



Plánovací smlouva

uzavřená podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 130 a násl.zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

mezi těmito smluvními stranami:

Obec Radonice

IČ: 00240681

se sídlem: Na Skále 185, Radonice, PSČ 250 73

zastoupená Ing. Stanislavem Němcem, MBA, starostou

(dále jen „obec“)

a

Vily Jenštejn s.r.o.

se sídlem Milevská 2094/3, Praha 4, Krč, PSČ 140 00

IČ: 14179156

DIČ: CZ14179156

vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 361662

zastoupená Ing. Jakubem Jirkou, MSc., jednatelem

(dále jen „stavebník“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Stavebník má záměr na pozemcích parc.č.167/1, parc.č.167/2, parc.č.171/111 vše v katastrálním území Jenštejn, parc.č.311/2 v katastrálním území Radonice u Prahy, a dále na části pozemku parc.č.171/1 v katastrálním území Jenštejn, realizovat projekt počítající s výstavbou souboru 34 rodinných domů, který klade požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, spočívající ve vybudování příslušných nových (vedlejších) staveb a zařízení nebo úpravách stávajících staveb a zařízení, tj. zejména přístupové komunikace, areálového/veřejného osvětlení, splaškové kanalizace a domovních čistíren odpadních vod k rodinným domům, přípojek inženýrských sítí, vodovodního řadu, energetického vedení a související infrastruktury, jak je znázorněno v dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 této Smlouvy (dále jen „Záměr“).

2. 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.

II.

Předmět smlouvy

1. Stavebník tímto prohlašuje, že má ve svém vlastnictví následující nemovitosti:

- pozemek parc.č.167/1 o výměře 11.612 m²,
- pozemek parc.č.167/2 o výměře 6.924 m²,
- pozemek parc.č.171/111 o výměře 5.195 m²,

vše v k.ú. Jenštejn, obec Jenštejn a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV č. 288,

a

• pozemek parc.č.311/2 o výměře 400 m²,

v k.ú. Radonice u Prahy, obec Radonice a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV č. 125,

a

dále prohlašuje, že po oddělení části pozemku o výměře 5.441 m² z pozemku parc.č. 171/1 v k.ú.Jenštejn, obec Jenštejn, na základě geometrického plánu, se stane na základě převodní smlouvy vlastníkem nově vzniklého pozemku o výměře 5.441 m² odděleného z pozemku parc.č. 171/1 v k.ú.Jenštejn, obec Jenštejn,

(dále jen „**pozemky stavby**“). Pozemky stavby jsou vyznačeny na Snímku katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

Stavebník dále prohlašuje, že má ve svém vlastnictví pozemek parc.č.187/2, o výměře 8.631 m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond, a pozemek parc.č.188, o výměře 1.514 m², ostatní plocha, neplodná půda, nacházející se v katastrálním území Jenštejn, obci Jenštejn.

2. Pozemky dotčené stavbou mimo areál Záměru:

• pozemek parc.č. 264, v k.ú. Radonice u Prahy,

• pozemek parc.č. 341, v k.ú. Jenštejn,

(dále jen „**další pozemky mimo areál Záměru**“). Další pozemky mimo areál Záměru jsou vyznačeny na Snímku katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy. Na uvedených pozemcích parc.č.264 v k.ú. Radonice u Prahy a parc.č.341 v k.ú.Jenštejn, bude v rámci technické infrastruktury Záměru umístěna a vybudována přípojka silnoproudu a elektrické rozvody.

