



Plánovací smlouva

č. 116/2024

IS, komunikace a VO - lokalita „BV7 pod Plachtou“

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku,
dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
a ve smyslu § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
takto:

1. Účastníci

1.1. Městys Škvorec, se sídlem Škvorec, Masarykovo náměstí 122, PSČ 25083

identifikační číslo: 00240869, daňové identifikační číslo: CZ 00240869

zastoupený Ing. Martina Vodičková, starostka

dále jako „Škvorec“

1.2. Strnad Jaroslav,

Strnad Vladimír,

Ing. Maršálová Helena,

Hodrová Pavlína,

Strnadová Petra,

Stejskal Milan,

Endymion spol. s r.o., IČO: 25765434, se sídlem Lucemburská 2175/22, Vinohrady, 130 00

Praha 3, zapsaný spis. zn. C 68221 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupená --- jednatelem

Svárovský Libor,

SJM Barák Tomáš

Vejr Milan,

Stavby Kristi s.r.o., IČO 27232115, se sídlem Trytova 1120/6, Černý Most, 198 00 Praha 9,

zapsaná sp. zn. C 106328 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupená---jednatelem

Dále všichni jako „Investoři“ rukou společnou a nerozdílnou

2. Preambule

- 2.1 Strnad Jaroslav a Strnad Vladimír jsou spoluvlastníky pozemků par.č. 436/1 a par.č. 436/2 zapsaných na LV 760; Maršálová Helena Ing. je výlučným vlastníkem pozemků par.č. 434/1 a par.č. 434/2 zapsaných na LV 194; Hodrová Pavlína je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 438/4 zapsaného na LV 1016; Strnadová Petra je výlučným vlastníkem pozemků par.č. 458/8 a par.č. 431/2 zapsaných na LV 973; Stejskal Milan je výlučným vlastníkem pozemků par.č.458/1 a par.č.458/9 zapsaných na LV 774; Endymion spol. s r.o. je výlučným vlastníkem pozemků par.č. 462/1 a par.č. 462/2 a par.č.458/3 zapsaných na LV 341; Svárovský Libor je výlučným vlastníkem pozemku par.č.438/9 zapsaného na LV 33; SJM Barák Tomáš a Baráková Hana Mgr. jsou výlučnými vlastníky pozemku par.č. 438/7 zapsaného na LV1009; Vejr Milan je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 438/5 zapsaného na LV 1008; Stavby Kristi s.r.o., jsou výlučným vlastníkem pozemku par.č. 438/5 zapsaného na LV 1013;

vše v k.ú. Třebohostice u Škvorce, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

2.2 Investoři mají v úmyslu na těchto pozemcích vybudovat stavby celkem 14 rodinných domů (dále jen „RD“).

2.3 Endymion spol. s r.o, Hodrová Pavlína, Maršálová Helena Ing., Stejskal Milan, Strnad Jaroslav, Strnad Vladimír, Strnadová Petra, Svárovský Libor jsou spoluvlastníky pozemku par. č. 463 zapsaného na LV 1012;

SJM Barák Tomáš a Baráková Hana Mgr.; Stavby Kristi s.r.o, Vejr Milan jsou spoluvlastníky pozemku par.č. 438/3 zapsaného na LV 985

vše v k.ú. Třebohostice u Škvorce, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Investoři na pozemcích par.č. 463 a par.č. 438/3 připravují vybudování vyvolané stavby dopravní a technické infrastruktury v souladu s Rozhodnutím MěÚ Úvaly č. j. MEUV 7065/2022 STU (dále jen „**nová veřejná infrastruktura**“).

2.4 Lokalita navazuje na stávající urbanistické struktury obce Třebohostice u Škvorce. Záměr Investorů klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení realizovat. Uskutečnění záměru investorů současně vyvolá zvýšené náklady Městyse na občanskou vybavenost a služby poskytované obyvatelům Městyse.

2.5 Předmětem této smlouvy je vzájemná povinnost smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění výstavby v lokalitě BV7 „pod Plachtou“.

