

Plánovací smlouva 2/2019

uzavřená podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“) mezi těmito smluvními stranami:

Obec Svojetice

IČ: 00240834

se sídlem: Na Kopci 14, 251 62 Svojetice

transparentní bankovní účet: č. ú. 123-430110277/0100

zastoupena starostkou obce Mgr. Martinou Vedralovou

(dále jen „obec“)

a

ekodetail s.r.o.

IČ: 07312997



(dále jen „stavebník“)

I.

Prohlášení

1. Obec a stavebník se dohodli na uzavření plánovací smlouvy, která stanovuje práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k pozemkům a plánovaným stavbám uvedeným v této smlouvě.
2. Tato smlouva je uzavřena v souladu se Zásadami obce Svojetice pro investory při spoluúčasti na rozvoji a zkvalitnění technické infrastruktury a občanské vybavenosti pro novou bytovou výstavbu v katastrálním území obce Svojetice (dále jen „zásady“), což obě smluvní strany berou na vědomí.

II.

Předmět smlouvy

1. Stavebník tímto prohlašuje, že má ve svém vlastnictví následující nemovitosti:
pozemek parc. č. 206/1 o výměře 6 842 m², ovocný sad,
v k.ú. Svojetice, obec Svojetice a zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV č. 927 (dále jen „pozemek stavby“).
2. Celková plocha pozemku stavby činí 6 842 m².
3. Na pozemku stavby hodlá stavebník realizovat výstavbu obytných domů, jakož i výstavbu související technické a dopravní infrastruktury.
4. Pozemek stavby je v územním plánu obce zařazen jako rozvojová plocha s označením OU/0,2/11 „Obchodní ulice“ a jako rozvojová plocha B/0,5/8 „Bydlení v krajině“.
5. Výstavba bude stavebníkem realizována podle platného územního plánu účinného od 17. 12. 2013 (dále jen „územní plán“) lokalita K Drletínu.

III. Závazek stavebníka

1. Stavebník se zavazuje:

- a) na svůj náklad oddělit z pozemku stavby pozemky pro vytvoření příjezdové komunikace k plánovaným obytným domům o šíři uličního prostoru, tedy alespoň o šíři 8 m, dle platného územního plánu a dále na pozemku stavby vybudovat zmíněnou příjezdovou komunikaci o šíři uličního prostoru, tedy alespoň o šíři 8 m, včetně nejméně 32 parkovacích ploch. Na nově vzniklé pozemní komunikaci je stavebník povinen vybudovat také veřejné osvětlení v provedení s technologií LED, veřejný bezdrátový rozhlas, přípojky elektřiny a dopravní značení se souvislým napojením na pozemní komunikaci ležící na pozemku parc. č. 1051/4 v k.ú. Svojetice.
- b) zajistit na svůj náklad na pozemcích plánovaných pozemních komunikací dle písm. a) výše výstavbu uličních řadů vodovodu a tlakové kanalizace a jejich připojení na vodovod a na tlakovou kanalizaci obce a dále výstavbu dešťové kanalizace nebo vsakovacích přepadových pasů;
- c) v souladu se zásadami složit na transparentní bankovní účet obce uvedený v záhlaví smlouvy příspěvek na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti v celkové výši 2,700.000,- Kč;
- d) v souladu se zásadami složit na transparentní bankovní účet obce uvedený v záhlaví smlouvy příspěvek na zajištění spádovosti pro školní docházku pro děti z obce ve výši 25.000,- Kč za každou bytovou jednotku, celkem tedy 450.000,- Kč;
- e) zaplatit výše uvedené příspěvky dle písm. c) a d) v celkové výši **3,150.000,- Kč** na bankovní účet obce v následujících splátkách:
 1. splátku č. 1 ve výši 525.000,- Kč je stavebník povinen zaplatit nejpozději do 30 dní od uzavření této smlouvy;
 2. splátku č. 2 ve výši 525.000,- Kč je stavebník povinen zaplatit nejpozději do 30. 1. 2020;
 3. splátku č. 3 ve výši 525.000,- Kč je stavebník povinen zaplatit nejpozději do 30. 4. 2020;
 4. splátku č. 4 ve výši 525.000,- Kč je stavebník povinen zaplatit nejpozději do 30. 7. 2020;
 5. splátku č. 5 ve výši 1,050.000,- Kč je stavebník povinen zaplatit nejpozději do 30 dní po kolaudaci všech staveb realizovaných na pozemku stavby;
- f) vyčlenit alespoň 5 % z celkové plochy pozemku stavby uvedeného v čl. II této smlouvy jako plochu veřejné zeleně, kdy se musí jednat o pozemky souvislé, veřejně přístupné a k takovému účelu vhodné;
- g) provádět stavební činnost na pozemku stavby zejména v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a schválenou územně plánovací dokumentací obce;
- h) neznečišťovat, nepoškozovat a neomezovat v průběhu stavby místní a obslužné komunikace provozem souvisejícím s výstavbou, zejména pohybem stavební a dopravní techniky;
- i) zajistit po dobu výstavby co nejlepší průchod a průjezd po přilehlých komunikacích, přičemž jako hlavní přístupová komunikace pro provádění staveb infrastruktury a následně i obytných