3. Součástí řešeného území bude výstavba obytného areálu 34 (třiceti čtyř) rodinných domů s připojením na inženýrské sítě a komunikaci. V rámci Záměru budou nově provedeny:

3.1. výstavba 34 rodinných domů dle podmínek stanovených stavebním úřadem v rámci rozhodnutí o povolení záměru vydávaného dle zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „**Stavební zákon**“),

3.2. vybudování komunikace na části pozemku parc.č.167/1, v k.ú.Jenštejn, a na části pozemku odděleného z pozemku parc.č. 171/1 v k.ú.Jenštejn, na základě geometrického plánu, jak vyznačeno v příloze č.3 této smlouvy, s napojením nové komunikace na komunikaci III/třídy 0107 Radonice - Jenštejn v místě vyznačeném na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy,

3.3. vybudování veřejného osvětlení na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2 k.ú.Jenštejn,

3.4. vybudování domovních čistíren odpadních vod ke každému rodinnému domu, včetně splaškové kanalizace, na pozemcích stavby,

3.5. uložení dešťové kanalizace a vsakovacích těles na pozemcích Záměru,

3.6. napojení Záměru na vodovodní řad ve vlastnictví obce, včetně uložení vodovodního řadu na pozemcích Záměru, pozemku parc.č.315/2 k.ú.Jenštejn,

3.7. provedení rozvodů NN a přípojky silnoproudu na pozemcích Záměru, pozemku parc.č.315/2 k.ú.Jenštejn a pozemků parc.č.264 k.ú.Radonice u Prahy a parc.č.341 k.ú.Jenštejn,

3.8. uložení/přeložení sítí elektronických komunikací na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2 k.ú.Jenštejn,

(dále jen „**Infrastruktura**“)

4. Výstavba bude stavebníkem realizována podle územního plánu platného ke dni uzavření této smlouvy (dále jen „územní plán“).

III.

Závazek stavebníka

1. Stavebník se zavazuje:

a) na svůj náklad zajistit projektovou dokumentaci pro územní a stavební řízení (tj. dokumentaci pro povolení záměru dle Stavebního zákona) na stavby Infrastruktury za účelem realizace Záměru,

b) na svůj náklad zajistit vydání rozhodnutí o povolení záměru dle Stavebního zákona (původně územního rozhodnutí a stavebního povolení) na umístění a povolení stavby, popř. povolení obsahující schválení stavebního záměru, k výstavbě Infrastruktury za účelem provedení Záměru,

c) na svůj náklad provést stavby Infrastruktury za účelem realizace Záměru na základě k tomu potřebných povolení (rozhodnutí o povolení záměru (původně rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení),

d) bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví pozemek parc.č.311/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, v k.ú. Radonice u Prahy. Jedná se o pozemek pod částí komunikace v ulici Na Plachotě, obec Radonice, který je vyznačen na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy. Převod dle výše uvedeného se uskuteční na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem.

e) na svůj náklad oddělit z pozemku parc.č.171/111 v k.ú. Jenštejn geometrickým plánem část pozemku o výměře 909 m², jak je znázorněno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, a tuto nově vzniklou část pozemku o výměře 909 m² bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem. V uvedené části pozemku je veden kanalizační řad obce, včetně jeho ochranného pásma, a dále bude sloužit jako pásmo zeleně při ulici Na Plachotě, obec Radonice.

f) na svůj náklad oddělit z pozemků parc.č.167/1, parc.č.167/2 a parc.č.171/111 v k.ú. Jenštejn geometrickým plánem část pozemku o celkové výměře 860 m², trvalý travní porost, jak je znázorněno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, a tuto nově vzniklou část uvedených pozemků o výměře 860 m² bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem.

g) na svůj náklad zajistit vypracování studie (dokumentace) na obnovu a revitalizaci stávajícího dožívajícího lesního porostu označovaného „Lesík Amerika a Červená skála“, na pozemku parc.č. 173/1, k.ú. Jenštejn, a parc.č.342 k.ú. Radonice u Prahy, ve vlastnictví Lesy České republiky, s.p. Cílem studie bude obnova skladby stromového patra vhodnými dřevinami, a jejím obsahem – návrh druhové skladby, návrh specifikace výpěstků, technologie zakládání výsadby, plán péče na období 5 let od výsadby. Pro účely studie bude proveden průzkum terénu. Studie bude provedena do ortofoto mapy nebo topografického měření a nebude obsahovat vytyčovací plány. V souvislosti s uvedeným se stavebník dále zavazuje vynaložit částku 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) do revitalizace lesního porostu na základě uvedené studie.

h) bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví pozemky parc.č.187/2, trvalý travní porost, a parc.č.188, ostatní plocha, v k.ú. Jenštejn, jak je znázorněno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy. Na těchto převáděných pozemcích se stavebník zavazuje provést na svůj náklad výsadbu stromů pro plnění funkce lesa. Převod dle výše uvedeného se uskuteční na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem, spolu se závazkem stavebníka provádět údržbu takto vysazených stromů po dobu 5 let od uzavření darovací smlouvy.

i) po vybudování domovních čistíren odpadních vod ke každému rodinnému domu v rámci Záměru uzavřít s dodavatelem domovních čistíren odpadních vod servisní smlouvu na dobu 10 (deseti) let od jejich kolaudace k provádění pravidelného servisu domovních čistíren odpadních vod za účelem jejich řádného provozu a údržby. V případě, že stavebník poruší svůj závazek uzavřít ke každé domovní čistírně odpadních vod k příslušnému rodinnému domu v rámci Záměru s dodavatelem domovních čistíren odpadních vod servisní smlouvu na dobu 10 (deseti) let od jejich kolaudace, a k uzavření servisní smlouvy nedojde ani do 3 (tří) měsíců od kolaudace domovních čistíren odpadních vod, zavazuje se stavebník uhradit obci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každou domovní čistírnu odpadních vod pro rodinný dům v rámci Záměru, ke které nebude uzavřena servisní smlouva dle výše uvedeného. Smluvní pokuta je splatná do 14 dní ode dne doručení výzvy obce k úhradě smluvní pokuty, na kterou obci vznikl nárok,

j) provádět stavební činnost na pozemcích stavby v souladu s příslušnými ustanoveními Stavebního zákona,

k) neznečišťovat a nepoškozovat v průběhu stavby místní a obslužné komunikace provozem souvisejícím s výstavbou, zejména pohybem stavební a dopravní techniky;

l) uhradit obci finanční příspěvek na veřejnou infrastrukturu ve výši 3.060.000,- Kč (slovy: tři miliony šedesát tisíc korun českých), za 34 rodinných domů v rámci Záměru (dále jen „**Finanční příspěvek**“). Celý Finanční příspěvek ve výši 3.060.000,- Kč uhradí stavebník nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy do advokátní úschovy u JUDr. Jana Tesky, ev. č. ČAK 10078, se sídlem Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1 (dále jako „**Advokát**“) na depozitní účet advokátní úschovy, na základě v této souvislosti uzavírané svěřenecké smlouvy mezi obcí na straně oprávněného, stavebníkem na straně složitele a Advokátem na straně svěřeneckého správce (dále jen „**Svěřenecká smlouva**“). Z úschovy bude složený Finanční příspěvek Advokátem uvolněn v souladu se Svěřeneckou smlouvou po prokázání splnění sjednaných podmínek takto: (i) částka 3.060.000,- Kč (slovy: tři miliony šedesát tisíc korun českých) bude bezhotovostně vyplacena ve prospěch bankovního účtu obce do 5 (pěti) pracovních dní poté, co bude Advokátovi předloženo pravomocné rozhodnutí o povolení záměru dle Stavebního zákona vydané příslušným správním orgánem (ke dni uzavření této smlouvy je příslušným správním orgánem Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu) jehož obsahem bude mimo jiné novostavba souboru minimálně 32 rodinných domů /nebo novostavby minimálně 32 rodinných domů/ v rámci Záměru na pozemcích v katastrálním území Jenštejn, a (ii) v případě, že nedojde ke splnění sjednaných podmínek pro vydání Finančního příspěvku z advokátní úschovy obci dle bodu (i) písm.j) tohoto odstavce výše v termínu do 01.09.2026, pak Advokát částku 3.060.000,- Kč (slovy: tři miliony šedesát tisíc korun českých) bezhotovostně vyplatí ve prospěch bankovního účtu stavebníka, a to ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů po výše uvedeném termínu. Náklady advokátní úschovy nese stavebník.

