

Plánovací smlouva

Uzavřená podle § 66 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb. Stavebního zákona

Smluvní strany:

1. Obec Řitka

IČO: 002 41 644

Sídlem: Na Návsi 54, 252 03 Řitka

Zastoupená: Mgr. Kamile Abbidem – starostou a Marií Léblou – místostarostkou

na straně jedné (**dále jen „Obec“**)

a

2. Josef Nosek

r.č. 630917/0868

trvale bytem Dobřichovice, Polní 797, PSČ 252 29

Číslo bank. účtu: 2318686013/0800

Telefon: 602 323 232

Email: josefnosek@josefnosek.cz

Na straně druhé (**dále jen Investor**)

a

Miroslav Burian

r.č.760203/0623

Beroun – Beroun Město, Viničná 1551, PSČ 26601

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

Číslo bank. účtu:2762617153/0800

Telefon:+420 608 715 192

Email: burianomitky@seznam.cz

na straně druhé (**dále jen „Budoucí kupující“**)

Zastoupený na základě plné moci

Construction Management s.r.o.

IČ28947754

Na Folimance 2155, Praha 2, 120 000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 155089

Jednající Pavlem Koudelkou a Ondřejem Makovičkou jednateli společnosti

Bankovní spojení: GE Moneta Bank a.s.

Číslo bank. účtu: 201048422/0600

Telefon:+420 606 263 791

Email: makovicka@conman.cz

I. Preambule

- Investor má záměr realizovat v obci Řitka v k.ú. Řitka, v části lokality **Na Veselce** investici spočívající v zainvestování a vybudování technické infrastruktury pro 21 stavebních pozemků určených ÚPD obce Řitka pro výstavbu rodinných domů. Investice spočívá v přípravě projektových dokumentací pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch ochranné a soukromé zeleně a protihlukového valu, vydání příslušných povolení, realizace výstavby a zajištění parcelace v k.ú. Řitka vše s pracovním názvem OZ Na Veselce (**dále jen Záměr**). Vše v rozsahu vymezeném v návrhu nového územního plánu obce Řitka jako část rozvojové lokality označené jako Z 04.

- Jedná se o Záměr a výstavbu na částech pozemků:

- pozemku parc.č. 259/1 (ostatní plocha, jiná plocha) o evidované výměře 25335 m²,
- pozemku parc.č. 259/32 (ostatní plocha,) o evidované výměře 2149 m²,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ, na listu vlastnictví č. 495 pro katastrální území Řitka, obec Řitka a okres Praha-západ. Oba výše uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Investora. Pozemky ve **vlastnictví Obce nebudou Záměrem Investora dotčeny**.

- Vzhledem k tomu, že Záměr investora klade požadavky na **kapacitu veřejné technické infrastruktury ve vlastnictví Obce, zejména vodovod, splaškovou kanalizaci, dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost obce i na veřejná prostranství**, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu s náležitostmi podle přílohy č.13 k vyhlášce č. 500/2006Sb.
- Obec jakožto vlastník části veřejné technické infrastruktury v rozsahu vodovod a splašková kanalizace umístěné v ulici U Školky v pozemku p.p.č. 259/32 k.ú.Řitka ve vlastnictví **Investora** upravuje touto smlouvou povolení k připojení na jí vlastněnou výše popsanou infrastrukturu uzavřením této smlouvy.

II. Prohlášení

- Obec a Investor se dohodli na uzavření plánovací smlouvy, která stanovuje vzájemná práva a povinnosti pro realizaci Záměru, a připojení investorem budované infrastruktury na veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví obce 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.

III. Vymezení pozemků

- Investor je vlastníkem pozemků parc. č. 259/1 (ostatní plocha, jiná plocha) o evidované výměře 25.335m² a pozemku par.č. 259/32 (ostatní plocha, silnice) o evidované výměře 2.149 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ, na listu vlastnictví č. 495 pro katastrální území Řitka, obec Řitka a okres Praha-západ (dále společně jako „**Pozemek**“), kdy celková výměra Pozemku, tvoří výměru 27.484 m².