domů bude sloužit pozemní komunikace v ul. Choceradská ležící na pozemku parc. č. 1051/4 v k.ú. Svojetice;

- j) aktivně se podílet na inženýringových činnostech (zejména jednání s veřejnoprávními institucemi) a koordinačních činnostech (zejména jednání s vlastníky dotčených pozemků).
2. Stavebník je povinen bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví technickou a dopravní infrastrukturu – tj. veřejné osvětlení, veřejný rozhlas, vodovod, kanalizaci, dešťovou kanalizaci a odvodnění pozemní komunikace dle písm. a) výše – včetně pozemků, na nichž se tato infrastruktura nachází, nejpozději do 2 měsíců po kolaudaci těchto staveb. Převod všech staveb technické a dopravní infrastruktury se uskuteční na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem. Přílohou a nedílnou součástí darovací smlouvy budou předávací protokoly hotových děl potvrzené stavebníkem a obcí a dokumenty o kolaudaci staveb, včetně všech protokolů o provedených potřebných revizích, zkouškách, shodě materiálů a geometrického zaměření skutečného stavu po dokončení. Přílohy darovací smlouvy budou obci předány v listinné a elektronické formě.
 3. Stavebník je povinen bez zbytečného odkladu podat návrh do katastru nemovitostí za účelem zápisu změny využití pozemků nově vybudovaných pozemních komunikací dle písm. a) výše na základě geometrického zaměření skutečného stavu stavby, včetně zápisu věcných břemen k sítím technické infrastruktury, které budou v jiném vlastnictví než ve vlastnictví obce (např. elektrické vedení NN).
 4. Povinnost stavebníka zaplatit obci částku ve výši 3,150.000,- Kč dle odst. 1 písm. e) výše je zajištěna blankosměnkou vystavenou na řad obce s doložkou „bez protestu“ a směnečným rukojemstvím jednatele stavebníka, Ing. Jindřicha Fikara, pro celý směnečný peníz. Další práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k zajištění pohledávky obce jsou stanoveny zvláštní dohodou.
 5. Nezaplatí-li stavebník jakoukoliv ze splátek č. 1-5 dle odst. 1 písm. e) výše řádně a včas, okamžikem jeho prodlení se stává celý jeho dluh splatný a obec je oprávněna požadovat bezodkladné zaplacení celé dlužné částky.
 6. Stavebník je povinen zajistit, aby práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy v průběhu výstavby vždy přešla na nového vlastníka pozemku stavby.
 7. Při porušení povinností stavebníka uvedených v odst. 1 písm. a) – j) a odst. 2, 3, 5, 6 a 7 tohoto článku smlouvy vzniká za každé jednotlivé porušení povinností stavebníka obci nárok na smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, a to i opakovaně. Je-li možno provést nápravu svépomocí obce nebo s pomocí třetí osoby, je obec oprávněna tak učinit na náklady stavebníka. Nevyužití nebo využití tohoto oprávnění však nepředstavuje vzdání se jakéhokoli nároku obce. Jakékoli vzdání se nároku také nepředstavuje postup obce, kdy stavebník na jeho porušení např. upozorní a domáhá se nápravy. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou se nedotýkají případného nároku na náhradu vzniklé škody.

