

Plánovací smlouva

uzavřená dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Statutární město Pardubice

se sídlem: Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice

IČO: 002 74 046

DIČ: CZ00274046

zastoupené Bc. Janem Nadrchalem, primátorem

(dále jen jako „Město“)

RD Ohrazenice s.r.o.

se sídlem: Fáblovka 586, 533 52 Pardubice – Polabiny

IČO: 17132240

zastoupená Pavlem Halbrštátem, jednatelem společnosti

(dále jen jako „Investor“)

(společně také jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto plánovací smlouvu (dále jen jako „Smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Město je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 149/1 o výměře 5953 m² v k.ú. Ohrazenice a na základě ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb. zákon o pozemních komunikacích vlastníkem (místní) komunikace v ulici Pohránovská a přísluší mu v právních vztazích s těmito stavbami hospodařit. Město je dále vlastníkem pozemku parc. č. 47/1 o výměře 3708 m² v k.ú. Ohrazenice, na níže se nachází komunikace III. třídy č. 196c.
- 1.2 Investor má záměr zrealizovat v lokalitě Pardubice – Ohrazenice výstavbu rodinných domů včetně potřebné infrastruktury, a to na pozemcích parc. č. 51/4, 52, 48/5, 48/6, 50/4, 50/2, 149/1, 92/31, 70/34, 70/16, 49, 47/1 v katastrálním území Ohrazenice (dále jen jako „Záměr“), jež je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, a to v Souhrnné technické zprávě, Akce: OS Ohrazenice I, autor projektu Ing. Arch. A. Cousy, datum vydání 08/2023, (dále jen „Souhrnná technická zpráva“).
- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že Záměr není možné realizovat bez změny stávající, popřípadě vybudování nové veřejné infrastruktury.

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Investora změnit stávající nebo vybudovat novou veřejnou infrastrukturu, jež se dle podmínek této smlouvy stane majetkem města (dále jen jako „VI“) v rozsahu dle této Smlouvy, a to za podmínek níže uvedených.

III. Údaje o dotčené VI a její stručná charakteristika

- **Zpevněné plochy –**
 - komunikace v části ulice Pohránovská (komunikace III. třídy č. 196c, v šířce 4,60 m a délce 95,60 m), nacházející se na pozemku parc. č. 149/1 k.ú. Ohrazenice, jsou v majetku Města;
 - komunikace 140-Ohrazenice (účelová komunikace č. 037c v délce 153 m a šířce 3,30 m, nacházející se na pozemku parc. č. 47/1 k.ú. Ohrazenice, jsou v majetku Města;
- **Veřejné osvětlení –** dle situace uvedené ve vyjádření **Služeb města Pardubic, a.s., ze dne 27. 2. 2023, zn. 23060/IO**, jež je přílohou č. 6 této smlouvy.

Podrobné údaje o dotčené VI viz. Situační výkres – koordinační situace, č. výkresu: C.03, Akce: OS Ohrazenice I, autor projektu Ing. Arch. A. Cousy, datum vydání 08/2023, (dále jen „Výkres-koordinační situace“), který je přílohou č. 2 této Smlouvy, dále pak viz. Technická zpráva, č. výkresu: SO20 – Doplnění plochy vozovky, Akce: OS Ohrazenice I, autor projektu Ing. Arch. A. Cousy, datum vydání 08/2023, (dále jen „Technická zpráva SO20 – Doplnění plochy vozovky“), která je přílohou č. 3 této Smlouvy, a dále viz Katastrální situační výkres, č. výkresu: C.02, Akce: OS Ohrazenice I, autor projektu Ing. Arch. A. Cousy, datum vydání 08/2023, (dále jen „Výkres- Katastrální situační výkres“), který je přílohou č. 4 této Smlouvy a dále viz. Situace-Plánovací smlouva-dělení pozemků, č. výkresu: C.25, Akce: OS Ohrazenice I, autor projektu Ing. Arch. A. Cousy, datum vydání 08/2023, (dále jen „Situace dělení pozemků“), jež je přílohou č. 7 této Smlouvy.

