavřené dne 30. 1. 2023  
a evidované Obecním úřadem Tehov pod č. j. 2023-0112-THV

### Smluvní strany

#### **Obec Tehov**

IČ: 00240877

se sídlem: Panská 107, 251 01 Tehov,  
bankovní účet - č. ú. 218 226 125 / 0300, ČSOB,  
kterou zastupuje Ing. arch. David Hlouch, starosta obce Tehov,

na straně jedné,  
(dále jen „**Obec**“)

a

**Anežka Jahnová**, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
v zastoupení **Gabriely Rindové**,  
dat. nar. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
na základě zplnomocnění, které je přílohou tohoto dodatku

a

**Martin Jahna**, dat. nar. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

na straně druhé jako Stavebníci,  
/ dále jen „**Stavebníci**“/

a

Společnost **RD - T 999/3 s.r.o.**,  
IČ 19741758,  
se sídlem Zárubova 495/28, 14200 Praha 4 - Kamýk,  
kterou zastupuje jednatel Ing. Ivan Mikeš,  
nar. XXXXXXXXXXXXXXX, trv. bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

na straně třetí jako Developer  
/ dále jen „**Developer**“/

společně též „**smluvní strany**“

Smluvní strany se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na úpravě Smlouvy v rozsahu tohoto dodatku následovně:

#### **Preambule**

Obec a Stavebníci uzavřeli dne 30. 1. 2023 plánovací smlouvu, (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem je zejména výstavba rodinných domů a vybudování a předání veřejné infrastruktury v lokalitě Z13a, která se nachází v ulici Ke Srubům v obci Tehov.

Dodatkem č. 1 ze dne 27. 12. 2023 došlo k úpravě Smlouvy, jímž byla ze smluvního vztahu vypuštěna zastupující osoba Stavebníků, pan Pavel Černý, a upraveny podmínky dodatečných změn Stavby (dále jen „**Dodatek č. 1 Smlouvy**“).

Složení smluvní strany Stavebníků se tímto dodatkem mění v důsledku úmrtí pana Gabriela Jahny. Současně se tímto dodatkem doplňuje třetí smluvní strana - Developer, který na základě smluvního vztahu se Stavebníky převzal některé závazky Smlouvy a současně do lokality vstoupil jako další vlastník Pozemků stavby, jmenovitě pozemku parc. č. 999/1, a současně se jako subjekt realizující podmíněnou infrastrukturu dle Smlouvy stal vlastníkem rozestavěné komunikace a sítě technické infrastruktury, jejichž realizaci od Stavebníků převzal a k níž se zavázal při dodržení podmínek Smlouvy.

Dále tímto dodatkem smluvní strany berou na vědomí, že Stavebníci odprodali jeden z Pozemků staveb, parc. č. 998/3, paní Anetě Čermákové, s níž Obec 23.5.2025 uzavřela samostatnou plánovací smlouvu, do níž byla přenesena zbývající část závazků a povinností vztahujících se zejména ke stavbě na předmětném pozemku.

Z důvodů nedodržení smluvních podmínek na straně Stavebníků a to zejména nedodržení předepsaných skladeb nosných vrstev podloží komunikace v souladu s inženýrsko geologickými průzkumy a nesplnění povinnosti dle čl. IV. odst. 6., bod d., písemně přizvat u Smlouvou určeného milníku Obec k jejich kontrole a převzetí, smluvní strany tímto dodatkem společně dohodly na úpravě podmínek, za nichž může být předmětná podmiňující infrastruktura zkolaudována a převzata obcí dle Smlouvy, aniž by však Obec na sebe převzala případná rizika způsobená výše uvedenými pochybeními Stavebníků.

Obec chce tímto dodatkem současně umožnit Stavebníkům a Developerovi včasné zahájení výstavby rodinných domů na předmětných stavebních pozemcích a upravit podmínky Smlouvy tak, aby byla minimalizována rizika související s řádným dokončením a kolaudací podmiňující infrastruktury.

## **Článek I – Vstup nové smluvní strany**

1. Developer je vlastníkem pozemků parc. č. 999/1.
2. Developer přebírá veškeré závazky a práva Stavebníků vyplývající ze Smlouvy ve znění jejich dodatků.