IV. Závazek obce

1. Obec se zavazuje:
 - a) poskytnout stavebníkovi nezbytnou součinnost v rámci územního a stavebního řízení v souvislosti s výstavbou obytných domů, jakož i výstavbou související technické a dopravní infrastruktury dle čl. II. odst. 3 této smlouvy. Obec je zejména povinna vydat souhlasné stanovisko v územním a stavebním řízení pro výstavbu výše uvedených staveb. Pro vyloučení

případných pochybností smluvní strany činí nesporným, že závazek obce nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně.

- b) bez zbytečného odkladu převzít do svého vlastnictví řádně zkolaudované stavby technické a dopravní infrastruktury dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

V.

Rozvazovací podmínka

1. Pokud výstavba obytných domů, jakož i výstavba související technické a dopravní infrastruktury dle čl. II. odst. 3 této smlouvy nebude stavebníkovi příslušným stavebním úřadem povolena a toto zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu nabyde právní moci, bude tímto naplněna rozvazovací podmínka a práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy zaniknou.
2. Obec v případě popsaném v předcházejícím odstavci vrátí stavebníkovi příspěvek na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti uhrazený dle čl. III. odst. 1. písm. c) této smlouvy a příspěvek na zajištění spádovosti pro školní docházku uhrazený dle čl. III. odst. 1. písm. d) této smlouvy. Obec uvedené příspěvky vrátí nejpozději do 30 dnů od doručení pravomocného zamítavého rozhodnutí stavebního úřadu, a to na bankovní účet stavebníka uvedený v úvodu této smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí nebo souhlasu s užíváním stavby bude přizván zástupce obce k převzetí stavby mezi zhotovitelem a stavebníkem a ke vzájemnému odsouhlasení plnění předmětu této smlouvy.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem. Smluvní strany prohlašují, že pro účely této smlouvy za písemnou formu nepovažují elektronickou formu komunikace.
4. Stavebník bere 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 obec jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a nařízením (EU) 2016/679 (tzv. GDPR).
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží obec a jedno stavebník.
6. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí jsou:
 - a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
 - ☒ dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
 - ☒ odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,

- ☒ doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- ☒ doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- ☒ dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,

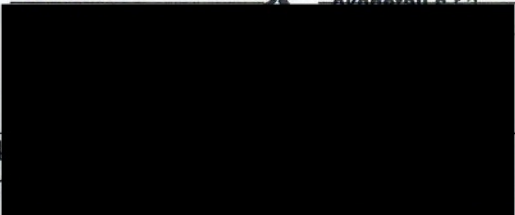
g) „Zásady“ (viz čl. I., odst.2 této smlouvy)

7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a vyjadřuje jejich vážnou a skutečnou vůli.
8. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Svojetice usnesením č. 2019-10-97 dne 13.11.2019.

Ve Svojeticích dne 20.11. 2019


Obec Svojetice
Mgr. Martina Vedralová

V KURÍMÍ dne 20.11. 2019


el
In



Obec **Svojetice**

ZÁSADY OBCE SVOJETICE PRO INVESTORY PŘI SPOLUÚČASTI NA ROZVOJI A ZKVALITNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI PRO NOVOU BYTOVOU VÝSTAVBU V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ OBCE SVOJETICE

(dále jen „ZÁSADY“)

I. VÝCHODISKA

Výstavba obytných domů v rozvojových obytných zónách v souladu s platným územním plánem obce Svojetice (dále jen „obec“) je jedním z podstatných faktorů pro udržitelný rozvoj obce. Vzhledem k tomu, že možnosti a požadavky soukromých stavebníků a developerů (dále jen „stavebníci“) mohou být rozdílné a mohou se vztahovat k různým časovým obdobím a rozličným projektům, musí být odpovídajícím a transparentním způsobem upraveny také podmínky a požadavky obce na zkvalitnění (modernizaci), rozvoj či vybudování veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Je věcí každého stavebníka, aby se před samotným nabytím pozemku v katastrálním území obce a uvažovanou výstavbou seznámil s příslušnými limity dané lokality a těmito zásadami a teprve poté započal realizovat související právní kroky.