2. **Pozemek** je platným Územním plánem obce Řitka ve znění změn č.1 až 5 určen ke stavbám spojených s dopravou. Zastavění Pozemku pro realizaci Záměru v rozsahu bydlení čisté, respektive jeho částí počítá návrh nového územního plánu obce Řitka, který je v současné době zpracován a projednáván s dotčenými orgány.
3. K realizaci záměru Investor hodlá realizovat v dané lokalitě výstavbu technické infrastruktury pro 21 rodinných domů na **Pozemku, přičemž veřejné napojovací body potřebné infrastruktury jsou ve vlastnictví Obce, ČEZ Distribuce, plynárenské společnosti a O2 a nacházejí se taktéž na Pozemku**. Dopravní napojení se nachází na veřejné účelové komunikaci ve vlastnictví Investora.
4. Realizací Záměru a připojením Infrastruktury bude mimo jiné dotčena stávající veřejná infrastruktura obce Řitka v tomto rozsahu:
 - ČOV - ze staveb realizovaných v rámci investice Investora se zvýší přítok splaškových vod na ČOV ve vlastnictví Obce v rozsahu cca 51 EO
 - Vodovod ve vlastnictví obce 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 Na Veselce napojena na účelovou komunikaci U Školky na pozemku č. parc. 259/32 v k.ú. Řitka ve vlastnictví Investora.
5. Investor hodlá vybudovat v termínu dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy novou infrastrukturu na **Pozemku** dle kapacity umožňující připojení **21 rodinných domů**, a to v souladu s právními předpisy, novým územním plánem obce Řitka a technickými normami v rozsahu:

SO 01 napojovací bod pro veřejný vodovod pitné vody na Pozemku

SO 02 areálový řad vedený v Pozemku s jednotlivými vodovodními přípojkami pro 21 parcel pro stavbu RD (zakončení na hranici každé jednotlivé parcely)

SO 03 napojovací bod na Pozemku pro veřejnou splaškovou kanalizaci (tlaková kanalizace)

SO 04 areálový řad vedený v Pozemku s jednotlivými přípojkami splaškové kanalizace pro 21 parcel pro RD (zakončení na hranici každé jednotlivé parcely)

SO 05 napojovací bod pro veřejný plynovod STL na Pozemku

SO 06 areálový plynovodní řad vedený v Pozemku s jednotlivými plynovodními přípojkami (pilířky) pro 21 parcel pro RD

SO 07 dopravní napojení Projektu OZ Na Veselce na veřejnou komunikaci na Pozemku

SO 08 vnitřní areálová komunikace umístěná na Pozemku s umístěním vjezdů pro 21 parcel pro RD

SO 09 dešťová kanalizace odvodnění komunikace SO 08

SO 10 dešťová kanalizace odvodnění napojovací bod dešťové kanalizace pro dopravní napojení a stávající komunikace na Pozemku

SO 11 napojovací bod veřejného osvětlení

SO 12 veřejné osvětlení pro areálovou komunikaci na Pozemku

SO 13 **veřejná zeleň související s komunikací**

SO 14 dopravní značení

SO 15 koridor pro přeložku nadzemní části VN 22kV – umístění do země, v místě podél stávající přístupové komunikace na parc. č. 259/32 (ostatní plocha,) o evidované výměře 2.149 m²,

SO 16 napojovací bod pro připojení Projekt OZ Na Veselce na elektrickou energii v rozsahu připojení 21 parcel pro RD a 2 zahrady (stávající trafostanice)

SO 17 koridor trasy pro rozvody VN el.energie pro připojení minimálně 21 parcel pro RD k připojení na el.energie pro 21 parcel pro RD včetně umístění 23 pojistkových skříní

SO 18 rekonstrukce stávající veřejné účelové komunikace na části Pozemku označeném jako p. č. 259/32