## **Článek II – Předmět plnění**

1. Developer se zavazuje dokončit komunikaci a inženýrské sítě v rozsahu a kvalitě dle projektové dokumentace schválené stavebním úřadem a dle podmínek Smlouvy.
2. Obec se zavazuje poskytovat Developerovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci územního a stavebního řízení ve věci předmětného Stavebního záměru.
3. Tento dodatek je uzavírán s cílem vyjít vstříc zájmům Stavebníků a Developera a uspišit zahájení realizace Stavebního záměru na Pozemcích staveb, a to na základě skutečností, které již samotnému povolení realizace Stavebního záměru na pozemcích Stavebníků a Developera nebrání a které je případně možné vázat jako podmínky kolaudace Stavebního záměru.
4. Obec vydá souhlasné stanovisko v územních a stavebních řízeních, v rámci kterých bude prováděna výstavba Stavebního záměru na Pozemcích staveb, tj. Rodinných domů, jejichž provedení a umístění na Pozemcích stavby tvoří přílohu tohoto dodatku, a to včetně připojení Stavebního záměru na místní komunikaci a další infrastrukturu, zejména připojení k veřejnému vodovodu a splaškové kanalizaci, vždy ve lhůtě 30 dnů od složení každého kontribučního příspěvku ve výši 200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých) příslušným stavebníkem rodinného domu spadajícího do Stavebního záměru. Veškeré ostatní podmínky a parametry Smlouvy budou zachovány, pokud tento dodatek nestanoví jinak.
5. Kolaudace rodinných domů na jednotlivých pozemcích bude možná pouze po řádné kolaudaci a předání dokončené infrastruktury.

6. Obec se zavazuje po kolaudaci převzít a odkoupit za symbolickou kupní cenu 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) od Developera stavbu komunikace (dále jen „**Stavba komunikace**“) situovanou na pozemku 999/1 a budovanou infrastrukturu definovanou v čl. III Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 Smlouvy (dále jen „**Podmiňující infrastruktura**“), a to nejpozději do dvou měsíců od vydání kolaudačního souhlasu nebo jemu obdobného rozhodnutí Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury, přičemž symbolická kupní cena bude Developerem Obci kompenzována formou finančního daru ve stejné výši, tedy 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých).