3. Požadavky na novou veřejnou infrastrukturu

3.1. Pro realizaci záměru Investorů je nezbytné vybudovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a tuto napojit na dosavadní stavby a zařízení.

3.2 Investoři a Škvorec se dohodli na dále uvedených parametrech nové veřejné infrastruktury dle projektu „Lokalita Třebohostice BV7“ zpracovaným APROEL s.r.o., zodpovědný projektant Ing. Hana Zákoucká v 06/2023:

3.2.1 Nová komunikace bude vybudována na pozemcích par. č. 438/3 a 463 v šířce dopravního prostoru 8,5 m. Řešena bude jako jednosměrná obytná zóna se zpomalovacím prahem na vjezdu i výjezdu s osazenými příslušnými dopravními značkami. Nová komunikace bude ze zámkové dlažby v délce 260 m a šířce 4,0 m včetně obrub, s postranními zelenými pásy, do kterých budou umístěny parkovací zálivy (š. 2,25 m, dl. 6,75 m pro 14 vozidel z toho 1 pro ZTP) a se 14 sjezdy k přilehlým pozemkům. Napojena bude na stávající komunikaci III/10172 na pozemku par. č. 930/2. Od místa napojení ke zvýšenému prahu bude povrch asfaltový. Postranní vsakovací pásy šířky 0,5 m budou z vegetační dlažby.

3.2.2 Vodovod včetně 14 přípojek. Veřejný vodovod bude z potrubí PE 100 RC SDR 11-PN16 – 110x10 v délce 293 m uloženého v komunikaci. Napojení nového vodovodu na stávající vodovod bude provedeno přes sekční uzávěr, a to v místě napojení na pozemku par. č. 912/1, přičemž za novým napojením bude provedena vodoměrná šachta.

3.2.3 Splašková kanalizace včetně 14 přípojek. Splašková kanalizace bude z potrubí PP SN10 282/245-DN 250 v délce 260 + 6 m uloženého v komunikaci, která bude zrealizována jako gravitační stoka ukončená v šachtě na pozemku par. č. 930/2, která bude vybudována v rámci stavby splaškové kanalizace Škvorcem.

3.2.4 Odvodnění komunikace bude provedeno do vsakovacích bloků s bezpečnostním vyústěním s regulovaným odtokem zaústěným do příkopu silnice III. třídy. K převedení vody budou vybudovány 2 propustky DN 400 pod vjezdem a výjezdem z lokality a 2 štěrbinové žlaby na hraně zvýšené plochy komunikace.

3.2.5 Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny kabely CYKY 4B x 10 mm², v celkové délce tras 284 m uložené v komunikaci, pod přejezdy a vjezdy v chráničkách KOPPOS 110 mm. Vybudováno bude 9 osvětlovacích stožárů typu K6, se svítidly PRELED 2G °1410 lm 12 W

IP66 2700K BLC (1xLED) +DALI, spínací prvek Orcave 303-111. Rozvaděč v pilířku včetně elektroměrové skříně bude mít zapínací bod Orcave 401-550 CR a bude umístěn u trafostanice na pozemku par. č. 438/8. Každý stožár bude u dvířek označen trvanlivým štítkem s nápisem „Trvale pod napětím“ a ve výšce očí trvanlivým štítkem s jedinečným číslem pozice, QR kódem pro záznam poruchy a telefonním číslem na servisní dispečink

3.2.6 Rozvody elektrické energie. Lokalita bude napojena ze stávající trafostanice PY_1704 (K Doubku) do nové TS na pozemku p. č. 438/8. Odtud bude vedeno kabelové vedení NN k jednotlivým pozemkům, kde bude ukončeno v pojistkových skříních osazených v oplocení na hranicích jednotlivých pozemků RD.

3.2.7 Investoři se zavazují umožnit provozovateli metropolitní datové sítě, společnosti RYSNET s.r.o., vybudování veřejné telekomunikační sítě k jednotlivým nemovitostem na pozemcích Investorů a s dostatečným předstihem jej informovat o provádění stavebních prací a tyto práce s ním časově a projektově koordinovat.