SO 19 ochranný val a terénní úpravy na Pozemku spojené s vybudováním ochranného valu podél komunikace D4

SO 21 **sadové úpravy**

(dále jen „Infrastruktura“)

6. Obec se zavazuje umožnit investorovi – při splnění všech povinností investora sjednaných touto smlouvou – napojení nově vybudované infrastruktury a nově budovaných rodinných domů na Obcí vlastněnou veřejnou technickou infrastrukturu v rozsahu vodovod a splašková kanalizace a poskytnout přiměřenou součinnost pro zajištění povolení a realizaci výstavby Infrastruktury.

IV. Práva a povinnosti účastníků a jejich finanční podíly na budované Infrastrukturu

1. Investor hodlá na vlastní náklady vybudovat veškerou **Infrastrukturu** dle článku III bodu 5 této smlouvy, přičemž celková výše předpokládaných nákladů Investora činí 21.450.000,- Kč (slovy: dvacet jeden milion čtyři sta padesát tisíc korun českých).
2. Investor má záměr připojit jím budovaný vodovod a splaškovou kanalizaci na veřejnou část ve vlastnictví obce a Obec má zájem Investorovi takové připojení umožnit za podmínek stanovených touto smlouvou. Připojením na ostatní Infrastrukturu uvedenou v čl III. bodě 5 nejsou dotčeny zájmy obce, přičemž připojovací body se nacházejí na Pozemku ve vlastnictví Investora
3. Investor se zavazuje vybudovat Infrastrukturu dle článku III. odst. 5 smlouvy a zajistit vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro tuto **Infrastrukturu** nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na **Infrastrukturu**. Vybudování Infrastruktury je podmínkou pro vydání **kolaudačního souhlasu** na jednotlivé rodinné domy na parc. č. 259/1 v k.ú. Řitka

V. 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 rozhodnutí (resp. vydání kolaudačního souhlasu) na poslední ze součástí nově budované (či upravované nebo rozšiřované stávající) veřejné infrastruktury komunikace včetně chodníků a veřejného osvětlení, jakož i pozemky pod komunikacemi, chodníky a pozemky tvořícími veřejné prostranství - převést za 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) včetně DPH do vlastnictví Obce, případně obcí označeného právního subjektu. Obec se zavazuje předmětné komunikace, chodníky a veřejné osvětlení i s pozemky převzít.

- Investor se zavazuje ve lhůtě do 30 dnů ode dne udělení povolení k užívání od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu na poslední ze součástí nově budované **Infrastruktury** v rozsahu dle této smlouvy převést na základě smlouvy o převodu za kupní cenu ve výši 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých) včetně DPH do vlastnictví obce část Pozemku parc. č. **259/32** k.ú. Řitka označenou v návrhu parcelace, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, jako **parcela č. 23**. Obec se zavazuje pozemek, tj. předmět převodu, převzít.

VI. Podíl investora na úpravách, opravách, údržbě a posílení stávající veřejné infrastruktury

- Investor se zavazuje uhradit Obci Příspěvek na úpravy, opravy, údržbu a rozšíření stávající veřejné infrastruktury ve vlastnictví Obce, tj. dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, na kterou se připojuje a kterou budou majitelé nově vybudovaných rodinných domů užívat, ve výši **1.680.000,- Kč** (slovy: jeden milion šest set osmdesát tisíc korun českých) nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení (ev. společného souhlasu) na Infrastrukturu v rozsahu vodovod a splašková kanalizace na Pozemku . Obec Řitka se zavazuje tento příspěvek přijmout. Platba bude provedena bezhotovostně na účet obce Řitka č.ú. 389820399/0800, vedený u České spořitelny a.s.
- Investor bere na vědomí, že samotné propojení jím budovaného vodovodu a splaškové kanalizace na veřejnou část ve vlastnictví obce není možné realizovat **před plnou úhradou Příspěvkem** dle podmínek uvedených v čl. VI. odst. 1 této smlouvy.