### Článek III – Bankovní jistina

1. Developer složí na dobu 60 měsíců po předání a převzetí Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury ve prospěch Obce vratnou bankovní jistinu ve výši **1 585 668,- Kč** (slovy jeden milion pět set osmdesát pět tisíc šest set šedesát osm korun českých) (**dále také jako „Jistina“**), která byla dohodou smluvních stran kalkulována a stanovena jako předpoklad nákladů na odstranění případných poruch na nové asfaltové místní komunikace IV. třídy a stabilizace podkladních vrstev v celé ploše Stavby komunikace: ( 516 m<sup>2</sup> × 3073 Kč /m<sup>2</sup>). Výše jistiny je stanovena smluvními stranami na základě zaměření a rozkladu, který je přílohou této smlouvy a je dohodnuta jako pevná, konečná a vratná.
2. Bankovní jistina bude složena do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku smluvními stranami na pro tyto účely zřízený bankovní účet obce č. ú. 364394768 / 0300 vedený u ČSOB a.s., do popisu platby uvede Developer “Bankovní jistina k plánovací smlouvě čj 2023-0112-THV”. Za složení je považován den připsání celé částky na bankovní účet Obce. Nespotřebovaná část bankovní jistiny bude vrácena na účet, který Developer písemně sdělí, a to do 30 dnů od skončení lhůty sjednané v odst. 1 a doručení čísla výše uvedeného bankovního účtu Developera.
3. Jistina bude sloužit k zajištění odstranění poruch nebo stavebně technických vad Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury s tím, že pokud dojde na Stavbě komunikace nebo Podmiňující infrastruktury v průběhu lhůty stanovené v odstavci 1 tohoto článku k jakýmkoliv poruchám, nebo se projeví či budou objeveny vady, a to zejména avšak nikoliv výlučně
  - a. změny výšky a rovinnosti povrchu Stavby komunikace, či jakékoliv jiné projevy Stavby komunikace indikující například nedostatečnou únosnost spodních vrstev komunikace,
  - b. poruchy soudržnosti povrchu, zejména trhliny či jiné formy rozrušení svrchních vrstev vozovky a jejího příslušenství,
  - c. jakékoliv poruchy či vady, které budou zjištěny nebo se projeví na vedení a příslušenství technické infrastruktury,(dále poruchy a vady specifikované pod písm. a., b., c. tohoto odstavce společně jako „Porucha“) bude jistina dle odst. 1 tohoto odstavce užitá k nápravě Poruchy, a to výlučně níže uvedeným způsobem.
4. Obec a Developer se dohodli na autorizované osobě, která byla vybrána ze seznamu autorizovaných inženýrů České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, kterým je sinpps s.r.o. IČ: 62584332 se sídlem: Dobrušská 1805/5, 147 00 Praha 4, zastoupená jednatelem Ing. Janem Božovským (dále jen „Autorizovaná osoba“).
5. Obec a Developer se dohodli, že Autorizovaná osoba provede ke dni předání a převzetí Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury:
  - a. Pasportizaci Stavby komunikace,
  - b. pasportizaci Podmiňující infrastruktury,kdy předmětem pasportizací bude zejména vyhodnocení stavebně technického stavu stavebních objektů a konstrukcí a identifikace nedostatků, vad či poruch a jejich rozsahu.
6. V případě, že se v průběhu lhůty stanovené v odst. 1 tohoto článku vyskytne Porucha, Obec o této skutečnosti písemně vyrozumí Developera a Autorizovanou osobu. Obec, Developer a Autorizovaná osoba do 15 dnů od odeslání písemného vyrozumění Obce podle předchozí věty, provedou společné místní šetření, na kterém Autorizovanou osobou provede zaměření a dokumentaci Poruchy, o čemž bude pořízen Protokol o zjištění Poruchy, jenž podepíše Obec,

Developer a Autorizovaná osoba. Autorizovaná osoba do 15 dnů od provedení místního šetření doručí Obci a Developerovi stavebně technické řešení včetně zobrazených detailů odstranění Poruchy spolu s výkazem výměr (dále jen „**Řešení odstranění Poruchy**“). Developer zahájí práce podle Řešení odstranění Poruchy nejpozději do 30 dnů od jeho doručení Developerovi a dokončí je do 30 dnů od jejich zahájení.

7. Obec je oprávněna práce podle Řešení odstranění poruchy provést prostřednictvím třetí strany, nedojde-li Developerem k zahájení prací podle Řešení odstranění Poruchy nebo jejich dokončení ve lhůtách podle odst. 6 tohoto článku v rozsahu stavebně technického řešení dle odst. 6. Obec je v takovém případě oprávněna použít prostředky z bankovní jistiny k úhradě nákladů prací podle Řešení odstranění Poruchy ve výši určené metodologií cenotvorby a ceníků ÚRS CZ, a.s., Praha. Autorizovaná osoba provede kontrolu souladu provedení prací s stavebně technickým řešením a kontrolu vyúčtování použitých prostředků podle určené cenotvorby.
8. Nejpozději do 30 dnů od uplynutí lhůty uvedené v odst. 1 tohoto článku doručí Autorizovaná osoba a Developerovi vyúčtování všech Řešení odstranění Poruch třetími stranami.
9. Obec je povinna do 30 dnů od doručení vyúčtování všech Řešení odstranění Poruch třetími stranami podle odst. 8 tohoto článku vrátit nespoteřebanou část bankovní jistiny na účet Developera, který Developer písemně sdělí Obci na základě její výzvy.
10. Aby předešly budoucím sporům, dohodly se smluvní strany, že rozhodnutí o identifikaci a existenci poruch či vad podléhá zcela a nespochybnitelně posouzení Autorizované osoby a smluvní strany budou takové rozhodnutí respektovat jako konečné.
11. Jistina bude platná minimálně po dobu 60 měsíců, kdy lhůta bude počítána od okamžiku kolaudace nebo převzetí stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury Obcí, podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Tato lhůta může být zkrácena na základě dohody všech smluvních stran pouze v případě, že již bude dokončena výstavba rodinných domů na pozemcích p.č. 999/3, 999/4, 999/5 a 998/2, přičemž za dokončení výstavby je považována kolaudace těchto domů.
12. Pokud podmínky pro čerpání a užití bankovní jistiny nebudou ve lhůtách dle tohoto článku naplněny, bude Jistina vrácena Developerovi na bankovní účet, který Developer sdělí Obci v písemné výzvě doručené Obci, přičemž obec splatí Developerovi jistinu do 30 dnů po obdržení této písemné výzvy, kdy za splacení je považován den připsání jistiny na bankovní účet Developera.
13. V případě nesplnění lhůt splatnosti dle tohoto článku budou smluvní strany uplatňovat sankční plnění ve výši 0,05% z nesplacené částky, a to za každý započatý den prodlení. Nesplacené částky dle této smlouvy případně jiné vzniklé škody dle této smlouvy tím nejsou dotčeny.
14. Složená jistina bude uložena na samostatném a k tomu zřízeném bankovním účtu Obce a bankou případně připsané úroky náleží složiteli ve výši po započtení veškerých dalších nákladů Obce na zřízení a provoz bankovního účtu.
15. Odměnu Autorizované osobě stanovenou zvláštní smlouvou uzavřenou mezi Obcí a Developerem, Autorizované osobě hradí Developer a Obec rovným dílem (v poměru 50/50).
16. Postupem uvedeným v tomto článku a naplněním všech ustanovení Smlouvy je nedodržení čl. IV Smlouvy jednou provždy vypořádáno.