IV. Navrhované změny stávající VI a nároky na vybudování nové VI

- **Zpevněné plochy – řešené zpevněné plochy se dají dělit na 4 celky, všechny tyto celky jsou vzájemně provozně propojeny.**
 - rozšíření části komunikace pro odbočení z komunikace Pohránovská (komunikace III. třídy č. 196c) na komunikaci 140-Ohrazenice (účelová komunikace č. 037c), a to na pozemku parc. č. 149/1, k.ú. Ohrazenice, jež je v majetku Města;
 - Výměna povrchu vozovky navazující na rozšíření části komunikace, a to na pozemku parc. č. 149/1, k.ú. Ohrazenice, jež je v majetku Města. Šířce původní vozovky, délka řešené komunikace cca 35m (segment komunikace III. třídy č. 196c);
 - komunikace ZÓNA 30- komunikace začíná u mostku přes Hledíkovský potok 232, pokračuje směrem na východ. Tato komunikace se skládá ze dvou částí. První část komunikace je v podstatě pouze rozšíření stávající komunikace (stávající komunikace slouží jako příjezd ke stávajícím garážím a k sběrnému a separačnímu dvoru, a bude realizována na pozemku parc. č. 47/1, v k.ú. Ohrazenice, jež je v majetku Města. Druhá část komunikace přímo navazuje na první část, ale bude kompletně nově budovaná, a to na pozemcích parc. č. 50/2, 50/4, 48/5, 48/6, 51/4, vše v k.ú. Ohrazenice, jež jsou v majetku Investora. Šířka komunikací je 5,5m, délka je cca 305m. Povrch asphalt (segment účelové komunikace č. 037c);
 - Komunikace OBYTNÁ ZÓNA- jedná se o komunikace navazující na komunikace – ZÓNA 30 s tím, že tato bude budována na pozemku parc. č.

51/4, v k.ú. Ohrazenice, jež je v majetku Investora. Komunikace jsou šíře 5,0m. Celková délka komunikací je cca 217m. Povrch dlažba.

Bližší specifikace viz změna Z02 v příloze č. 2 Výkres – koordinační situace.

- **Veřejné osvětlení – za podmínek uvedených** ve vyjádření **Služeb města Pardubic, a.s., ze dne 27. 2. 2023, zn. 23060/IO**, jež je přílohou č. 6 této smlouvy, jež bude realizováno na pozemcích parc. č. 149/1, v k.ú. Ohrazenice, (v majetku Města), dále pak na pozemcích parc. č. 70/16, 50/2, 50/4, 48/5, 48/6, 51/4, (v majetku Investora), vše v k.ú. Ohrazenice a pozemku parc. č. 70/34, k.ú. Ohrazenice, jenž je v majetku Povodí Labe, státní podnik, se sídlem Víta nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové.
- **Zatrávněné plochy** – povrch ze zeminy bude oset travním semenem pomocí hydroosevu. Rozsah ploch určených k zatrávnění je patrný z výkresové části PD a bude realizován na pozemcích parc. č. 149/1, v k.ú. Ohrazenice, (v majetku Města), dále pak na pozemcích parc. č. 50/4, 48/5, 48/6, 51/4, 52, jež jsou v majetku Investora. V zatrávněných plochách navrženy průlehy, které slouží pro retenci, zasakování a odpařování povrchových vod.

Podrobné údaje o změnách stávající VI a nároky na vybudování nové VI viz. Výkres-koordinační situace“), který je přílohou č. 2 této Smlouvy, Technická zpráva SO20 – Doplnění plochy vozovky“), která je přílohou č. 3 této Smlouvy, Výkres- Katastrální situační výkres“), který je přílohou č. 4 této Smlouvy a Situace dělení pozemků“), jež je přílohou č. 7 této Smlouvy.

V. Financování

- 5.1. Investor se zavazuje uhradit veškeré náklady související se změnou stávající nebo s vybudováním nové VI v rozsahu dle čl. IV. této Smlouvy, a to v plné výši. Součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel, nebo přímo se změnami nebo vybudováním VI souvisejí.
- 5.2. Odborný odhad nákladů na změny stávající VI v majetku Města či vybudování nové VI na pozemcích, které jsou v majetku města, činí 524 084,- bez DPH.
- 5.3. Podrobněji specifikovaný odborný odhad nákladů na provedení změn stávající VI v majetku Města či vybudování nové VI na pozemcích, které jsou v majetku města, je přílohou č. 5 této Smlouvy.

