

# Plánovací smlouva

uzavřená podle 66 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona,

## I. Smluvní strany

### 1) Obec Řitka

IČO : 002 41 644

sídlem: Na Návsi 54, 252 03 Řitka

zastoupená: Mgr. Kamilem Abbidem, starostou, a Marií Léblovou, místostarostkou

**(dále jen „obec“) – na straně jedné**

### 2) MQM Czech, a.s.

IČO : 276 28 256

sídlem: Vladislavova 1390/17 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku v oddíle B. vložce č. 20093

zastoupená: Zdeňkem Havelkou, členem představenstva

**(dále jen „investor“) – na straně druhé**

## II. Preambule

Investor má záměr realizovat v obci Řitka, k.ú. Řitka, v části lokality **Za Štěpnicí** v rámci 1. etapy výstavbu rodinných domů a dvojdomů, občanského vybavení (veřejné infrastruktury a přípravy území pro tělovýchovné a sportovní zařízení), malých a středních komerčních objektů, dopravní a technické infrastruktury a úpravu ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení a také ploch ochranné, izolační, soukromé i vyhrazené zeleně.

Jedná se o výstavbu na částech pozemků č. parc. 160/1, 173, 174, 239, 179/4, 179/16, 175, 179/8, 179/9, 179/15, 179/1, 179/17, 179/18, 179/19 a 240 v k.ú. Řitka v rozsahu vymezeném v návrhu nového územního plánu obce Řitka jako část rozvojové lokality Z 12, konkrétně etapa B1 a částečně etapa B2 (v rozsahu bezprostředně napojeném na vodovod a kanalizaci vybudovanou v rámci 1. etapy), která počítá s využitím ploch B1 – B5 (bydlení v rodinných domech a dvojdomech), OM (občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední), OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení), OV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura), DS (dopravní infrastruktura silniční), ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň), ZO (zeleň ochranná a izolační) a ZS (zeleň soukromá a vyhrazená).

Obec podmiňuje souhlas s výstavbou a s napojením na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu obce uzavřením této smlouvy o spoluúčasti investora na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že záměr investora klade takové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu, že jej nelze bez jejího posílení vybudováním nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu s náležitostmi podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., takto:

## III. Prohlášení

Obec a investor se dohodli na uzavření plánovací smlouvy, která stanovuje práva a povinnosti smluvních stran při vybudování nové a posílení stávající veřejné infrastruktury v rozsahu § 2 odst. 1 písm. k) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, tj. dopravní infrastruktury, technické

infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu.

#### **IV. Vymezení pozemků**

1. Investor je vlastníkem pozemků č. parc. 160/1, 173, 174, 239, 179/4, 179/16, 175, 179/8, 179/9, 179/15, 179/1, 179/17, 179/18, 179/19 a 240 v obci a k.ú. Řitka.

2. Obec je vlastníkem pozemků č. parc. 237/1, 158/1, 158/11 v k.ú. Řitka s místními komunikacemi, veřejného vodovodu a veřejné kanalizace v obci Řitka a čistírny odpadních vod na pozemku č. parc. st. 473 a 158/6 v obci a k.ú. Řitka.

3. Lokalita Za Štěpnicí je platným Územním plánem obce Řitka ve znění změn č. 1 až 5 určena k zastavění, s její zastavitelností počítá i návrh nového územního plánu obce Řitka, který je v současné době zpracován a projednáván s dotčenými orgány.

#### **V. Údaje o dotčené infrastruktuře, navrhované změny stávající veřejné infrastruktury a nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury**

1. Investor hodlá realizovat v dané lokalitě Za Štěpnicí v rámci etapy B1 a části etapy B2 (v rozsahu bezprostředně napojeném na vodovod a kanalizaci vybudovanou v rámci etapy B1) výstavbu:

- rodinných domů a dvojdomů na pozemcích č. parc. 160/1, 173, 239 v k.ú. Řitka s předpokládanou kapacitou 57 bytových jednotek,
- 1 malého až středního komerčního zařízení na pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka,
- přípravu území pro tělovýchovné a sportovní zařízení na pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka,
- souvisejících inženýrských sítí a veřejné infrastruktury na pozemcích č. parc. 160/1, 173, 174, 239 a 240 v k.ú. Řitka.