Rozvojové obytné zóny jsou vymezeny v územním plánu obce, který byl schválen dne 27. 11. 2013 usnesením č. 2013-11-086 a nabyl účinnosti dne 17. 12. 2013.

V návaznosti na výše uvedené vydává obec tyto „Zásady“, které se týkají finančního příspěvku na rozvoj a zkvalitnění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v souvislosti s plánovanou výstavbou v rozvojových obytných zónách. Dle těchto „Zásad“ uzavřou obě strany (obec a stavebník) příslušnou Plánovací smlouvu, která bude obsahovat výši příspěvku stavebníka a jeho další povinnosti ve vztahu k obci. Tato smlouva bude v souladu s platnými právními předpisy a může být předložena stavebníkem v rámci stavebního řízení příslušnému stavebnímu úřadu.

II. PLÁNOVACÍ SMLOUVA – FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

Plánovací smlouva bude především upravovat spoluúčast stavebníka na zkvalitnění (modernizaci), rozvoji či vybudování veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v obci umožňující rychlou výstavbu a kvalitní užívání zamýšlených staveb.

Stavebník se plánovací smlouvou zaváže zaplatit na zvláštní bankovní účet obce tzv. příspěvek na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Případné kladné vyjádření obce



Obec **Svojetice**

v rámci příslušného stavebního řízení k zamýšlené výstavbě nebude uděleno dříve, než bude příspěvek uhrazen.

Obec pro příjem příspěvku na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti zřídí zvláštní (transparentní) bankovní účet.

Výše příspěvku na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti

Stavebníci, kteří plánovanou výstavbou v obci budou zajišťovat svoji osobní bytovou potřebu, zaplatí příspěvek ve výši 15.000,- Kč.

Stavebníci, kteří plánovanou výstavbou v obci nebudou zajišťovat svoji osobní bytovou potřebu, nýbrž svůj podnikatelský záměr, zaplatí příspěvek:

1. v případě jedné stavby s jednou bytovou jednotkou ve výši 50.000,- Kč;
2. v případě jedné stavby s více než jednou bytovou jednotkou ve výši 50.000,- Kč za každou bytovou jednotku;
3. v případě realizace více než jedné stavby (dále jen „developerský projekt“), kdy každá stavba bude mít pouze jednu bytovou jednotku, ve výši 200.000,- Kč za každou stavbu;
4. v případě realizace developerského projektu, kdy alespoň jedna stavba bude mít více než jednu bytovou jednotku, ve výši 450.000,- Kč za každou stavbu.
5. v případě realizace developerského projektu, kdy alespoň jedna stavba bude mít více než pět bytových jednotek, bude činit výše základního příspěvku 1.000.000,- Kč + k tomu 150.000,- Kč za každou další bytovou jednotku nad 5 bytových jednotek.

IV. DALŠÍ POVINNOSTI VYBRANÝCH ŽADATELŮ

Kromě výše uvedených příspěvků bude po stavebníkovi v případě výstavby developerského projektu požadováno splnění i následujících povinností:

- Výstavba vodovodu a kanalizace vč. přípojek v lokalitě výstavby
- Výstavba nové pozemní komunikace v lokalitě výstavby
- Výstavba veřejného osvětlení a obecního rozhlasu v lokalitě výstavby
- Uhrazení příspěvku na zajištění spádovosti pro školní docházku ve výši 25.000,- Kč za každou bytovou jednotku



Obec **Svojetice**

V. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

Tyto ZÁSADY byly schváleny zastupitelstvem obce Svojetice na zasedání dne 28.08.2019 a nabývají účinnosti od data 29.08.2019.



Mgr. Martina Vedralová, starostka obce



Ing. Jiří Eigel, místostarosta obce

Příloha č.1: Plánovací smlouva (smlouva o spolupráci) – vzor