VI. Závazky Investora

- 6.1. Kvalitu a rozsah shora specifikovaných změn VI se Investor zavazuje zajišťovat dle specifikace obsažené v této Smlouvě a v souladu se stavebním zákonem a ostatními obecně závaznými předpisy. Shora specifikovanou VI (viz. čl. IV. této smlouvy) se investor zavazuje zajistit vybudovat v souladu s podmínkami příslušného stavebního povolení či jiného správního aktu, jímž byla stavba nové VI resp. její změna povolena. Investor se nicméně dále zavazuje, že realizace VI bude dokončena nejpozději ke dni nabytí právní moci prvního správního rozhodnutí, kterým bude moci být, respektive bude, byť jen částečně, povoleno užívání stavby Záměru, nejpozději však do 3 let od data zahájení stavby VI. O zahájení stavby VI bude mezi Investorem a Městem pořízen zápis.

- 6.2. Uvedená tříletá lhůta může být písemným dodatkem k této Smlouvě upravena, zejména nastanou-li okolnosti, které nastaly nezávisle na vůli Investora, když tyto nebylo možné v době vzniku závazku Investora předvídat s tím, že tyto brání Investorovi ve splnění jeho závazku a zároveň tyto okolnosti neměly původ pouze v hospodářských poměrech Investora.
- 6.3. Investor se zavazuje, že VI vybuduje, nebo zajistí vybudovat ve shora specifikovaném rozsahu tak, aby po vydání příslušného kolaudačního souhlasu mohla být bez omezení užívána či provozována.
- 6.4. Investor se dále zavazuje, že v případě, neprovede-li touto Smlouvou navrhovaný závazek vybudovat VI v dohodnutém rozsahu a čase, provede neprodleně nezbytná opatření na pozemku místa provádění díla, zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této Smlouvy se nezbytným opatřením rozumí takový stavební stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod. V případě, že toto nezbytné opatření Investor neprodleně nezrealizuje, je město oprávněno Investorovi stanovit vzhledem k okolnostem dodatečnou přiměřenou lhůtu, do které musí předmětná nezbytná opatření provést. Pro případ prodlení s plněním tohoto závazku se Investor zavazuje zaplatit Městu 5 000,- Kč, a to za každý den prodlení s plněním tohoto závazku. V případě vzniku nároku Města na smluvní pokutu se přiměřeně použije ustanovení čl. VIII této Smlouvy. Odpovědnost Investora vůči Městu a třetím osobám, podle obecně závazných právních předpisů, není touto Smlouvou při nesplnění jeho závazku dotčena.
- 6.5. Investor si je vědom toho, že nemá nárok na případnou náhradu škody nebo úhradu jím vynaložených výdajů tehdy, pokud pozdějším ukládáním inženýrských sítí a přípojek do tělesa již zřízené pozemní komunikace dojde k jejímu znehodnocení nebo poškození.
- 6.6. Pokud nebude VI realizována v požadované kvalitě a termínu, může Město požadovat, aby Investor navrátil dotčené pozemky, jež jsou ve vlastnictví města a jež jsou mu za tímto účelem poskytnuty do výpůjčky dle čl. IX. této smlouvy do původního stavu, a to ve lhůtě, která musí být vzhledem k okolnostem přiměřená a kterou stanoví Město. Pro případ prodlení s plněním tohoto závazku se Investor zavazuje zaplatit městu 5 000,- Kč, a to za každý den prodlení s plněním tohoto závazku. Odpovědnost Investora vůči Městu a třetím osobám, podle obecně závazných právních předpisů, není touto Smlouvou při nesplnění jeho závazku dotčena.

VII. Zajištění závazku Investora

- 7.1. K zajištění investorových závazků podle této Smlouvy, zejména k zajištění sankcí a náhrady škody, na jejichž úhradu vznikne Městu nárok v důsledku porušení povinnosti Investora provést a předat VI řádně a včas, či jakýchkoli jiných nároků Města vůči Investorovi, složí Investor na účet Města č.ú. 6015-326561/0100 , VS 17132240, částku ve výši 1.000.000,-Kč Kč (dále jen „Jistota“) ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy. V případě porušení této povinnosti je povinen Investor Městu uhradit smluvní pokutu ve výši 0,7% z hodnoty Jistoty za každý započatý den prodlení se složením Jistoty na účet Města. Nebude-li Jistota složena na účet Města do 7 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy, je Město oprávněno od této Smlouvy odstoupit.
- 7.2. Město je oprávněno uspokojit své finanční nároky vůči Investorovi z Jistoty až poté, co Investor dobrovolně neuhradí Městu smluvní pokutu či náhradu škody, jež Městu vznikne v důsledku porušení Investorových závazků dle této Smlouvy.