Touto realizací bude dotčena stávající veřejná infrastruktura obce Řitka v tomto rozsahu:

- ČOV – ze staveb realizovaných v rámci etapy B1 se zvýší přítok splaškových vod na ČOV v rozsahu cca 194 - 251 EO (z toho z 57 bytových jednotek v rodinných domech o cca 171 - 228 EO; a z ostatních staveb o cca 23 EO);
- u této ČOV na pozemcích st. 473 a 158/6 v k.ú. Řitka obec Řitka v současné době provádí intenzifikaci ČOV ze stávajících 950 EO na nových 3100 EO s předpokladem dokončení stavby v roce 2018,
- vodovod v obci Řitka je v současné době napojen na přivaděč pitné vody ze Zbraslavi (stavbu „Zásobení Mníšeckého regionu pitnou vodou (k.ú. Zbraslav, Jíloviště, Všenory, Černolice, Řitka, Mníšek pod Brdy“ v majetku Svazku obcí VOK Mníšek pod Brdy), jehož kapacita je dostatečná i pro nový záměr investora,
- dopravně bude lokalita Za Štěpnicí napojena na místní komunikaci Všenorská na pozemku č. parc. 237/1 v k.ú. Řitka.

2. Investor se zavazuje vybudovat v termínech dle čl. X. této smlouvy novou veřejnou infrastrukturu na pozemcích č. parc. 160/1, 173, 174, 239 a 240 v obci a k.ú. Řitka v rozsahu dle plánované kapacity dle výkresů urbanistické studie zpracované CASUA spol. s r.o. z 23. 10. 2017 a v souladu s právními předpisy a technickými normami, a to:

- vodovod,
- splaškovou kanalizaci,
- dešťovou kanalizaci,
- nové účelové komunikace včetně chodníků,

- nové elektrické kabelové vedení 22 kV,
- nové veřejné osvětlení

(dále jen „veřejná infrastruktura“).

V případě zájmu a potřeby je investor oprávněn na předmětných pozemcích vybudovat i nové plynové vedení pro zásobení staveb v předmětné lokalitě plynem, jakož i vedení elektronických komunikací a nové elektrické kabelové vedení 0,4kV.

**3.** Obě smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že projednávaný návrh nového územního plánu předpokládá pro lokalitu Z12 pořízení územní studie, která v plochách OM, OS a OV stanoví podrobnější prostorovou regulaci, která zpřesní počty a typy staveb, vymezení veřejná prostranství (ne pouze „zbytkové plochy“) a plochy zeleně, prověří trasování sítí technické infrastruktury apod.

**4.** Obec se zavazuje umožnit investorovi – po splnění všech povinností investora sjednaných touto smlouvou – napojení nově vybudované infrastruktury a nově budovaných rodinných domů, dvojdomů, malých a středních komerčních objektů a tělovýchovných a sportovních zařízení v lokalitě Za Štěpnicí na infrastrukturu obce. Investor k realizaci jeho záměru poskytne na vlastní náklady obci veškerou technickou a další potřebnou součinnost.

## **VI. Práva a povinnosti účastníků a jejich finanční podíly na budované infrastruktuře**

**1.** Investor se zavazuje na vlastní náklady vybudovat veškerou novou veřejnou infrastrukturu dle článku V. odst. 2 s tím, že uhradí 100 % těchto nákladů.

Celková výše předpokládaných nákladů investora na vybudování veřejné infrastruktury na pozemcích č. parc. 160/1, 173, 174, 239 a 240 v k.ú. Řitka pro 57 bytových jednotek v rodinných domech a dvojdomcích na pozemcích č. parc. 160/1, 173, 239 v k.ú. Řitka, 1 malé až střední komerční zařízení na pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka a 1 tělovýchovné a sportovní zařízení na pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka v rámci etapy B1 a části etapy B2 (v rozsahu bezprostředně napojeném na vodovod a kanalizaci vybudovanou v rámci 1. etapy) je předpokládána v celkové výši **15.000.000,- Kč**.