3.3 Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí, že parametry uvedené v odst. 3.2 představují minimální požadavky na budovanou novou veřejnou infrastrukturu a mohou být v průběhu stavebního řízení změněny či doplněny. Pravomocné stavební povolení, kterým se povoluje výstavba nové veřejné infrastruktury, bude pro obě smluvní strany závazné.

4. Způsob vybudování nové veřejné infrastruktury

4.1 Novou veřejnou infrastrukturu, tj. stavby dopravní a technické infrastruktury uvedené v článku 3. této smlouvy zajistí vybudovat Investoři na svoje náklady.

4.2 Vybudování a kolaudace nové veřejné infrastruktury musí předcházet výstavbě jednotlivých RD na pozemcích specifikovaných v bodě 2.1 této smlouvy (viz též Rozhodnutí MěÚ Úvaly č. j. MEUV 7065/2022 STU).

5. Závazky Investorů

5.1 Investoři se zavazují zajistit výstavbu nové veřejné infrastruktury, v parametrech podle článku 3 této smlouvy, na své vlastní náklady a odpovědnost. Investoři se zavazují dokončit stavbu nové veřejné infrastruktury před zahájením výstavby RD na jednotlivých pozemcích.

5.2 Investoři se dále zavazují:

5.2.1 zajistit projektovou dokumentaci a stavební povolení k realizaci staveb nové veřejné infrastruktury,

5.2.2 zajistit realizaci staveb nové veřejné infrastruktury,

5.2.3 zajistit vydání kolaudačního souhlasu na již zhotovené stavby nové veřejné infrastruktury,

5.2.4 zajistit zaměření dokončené stavby nové komunikace včetně v ní uložených inženýrských sítí,

5.2.5 převést stavby uvedené v bodě 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4 a 3.2.5 (dále jen „**vybrané stavby**“) do vlastnictví Škvorce dle podmínek uvedených v čl. 7 této smlouvy,

5.2.6 předat Škvorci veškerou stavební a technickou dokumentaci předávaných vybraných staveb a dokumentaci skutečného provedení,

5.2.7 umožnit Škvorci na jeho žádost účast na kontrolních dnech stavby nové veřejné infrastruktury.

5.3 Každý z Investorů se zavazuje vybudovat na své parcele nejvýše 1 RD s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím a nejvýše dvěma bytovými jednotkami.

6. Závazky Škvorce

- 6.1 Škvorec se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení staveb v lokalitě BV7 pod Plachtou uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem a účelem této smlouvy.
- 6.2 Škvorec se zavazuje podávat vyjádření a připomínky v rámci stavebního řízení týkajícího se staveb nové veřejné infrastruktury a RD v lokalitě BV7 bez zbytečného odkladu a s přihlédnutím k cílům a účelu této smlouvy.
- 6.3 Škvorec se zavazuje, že po dobu výstavby alespoň poloviny RD nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci, která by byla v rozporu s touto smlouvou, nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru Investorů.
- 6.4 Škvorec se zavazuje umožnit napojení vybraných staveb a budoucích RD v lokalitě BV7 pod Plachtou na infrastrukturu ve vlastnictví Škvorce.
- 6.5 Škvorec se zavazuje převzít vybrané stavby uvedené v bodě 5.2.5 této smlouvy do svého vlastnictví dle podmínek této smlouvy.
- 6.6 Škvorec se zavazuje převzít do svého vlastnictví podle podmínek této smlouvy pozemky parc. č. 438/3 a parc. č. 463 pod nově vybudovanou komunikací.

7. Termín předání a převzetí vybraných staveb

- 7.1 Investoři a Škvorec se dohodli s ohledem na harmonogram realizace staveb nové veřejné infrastruktury a RD, že vybrané stavby budou do vlastnictví Škvorce převedeny po vydání kolaudačního souhlasu na stavby nové veřejné infrastruktury, ne však dříve, než budou dokončeny hrubé stavby alespoň 3 RD. Hrubou stavbou se pro účely této smlouvy rozumí dokončené základy, obvodové zdi, krovy a střecha.