- 7.3. Město vrátí Investorovi Jistotu neprodleně poté, co bude veškerá VI vybudovaná dle této Smlouvy převzata do vlastnictví Města. Jistota bude vrácena i s úroky, které k Jistotě přirostou v době, kdy tato bude deponována na účtu Města. V případě, že Město bude čerpat z Jistoty za účelem uspokojení svých nároků dle podmínek této Smlouvy, vrátí Město Investorovi Jistotu poníženou o Městem čerpanou částku.

VIII. Záruka smluvních stran

- 8.1. Nesplní-li Investor svůj závazek vybudovat změny stávající VI jsoucí v majetku Města v kvalitě, rozsahu či termínu, jež jsou specifikovány touto Smlouvou či Investor poruší svůj závazek vybudovat na pozemcích Města VI v kvalitě, rozsahu či termínu, jež jsou specifikovány touto Smlouvou, má Město nárok na smluvní pokutu v rozsahu hodnoty nedokončené VI ve smyslu tohoto článku, jež bude určena dle odborného odhadu nákladů, jenž tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy. Nebude-li možné tuto hodnotu určit dle příslušného odborného odhadu nákladů, bude tato hodnota určena znaleckým posudkem. Pro tento případ Investor souhlasí, že se Město může uspokojit z Jistoty v rozsahu výše rozpočtu nedokončeného díla VI. Tímto ustanovením není nijak dotčen případný nárok Města na náhradu škody.
- 8.2. Pro případ, že Investor nesplní svůj závazek vybudovat novou či změnit stávající VI, jež je potřebná pro realizaci jeho Záměru a zároveň se nejedná o změnu VI v majetku města či budování nové VI na pozemcích, které nejsou v majetku Města, a to v kvalitě, rozsahu či termínu dle této Smlouvy, má Město nárok na smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý den, po který bude Investor v prodlení s plněním tohoto závazku. Pro tento případ Investor souhlasí, že se Město může uspokojit z Jistoty v rozsahu výše rozpočtu nedokončeného díla VI. Tímto ustanovením není nijak dotčen případný nárok Města na náhradu škody.

IX. Součinnost města, závazek Města k převzetí staveb a pozemků VI, výpůjčka

- 9.1. Město se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost k realizaci Záměru, a to v rámci své samostatné působnosti a v míře, kterou lze po Městě rozumně požadovat. Město však nenese odpovědnost za právní úkony nebo nečinnost Investora a třetích osob ve vztahu ke stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům státní správy nebo k jiným osobám. V rámci této spolupráce Město již uzavřelo s Investorem dne 23. 12. 2022 smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti na zřízení inženýrské sítě, konkrétně na stavbu „veřejného osvětlení v rámci akce OS Ohrazenice I“, a to na povinné nemovitosti (pozemku parc. č. 47/1 ostatní plocha, v obci Pardubice, k.ú. Ohrazenice, jež je ve vlastnictví Města a dále pak dne 1. 2. 2023 smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti na zřízení inženýrské sítě, konkrétně na stavbu „prodloužení vodovodního a kanalizačního řádu“, a to na povinných nemovitostech (pozemku parc. č. 92/31 ostatní plocha – ostatní komunikace a pozemku parc. č. 149/1 ostatní plocha – ostatní komunikace, v obci Pardubice, k.ú. Ohrazenice), jež jsou ve vlastnictví Města.
- 9.2. Město touto smlouvou poskytuje do výpůjčky část pozemku parc.č. 47/1 o výměře 486 m2 a část pozemku parc.č. 149/1 o výměře 224 m2 v k.ú.Ohrazenice, a to za účelem úpravy povrchu, realizace rozšíření komunikace a přeložky veřejného osvětlení, a to dle podmínek této Smlouvy. Výpůjčka předmětné části výše uvedeného pozemku se poskytuje do doby, než se stane stavba v podobě úpravy povrchu, rozšíření komunikace a přeložky veřejného osvětlení majetkem Města, nejdéle však po dobu trvání této Smlouvy.