**2.** Investor bere na vědomí, že kompletní dobudování a zkolaudování inženýrských sítí, veřejného osvětlení a předčasné užívání komunikace (bez vodorovného dopravního značení a bez finální vrstvy asfaltu, která bude dokončena do 5 let ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí k prvnímu rodinnému domu v předmětné lokalitě v etapě B1) je podmínkou pro vydání kolaudačního souhlasu na jednotlivé rodinné domy a dvojdomy na pozemku č. parc. 160/1 v k.ú. Řitka i na malá a střední komerční zařízení a tělovýchovná a sportovní zařízení na pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka.

**3.** Investor se zavazuje na vlastní náklady provést na části pozemku č. parc. 174 v k.ú. Řitka spadající do etapy B1 přípravu území (tj. zavedení technické infrastruktury na hranici pozemku) pro sportovní zařízení o velikosti do 1000 m<sup>2</sup>(pozemek vymezený jako plocha I 002) a takto upravený zasiťovaný pozemek převést do vlastnictví obce za kupní cenu ve výši 10.000,- Kč bez DPH. Investor se dále zavazuje připravit k prodeji obci pozemky odpovídající ploše (do cca 1500 m<sup>2</sup>) území sportovišť, vymezených jako plocha I.004/1 a I.006/1 v urbanistické studii zpracované CASUA spol. s r.o. z 23. 10. 2017, a to bez zavedení technické infrastruktury.

5. Investor se zavazuje po dobu výstavby záměru dle čl. II této smlouvy, nejdéle však do konce roku 2022, přispívat obci na předchozí písemnou žádost obce drobné finanční nebo materiální plnění v max. úhrnné výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý rok, a to na uvedené akce (spolu)pořádané obcí:

- a) Obecní ples,
- b) Řítecký pochod,
- c) Vánoční zpívání
- d) Sportovní akce,
- e) Dětský den.

## **VII. Zajištění závazku investora**

1. Investor se zavazuje jako záruku za splnění svých závazků dle článku V. odst. 2, VI. odst. 3 věta první, VIII odst. 1, IX. odst. 1 a X. odst. 3 této smlouvy zřídit současně s podpisem této smlouvy ve prospěch obce zástavní právo k pozemku parc. č. 179/8, orná půda, o výměře 16.408 m<sup>2</sup>, zapsanému na LV č. 799 pro obec a k.ú. Řitka. Smluvní strany se dohodly, že zástavní právo podle tohoto odstavce zajišťuje závazky peněžité a v rozsahu ceny obvyklé ty nepeněžité, jejichž hodnotu lze vyjádřit v penězích.

2. Zástavní smlouva bude uzavřena ve znění, které tvoří přílohu písm. h) této smlouvy.

3. Návrh na vklad zástavního práva podle této smlouvy podá příslušnému katastrálnímu úřadu obec bez zbytečného odkladu po uzavření zástavní smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na provedení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí uhradí obci investor, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy obce k této náhradě nákladů.

## **VIII. Závazek obce k převzetí staveb a pozemků veřejné infrastruktury**

1. Investor se zavazuje ve lhůtě do 30 dnů ode dne udělení povolení k užívání, případně předčasného užívání komunikace, eventuálně od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu na poslední ze součástí nově budované (či upravované nebo rozšiřované stávající) veřejné infrastruktury v rozsahu dle článku V. odst. 2 této smlouvy tuto veřejnou infrastrukturu (s výjimkou infrastruktury pro plyn, elektřinu, popřípadě elektronické komunikace) včetně pozemků pod komunikacemi, chodníky a pozemky tvořícími veřejné prostranství úplatně převést na základě smlouvy o převodu za kupní cenu ve výši 10.000,- Kč včetně DPH) do vlastnictví obce, případně obcí označeného právního subjektu. Obec se zavazuje předmětnou veřejnou infrastrukturu a pozemky, tj. předmět převodu převzít.

Smlouvou o převodu podle předchozí věty budou zároveň zřízena věcná břemena (služebnosti inženýrských sítí) na veřejnou infrastrukturu, která nebude předmětem smlouvy o převodu veřejné infrastruktury, tzn. infrastrukturu pro plyn, elektřinu, popřípadě elektronické komunikace apod. ve prospěch obce Řitka jakožto nabyvatele příslušné části veřejné infrastruktury, a to pokud by nedošlo k jejich zřízení dle dohody smluvních stran již dříve v souvislosti s kolaudací. Náklady spojené s převodem vlastnického práva k veřejné infrastruktuře na obec a se zřízením věcných břemen a jejich vkladem do katastru nemovitostí uhradí investor, který též zajistí příslušné geometrické plány pro zřízení věcných břemen.