8. Finanční závazky

- 8.1 Veškeré náklady na vybudování nové veřejné infrastruktury dle čl. 3 této smlouvy nesou Investoři.
- 8.2 Smluvní strany se dohodly na převzetí nákladů Škvorce na budování a provoz veřejně prospěšných staveb a služby poskytované obyvatelům Škvorce (kanalizace, ČOV, MŠ, ZŠ, dopravní obslužnost, komunální odpad apod.), a to poskytnutím finančního příspěvku Investorů Škvorci ve výši 100 000,- Kč za každou bytovou jednotku v RD, tj. celkem **1 400 000,- Kč za 14 bytových jednotek** předpokládaných ke dni uzavření této smlouvy (dále jen „příspěvek“).
- 8.3 Investoři jsou povinni uhradit příspěvek podle bodu 8.2 takto:
- 40 % příspěvku tj. **560 000,- Kč** do dvou týdnů po uzavření této smlouvy,
- 30 % příspěvku tj. **420 000,- Kč** do jednoho měsíce po vydání stavebního povolení na výstavbu nové veřejné infrastruktury
- 30 % příspěvku tj. **420 000,- Kč** do jednoho měsíce po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na všechny stavby nové veřejné infrastruktury.
- a to na účet Škvorce [REDACTED] (evidenční číslo této smlouvy).
- 8.4 Závazek Investorů k úhradě příspěvku dle bodu 8.2 a 8.3 je závazkem společným a nerozdílným ve vztahu ke Škvorci. Škvorec je oprávněn požadovat uhrazení příspěvku po kterémkoli z Investorů.
- 8.5 Pro vzájemné vypořádání mezi Investory se tito dohodli, že se budou podílet na příspěvku takto: Strnad Jaroslav a Strnad Vladimír společný podíl 2/14; Maršálová Helena Ing. podíl 2/14; Hodrová Pavlína podíl 1/14; Strnadová Petra 2/14, Stejskal Milan podíl 2/14, Endymion s.r.o. podíl 1/14.; Svárovský Libor podíl 1/14; SJM Barák Tomáš a Baráková Hana Mgr. podíl 1/14; Vejr Milan podíl 1/14; Stavby Kristi s.r.o., podíl 1/14.

8.6 V případě, že před převodem vybraných staveb do vlastnictví Škvorce, bude pro některý pozemek uvedený v bodě 2.1 této smlouvy, vydáno stavební povolení nebo obdobné povolení na stavbu RD s více bytovými jednotkami, zavazuje se Investor, na jehož pozemku vznikne RD o více bytových jednotkách, uhradit finanční příspěvek dle bodu 8.2 ve výši 100 000,- Kč za každou další bytovou jednotku, a to do 30 dnů po vydání stavebního povolení k takovému RD. Tento závazek není součástí společného a nerozdílného závazku Investorů podle bodu 8.2

8.7 Do doby předání vybraných staveb do vlastnictví Škvorce, mohou Investoři po kolaudaci vybraných staveb požádat Škvorec o jejich správu za úhradu nákladů Škvorcem vynaložených na jejich správu.

9 . Řešení majetkoprávních vztahů

9.1 Investoři se zavazují, že na základě této smlouvy a za podmínek zde uvedených převedou na Škvorec **bezúplatně** vybrané stavby uvedené v bodě 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4 a 3.2.5 této smlouvy, a to včetně jejich příslušenství na základě darovací smlouvy. Tato smlouva tak představuje smlouvu o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu vybraných staveb, jak je vyžadováno v Rozhodnutí MěÚ Úvaly č. j. MEUV 7065/2022 STU.

9.2 Podmínkou pro převzetí vybraných staveb Škvorcem je splnění těchto podmínek:

- a) vydání kolaudačního souhlasu na všechny stavby nové veřejné infrastruktury,
- b) zápis změny druhu pozemků pod novou komunikací do katastru nemovitostí,
- c) úhrada finančního příspěvku podle bodu 8.2,
- d) dokončení hrubé stavby alespoň tří RD.