- 9.3. Investor se zavazuje na základě smlouvy o úplatném převodu VI převést do správy a vlastnictví Města vybudovanou, shora specifikovanou VI, konkrétně stavby pozemních komunikací vč. zeleně, veřejného osvětlení a to včetně pozemků pod nimi, která byla realizována na pozemcích, jež Město za tímto účelem vypůjčilo Investorovi, anebo, jež byla vybudována na pozemcích ve vlastnictví Investora, a to nejpozději do sto dvaceti (120) dnů od vydání kolaudačního souhlasu na tuto VI. Investor je povinen písemně oznámit nejpozději 15 dnů předem, kdy bude řádně zhotovená VI nebo její část připravena k předání. Město je pak povinno nejpozději do 3 dnů od termínu stanoveného zhotovitelem zahájit přejímací řízení a řádně v něm pokračovat. Místo předání je místo, kde se předmětná VI zhotovila. Nedokončenou VI není Město povinno převzít. VI je považována za zhotovenou (ukončenou) pokud je tato ukončena řádně a včas dle podmínek této smlouvy s tím, že Investor předal Městu všechny požadované dokumenty, jež jsou vyžadovány stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy a prostory tvořící staveniště budou vyčištěné a uvedené do původního stavu a dále jsou splněny podmínky pro převod vybudované VI dle Zásad výstavby technické infrastruktury určené pro následný převod do majetku města, jež vydalo Zastupitelstvo města Pardubic a jež budou aktuální ke dni převzetí VI do majetku města. Převzetí ostatní VI si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost Investor. Nezbytnou podmínkou pro převod VI včetně případného pozemku, na němž je VI vybudována, je to, že pakliže je na převáděném pozemku umístěna inženýrská síť, je umístění této inženýrské sítě vyřešeno věcným břemenem in rem.
- 9.4. Město se zavazuje na základě smlouvy o úplatném převodu VI převzít do své správy a svého vlastnictví shora specifikovanou VI včetně pozemků, na kterých se tato VI nachází, a to VI za cenu 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a pozemky ve vlastnictví investora na kterých se tato VI nachází, bezúplatně. Sjednaná cena je konečná.

X. Záruka za jakost provedeného díla

- 10.1. Za jakost zhotovené VI, jež bude po zhotovení předána Městu dle čl. IX této Smlouvy, poskytuje Investor Městu záruku.
- 10.2. Záruční lhůta činí 60 měsíců a počíná běžet dnem odstranění poslední vady vyplývající z předávacího protokolu.
- 10.3. Záruční doba neběží po dobu, kdy předmětnou VI nelze užívat pro vady, za které odpovídá Investor.
- 10.4. Po dobu záruky Investor odpovídá za oprávněné vady, které Město zjistilo a jež neprodleně písemně u Investora písemně reklamovalo.

XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Pokud v této Smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb.
- 11.2. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, přičemž dvě vyhotovení obdrží Město a jedno obdrží Investor.
- 11.3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků, podepsaných oběma Smluvními stranami.

- 11.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv spravovaným Digitální a informační agenturou v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 11.5. Smluvní strany se dohodly, že Město bezodkladně po uzavření této Smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění Smlouvy Město bezodkladně informuje Investora, nebyl-li jeho údaj uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
- 11.6. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v této Smlouvě.
- 11.8. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.
- 11.9. Obě Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, podle jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 11.10. Uzavření Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Pardubic dneusnesením č. Z/...../..... .
- 11.11. Odkoupení VI bylo schváleno Radou města Pardubic dne usnesením R/...../.....
- 11.12. Převod pozemků z vlastnictví Investora do vlastnictví Města bylo schváleno Zastupitelstvem města Pardubic dneusnesením č. Z/...../..... .

XII. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

1. Souhrnná technická zpráva
2. Výkres – koordinační situace
3. Technická zpráva SO20 – Doplnění plochy vozovky
4. Výkres – Katastrální situační výkres
5. Odborný odhad nákladů na vybudování/úpravu veřejné infrastruktury
6. Vyjádření Služeb města Pardubic, a.s., ze dne 27. 2. 2023, zn. 23060/IO
7. Situace dělení pozemků

Příloha usnesení

Záměr byl zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce Magistrátu města Pardubic:

Vyvěšeno dne: 27. 9. 2023

Svěšeno dne: 13.10.2023

V Pardubicích dne

V Pardubicích dne

.....

Město

.....

Investor