VII. Termíny plnění a sankce

- Investor se zavazuje, že splní své závazky a poskytne Obci veškerou potřebnou součinnost tak, aby kompletní dokončení Infrastruktury dle článku V. odst. 3 této smlouvy a převod infrastruktury a pozemků dle článku V. odst. 1 a 2 na Obec bylo uskutečněno nejpozději do **2** let ode dne právní moci posledního stavebního povolení (společného povolení).
- Smluvní strany se dohodly, že na jednotlivé typy veřejné infrastruktury budou žadatelé a vedlejší žadatelé žádat vždy jen o jedno stavební povolení a o jeden souhlas s užíváním, kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí, a že není v této souvislosti přípustný postup tzv. 'salámovou metodou' po částech jednotlivých typů infrastruktury.
- 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, vojenský konflikt, vzpoura, celostátní stávka. 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).
- Pro případ prodlení Investora se splněním závazků podle článku VI. odst. 1 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

5. Pro případ prodlení Investora se splněním závazků podle článku VII. odst. 1 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
6. Obec se zavazuje, že poskytne Investorovi veškerou možnou součinnost tak, aby kompletní dokončení infrastruktury dle článku V. odst. 2 této smlouvy a převod infrastruktury a pozemků dle článku V. odst.1 a 2 na obec bylo uskutečněno v uvedených termínech.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ, že by obec Řitka v nově vydaném územním plánu obce Řitka vyřadila lokalitu Z 04 ze zastavitelných ploch, či plochu jinak omezila a tím znemožnila realizaci záměru Investora, sjednávají smluvní strany možnost odstoupení od smlouvy.
Pro případ, že by se tak stalo v důsledku závazného stanoviska některého z dotčených orgánů, se vylučuje odpovědnost Obce za škodu Investorovi tím případně vzniklou.
2. Pro případ prodlení investora se splněním závazků dle této smlouvy se sjednává možnost Obce od této smlouvy po uplynutí náhradní lhůty k plnění, která nebude kratší než 1 měsíc, odstoupit. Výzva k plnění v náhradní lhůtě musí být Obcí Investorovi zaslána písemně.
3. Ujednání o smluvních pokutách a o náhradě škody zůstane případným odstoupením od smlouvy nedotčeno.
4. 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.

IX. Přechod závazků ze smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že dnem převodu vlastnictví pozemků č. parc. 259/1 a 259/32 v k.ú. Řitka (případně pozemků z nich nově vzniklých jejich parcelací) z Investora na Budoucího kupujícího přecházejí veškeré závazky Investora z této smlouvy na Budoucího kupujícího.

X. 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 zaslanoou 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 přeměrovala zpět k odesílateli.
2. Obec i Investor souhlasí s možností převodu všech práv a všech povinností plynoucích z této smlouvy ze strany Investora na Budoucího kupujícího, a to kdykoliv v době platnosti této smlouvy bez nutnosti jakéhokoliv projednávání či souhlasu zastupitelstva obce, přičemž uskutečnění převodu práv je Investorpovinen Obci oznámit okamžikem převodu. Převod práv plynoucích z této smlouvy na jinou stranu než v této smlouvě uvedenou, není možný.
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. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku,

stavebního zákona, novým územním plánem obce Řitka a dalšími právními předpisy či technickými normami.

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

4. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Platnosti tato smlouva nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V účinnost vstupuje dnem nabytí účinnosti nového územního plánu Obce.

V Řitce dne 2021

V Řitce dne 2021

Obec Řitka:

Investor:

.....
Mgr. Kamil Abbid
starosta

.....
Josef Nosek

Budoucí kupující:

.....
Marie Léblová
místostarostka

.....
Miroslav Burian
zastoupen na základě plné moci
společností

Construction

Management s.r.o.

jednající

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

- Snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká
- Návrh nového územního plánu obce Řitka
- Návrh parcelace Pozemku s vyznačením části určené k převodu na Obec