V případě, že na základě podané správní žaloby proti výše uvedenému pravomocnému rozhodnutí o povolení záměru, popř. jinému pravomocnému rozhodnutí o povolení stavby v rámci Záměru, rozhodne pravomocně soud o zrušení rozhodnutí o povolení záměru a z tohoto důvodu nedojde k realizaci Záměru stavebníkem, potom se obec zavazuje vrátit vyplacený Finanční příspěvek zpět stavebníkovi na jeho výzvu. Stavebník bude obec bez zbytečného odkladu informovat o případně podané správní žalobě proti pravomocnému rozhodnutí o povolení záměru.

m) bezúplatně převést do vlastnictví obce vodovodní řad pro veřejnou potřebu, který bude vybudován v rámci Projektu, jak je uvedeno v dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 této smlouvy. Převod dle výše uvedeného se uskuteční do 3 (tří) měsíců po kolaudaci stavby vodovodního řadu na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem. Stavebník dále zajistí zřízení příslušných věcných břemen (služebností) ve prospěch vlastníka vodovodního řadu s vlastníky pozemků, ve kterých bude vodovodní řad vybudován.

2. Stavebník je povinen bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví nemovitosti popsané v čl.III. odst.1 písm. d), e), f) a h) této smlouvy vyznačené na snímku katastrální mapy dle přílohy č.3 této smlouvy, dále včetně vysazených stromů na pozemcích uvedených výše v odst. 1. písm. h) tohoto článku, nejpozději do 3 (tří) měsíců po kolaudaci staveb Záměru. Převod vlastnictví dle výše uvedeného se uskuteční na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem. V případě, že stavebník poruší svůj závazek bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví nemovitosti dle výše uvedeného, zavazuje se uhradit obci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 14 dní ode dne doručení výzvy obce k úhradě smluvní pokuty, na kterou obci vznikl nárok. V případě bezúplatného převodu vlastnictví v době nevhodného vegetačního období pro výsadbu stromů, bude předání stromů stavebníkem obci provedeno v době následného vhodného vegetačního období pro výsadbu stromů.

3. Stavebník je povinen zajistit, aby práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy, popř. jejich část, po dobu jejího trvání vždy přešla na nového vlastníka kteréhokoliv z pozemků stavby. V této souvislosti obec souhlasí s postoupením této smlouvy (tj. s převodem práv a povinností ze smlouvy), popř. její části, na každého nového vlastníka kteréhokoliv z pozemků stavby. V takovém případě je smlouva nebo její část převedena (postoupena) okamžikem písemného sdělení o převodu (postoupení) doručeného obci a identifikujícího jejich nabyvatele. Nabyvatel, pokud jde o tuto smlouvu, tak uvedeným okamžikem vstoupí do právního postavení stavebníka v rozsahu převodu (postoupení) smlouvy.

IV. Závazek obce

1. Obec:

a) poskytne stavebníkovi nezbytnou součinnost v rámci řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona (původně územního a stavebního řízení) v souvislosti s výstavbou Záměru, včetně související technické a dopravní Infrastruktury dle čl. II. této smlouvy. Obec vydá souhlasné stanovisko (popř. souhlas na koordinační situaci, způsobem a ve formě dle zák.č.283/2021 Sb.) v řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona (původně územním a stavebním řízení) pro výstavbu Záměru, včetně výše uvedených staveb technické a dopravní Infrastruktury. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany činí nesporným, že obec jakýmkoliv způsobem neovlivní konečné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně.