Do doby převodu veřejné infrastruktury do vlastnictví obce Řitka bude zajišťovat provoz, opravy a údržbu této infrastruktury a práva a povinnosti s tím spojená svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost investor.

**2.** Bude-li veřejná infrastruktura převáděna s vadami nebránícími provozu, je investor povinen na vlastní náklady tyto vady odstranit v termínech uvedených v příslušných kolaudačních souhlasech, eventuálně u vad tam neuvedených do 30 dnů ode dne převodu vlastnictví k veřejné infrastruktuře dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy.

Poslední asfaltovou vrstvu a dokončovací práce na komunikaci je investor povinen na vlastní náklady zhotovit, požádat o kolaudační souhlas a dokončenou stavbu komunikace s vydaným kolaudačním souhlasem obci předat nejdéle do 6 měsíců ode dne uplynutí 5leté lhůty dle článku VI. odst. 2 této smlouvy.

**3.** Po převodu vlastnictví k veřejné infrastruktuře dle článku VIII. odst. 1 této smlouvy a po převodu vlastnictví pozemků pro sportovnímu zařízení dle článku VI. odst. 3 této smlouvy na obec zajistí obec sama nebo prostřednictvím třetích osob další provozování veřejné infrastruktury a vybudování a provozování sportovního zařízení.

**4.** Převzetí a napojení ostatní veřejné infrastruktury (infrastruktury pro plyn, elektřinu, popřípadě elektronické komunikace apod.) si zajistí svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost sám investor s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli příslušné infrastruktury.

#### **IX. Podíl investora na úpravách, opravách, údržbě a posílení stávající veřejné infrastruktury**

**1.** Investor se zavazuje uhradit obci Řitka příspěvek na úpravy, opravy, údržbu a posílení stávající veřejné infrastruktury ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Obec Řitka se zavazuje tento příspěvek přijmout. Platba bude provedena bezhotovostně na účet obce Řitka č.ú. ...., vedený u ....., pod var. symbolem .....

**2.** Pro případ, že by obec Řitka v nově vydaném územním plánu obce Řitka významněji změnila územní plán oproti nyní aktuálně projednávané verzi návrhu územního plánu tak, že by v důsledku této změny realizace záměru investora, specifikovaného v článku II této smlouvy, nebyla možná anebo by s tím bylo spojeno pro investora objektivně nepřiměřené zvýšení nákladů, sjednávají smluvní strany povinnost obce vrátit poměrnou část poskytnutého příspěvku v poměru nyní předpokládaného prostorového uspořádání ploch (množství a parametrů staveb) na pozemcích investora v lokalitě Z 12 zařazených do etapy B1 a částečně do etapy B2 (v rozsahu bezprostředně napojeném na vodovod a kanalizaci vybudovanou v rámci 1. etapy) k výslednému prostorovému uspořádání ploch (množství a parametrům staveb) schváleného a účinného nového územního plánu obce Řitka.

**3.** Pro případ, že by obec Řitka v nově vydaném územním plánu obce Řitka vyřadila lokalitu Z 12 ze zastavitelných ploch, sjednávají smluvní strany povinnost obce vrátit investorovi celý poskytnutý příspěvek dle čl. IX.1 této smlouvy.

Ostatní zákonné nároky investora tím zůstávají nedotčeny.

**4.** V případech dle článku IX. odst. 2 nebo 3 této smlouvy je obec Řitka povinna příspěvek či jeho poměrnou část vrátit investorovi nejpozději do 3 měsíců ode dne obdržení výzvy investora k vrácení příspěvku či jeho části.