#### **Článek IV – Kontrola a předání**

1. Předání a převzetí Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury proběhne na základě předávacího protokolu, kdy Developer vyzve Obec k převzetí na základě úspěšné kolaudace Stavby komunikace a Podmiňující infrastruktury.
2. Obec vydá na základě žádostí Developera, Stavebníků nebo místně příslušného stavebního úřadu souhlasná stanoviska ke stavbám rodinných domů na Pozemcích staveb s tím, že budou tato stanoviska obsahovat podmínku, kdy kolaudace předmětných domů bude vázána na kolaudaci

podmiňující infrastruktury. Ostatní ustanovení Smlouvy tímto ujednáním nejsou dotčena a před vydáním každého stanoviska musí být individuálně naplněna.

## Článek V – Závěrečná ujednání

1. Ostatní ustanovení Plánovací smlouvy včetně jejích dodatků zůstávají beze změny.
2. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy ve znění jejího Dodatku č. 1 a s tímto jejím Dodatkem č. 2, který byl sepsán na základě pravdivých údajů a vyjadřují jejich vážnou a skutečnou vůli.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží Obec a jedno Stavebníci a jedno Developer.
4. Tento Dodatek nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
5. Přílohou tohoto Dodatku je
  - a. Aktuální snímek katastrální mapy lokality
  - b. Celková situace koordinační (stupeň DSP ze dne 5.2.2025)
  - c. Projektová dokumentace jednotlivých rodinných domů v rozsahu: koordinační situace C.3, půdorysy, pohledy a řezy.
  - d. Rozklad předpokládané ceny oprav komunikace
  - e. Geodetické zaměření komunikace - nově vzniklého povrchu (živice)
  - f. zplnomocnění Gabriely Rindové
6. Pokud není uvedeno jinak, vztahují se veškeré údaje v tomto Dodatku ke katastrálnímu území Tehov u Řičan.
7. Tento Dodatek byl schválen Zastupitelstvem obce Tehov na veřejném zasedání dne 3. 11. 2025.

V Tehově dne \_\_\_\_\_

V Tehově dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Obec  
Ing. arch. David Hlouch, starosta obce Tehov

\_\_\_\_\_  
Stavebník Anežka Jahnová  
v. z. Gabriely Rindové

V Tehově dne \_\_\_\_\_

V Tehově dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Developer,  
Ing. Ivan Mikeš jednatel RD-T 999/3 s.r.o.

\_\_\_\_\_  
Stavebník  
Martin Jahna