b) uděluje stavebníkovi souhlas s připojením nové komunikace na komunikaci III/třída 0107 Radonice – Jenštejn, dle čl. II. bodu 3.1. této smlouvy a s případnými technickými opatřeními, která pro připojení nové komunikace budou vyžadována ze strany orgánů státní správy a třetích osob,

c) uděluje souhlas stavebníkovi s napojením Záměru na vodovodní řad ve vlastnictví obce, s místem napojení vodovodního řadu na pozemku parc.č.315/2 k.ú.Jenštejn dle projektové dokumentace,

d) uděluje stavebníkovi souhlas s napojením nové komunikace pro průchod chodců na pěší stezku spojující obec Jenštejn s obcí Radonice, jak je uvedeno v dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 této smlouvy,

e) uděluje stavebníkovi souhlas s umístěním a vybudováním domovních čistíren odpadních vod ke každému rodinnému domu, včetně splaškové kanalizace, na pozemcích stavby Záměru,

f) uděluje stavebníkovi souhlas s kácením dřevin pro realizaci Záměru v rozsahu dle dokumentace, která tvoří přílohu č.1 této smlouvy, pokud to není v rozporu s platnými zákony a nařízeními.

g) dle § 131 odst.1 písm. d) Stavebního zákona po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy,

h) dle § 131 odst.1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této smlouvy nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci či neučiní jiný úkon, kterým by ztížila či vyloučila uskutečnění Záměru stavebníkem,

i) převezme bez zbytečného odkladu do svého vlastnictví nemovitosti a stromy dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Darovací smlouva bude uzavřena na výzvu stavebníka do 90 dnů od doručení návrhu smlouvy obci.

j) zřídí na výzvu stavebníka služebnost inženýrské sítě k těm pozemkům ve vlastnictví obce, přes které povede připojení Záměru na distribuční vedení inženýrských sítí, které nejsou ve vlastnictví obce, zejména pak elektrické energie, plynu, apod., to vše za úhradu obvyklých poplatků za zřízení služebností dle ceny obvykle účtovaných obcí,

k) uděluje stavebníkovi souhlas s umístěním a stavbou přípojky silnoproudu a elektrických rozvodů na pozemcích parc.č.264 v k.ú.Radonice u Prahy a parc.č.341 k.ú.Jenštejn, ve vlastnictví obce.

3. Obec podpisem této smlouvy souhlasí se Záměrem stavebníka, tj. s jeho přípravou a realizací, jak je uvedeno v této smlouvě a jejích přílohách.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na celou dobu realizace Záměru a bude ukončena splněním všech práv a povinností, které ze smlouvy vyplývají. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

2. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Obec má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že stavebník nesplní ani v dodatečně lhůtě minimálně 6-ti měsíců od doručení výzvy, jakýkoliv svůj závazek a/nebo povinnost vyplývající z čl.III. této smlouvy. Stavebník má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že obec nesplní ani v dodatečně lhůtě minimálně 6-ti měsíců od doručení výzvy, jakýkoliv svůj závazek a/nebo povinnost vyplývající z čl.IV. této smlouvy. Právo na odstoupení od smlouvy zaniká, nebylo-li uplatněno do 9 (devíti) měsíců ode dne, kdy nastal důvod pro jeho uplatnění. Odstoupením od této smlouvy nezaniká právo kterékoliv smluvní strany na náhradu nemajetkové i majetkové újmy (škody), vzniklé z důvodu porušení závazku a/nebo povinnosti druhou smluvní stranou.

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. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany 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.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží obec a jedno stavebník.

7. Přílohami této smlouvy jsou:

Příloha č.1 – Souhrnná technická zpráva a koordinační situace

Příloha č.2 - Snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,


Příloha č.3 – Snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků určených k převodu obci

8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměly, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.

9. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Radonice usnesením číslo 11/4 ze dne 23.9.2024.

V Radonici dne 7.10.2024

V Radonici dne 13.11.2024


Obec Radonice
Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta obce


Vily Jenštej
Ing. Jakub Jirká MSc., jednatel