## **X. Termíny plnění a sankce**

1. Investor se zavazuje, že splní své závazky podle článku V. odst. 2, VI. odst. 3 a podle článku VIII. odst. 1 této smlouvy a poskytne obci veškerou potřebnou součinnost tak, aby kompletní dokončení veřejné infrastruktury dle článku V. odst. 2 této smlouvy a převod infrastruktury a pozemků dle článku VIII. odst. 1 na obec bylo uskutečněno nejpozději do 5 let ode dne vydání posledního stavebního povolení na veřejnou infrastrukturu lokality Za Štěpnicí. Dokončením se rozumí vydání kolaudačního souhlasu s užíváním veřejné infrastruktury.

2. Pokud událost vyšší moci jakékoliv smluvní straně prokazatelně brání nebo ji zdržuje v plnění jakékoliv její povinnosti podle této smlouvy, doba plnění se prodlužuje o tuto dobu zdržení. Následující události budou pro účely této smlouvy považovány za události vyšší moci: zemětřesení, vichřice, záplavy, epidemie, vojenský konflikt, vzpoury, celostátní výjimečný stav, celostátní stávka, uzavření bankovního systému a stav národní nouze. Pro vyloučení pochybností, událost vyšší moci nezahrnuje nepříznivé klimatické podmínky (jiné než ty, které jsou mimořádně nepříznivými a které se za případ vyšší moci považují; mimořádně nepříznivými klimatickými podmínkami se rozumí klimatické podmínky překračující minimální či maximální teploty v dané oblasti za posledních deset let dle údajů příslušného meteorologického ústavu).

3. Pro případ prodlení investora se splněním závazků podle článku VIII. odst. 1, IX. odst. 1 a článku X. odst. 1 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše však ve výši 500.000,- Kč.

Pro případ prodlení obce Řitka se splněním závazků podle článku VIII. odst. 3 a podle článku IX. odst. 2 až 4 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše však ve výši 500.000,- Kč.

## **XI. Odstoupení od smlouvy**

1. Pro případ prodlení investora se splněním závazků podle článku VIII. odst. 1, IX. odst. 1 nebo článku X. odst. 1 této smlouvy se sjednává možnost obce od této smlouvy po uplynutí náhradní lhůty k plnění, která nebude kratší než 1 měsíc, odstoupit. Ujednání o smluvních pokutách a o náhradě škody tím zůstane nedotčeno. Smluvní strany tímto uzavírají dohodu o tom, že na tento smluvní vztah se neuplatní ustanovení § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

## **XII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich smluvního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přespěrovala zpět k odesílateli.

2. Investor se zavazuje oznámit nejpozději do pěti dnů od účinnosti změny obci případnou změnu sídla a tím i adresy pro doručování písemností.



3. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě, přičemž smluvní strany výslovně sjednávají, že jakékoliv změny této smlouvy nelze provést formou e-mailové komunikace.

4. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku, stavebního zákona a předpisy jej provádějícími, jakož i ostatními platnými právními předpisy.

5. V případě, že záměr investora odpadne nebo nebude realizován z důvodů, že bude zjevně v rozporu s územně plánovací dokumentací obce, s územní studií, popř. stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, již poskytnutý finanční příspěvek dle článku IX. odst. 1 této smlouvy se nevrací – s výjimkou ustanovení čl. IX. odst. 2 a 3 této smlouvy.

6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.

7. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.

8. Platnosti a účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Řitce dne ..... 2018

V Praze dne ..... 2018

**Obec Řitka:**

**Investor – za MQM Czech, a.s.:**

.....

.....

**Mgr. Kamil Abbid**  
starosta

**Zdeněk Havelka**  
člen představenstva

.....

**Marie Léblová**  
místostarostka

K návrhu plánovací smlouvy se přikládá a její nedílnou součástí tvoří:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury a navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury a navrhované nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech ke stávající veřejné infrastruktuře,
- e) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- f) doklady o právech investora k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- g) návrh nového územního plánu obce Řitka (verze ze září 2016),
- h) zástavní smlouva.

***Doložka podle § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., obcích:***

Obec Řitka osvědčuje podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, že>

1] návrh plánovací smlouvy byl zveřejněn od ..... 2018 do ..... 2018;

2] uzavření plánovací smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením zastupitelstva obce Řitka číslo ....., na jeho jednání konaném dne ..... 2018.

V Řitce dne ..... 2018

.....

**Mgr. Kamil Abbid**, starosta