9.3 Investoři písemně vyzvou Škvorec k uzavření darovací smlouvy pro vybrané stavby a převzetí vybraných staveb po splnění podmínek pro převzetí uvedených v bodě 9.2. Bez splnění těchto podmínek Škvorec není povinen uzavřít darovací smlouvu a převzít vybrané stavby do svého vlastnictví.

9.4 Škvorec se zavazuje převzít vybrané stavby a uzavřít darovací smlouvu na vybrané stavby do 60 dnů od výzvy Investorů. Tato lhůta se prodlužuje v případě prodlení s uzavřením předávacího protokolu (bod 9.5) nebo darovací smlouvy (bod 9.6) podle toho, která okolnost nastane později, o stejný počet dnů prodlení oproti lhůtě uvedené v bodě 9.5 nebo 9.6.

9.5 O předání vybraných staveb sepiší smluvní strany předávací protokol do 30 dnů od výzvy k převzetí vybraných staveb.

9.6 Investoři se zavazují převést bezúplatně do vlastnictví Škvorce pozemky pod novou komunikací parc. č. 463 a parc. č. 438/3 na základě darovací smlouvy, která bude uzavřena mezi smluvními stranami do 60 dnů od výzvy Investorů k převzetí vybraných staveb.

9.7 Tato smlouva představuje smlouvu o smlouvě budoucí o darování vybraných staveb a o darování pozemků pod novou komunikací.

10 . Veřejnoprávní povinnosti účastníků

10.1 Uzavření této smlouvy bylo schváleno 10. 9. 2024 rozhodnutím zastupitelstva městyse Škvorec číslo 9-7/2024.

10.2 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva je veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 zákona č. 283/2021 SB., stavební zákon. Městys je povinen tuto smlouvu bez zbytečného odkladu zaslat příslušnému stavebnímu úřadu.

10.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že veškeré informace, údaje a skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují samostatně ani v jejich souhrnu za informace, které nelze poskytnout nebo zveřejnit při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, tedy zejména obchodní tajemství (ve smyslu ustanovení § 504 zákona

489/2012, občanského zákona, či jiných relevantních ustanovení jiných zákonů) a udělují svůj výslovný souhlas k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi účastníky.
- 11.2 Tato smlouva je uzavřena na dobu výstavby v lokalitě BV7 pod Plachtou, nejdéle však na dobu 5 alt. 7 let od jejího uzavření.
- 11.3 Tato smlouva bude zrušena, nebude-li vydáno stavební povolení na stavby nové veřejné infrastruktury do 3 let od uzavření této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany si navzájem vrátí plnění poskytnutá podle této smlouvy do jejího zrušení.
- 11.4 Závazky smluvních stran sjednané v této smlouvě zanikají jejich splněním.
- 11.5 V případě změny vlastníka některého z pozemků pro stavbu RD uvedených v článku 2.1 této smlouvy, budou závazky dosavadního vlastníka převedeny na nového vlastníka postupní smlouvou uzavřenou mezi Městysem a novým vlastníkem. Investoři s postoupením souhlasí. Investoři se zavazují informovat Městys o změně vlastníka, Městys se zavazuje informovat ostatní Investory o postoupení smlouvy na nového vlastníka.
- 11.6 Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, případně vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy, obsahu nebo okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplyvá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro tento případ zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
- 11.7 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stavebním zákonem. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.8 Účastníci prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 11.9 Tato smlouva je uzavřena v 15 vyhotoveních, z nichž každý z Investorů obdrží po jednom vyhotovení, Škvorec obdrží 2 vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro předložení do stavebního řízení.

Ve Škvorci dne 21. 10. 2024

Městys Škvorec

Investoři

Městys Škvorec
Městské náměstí 122, 25083 Škvorec
IČ: 00240889 DIČ: CZ00240889
Tel.: 224 263 840

Ing. Martina Vodičková, starostka

Jaroslav Strnad

Vladimír Strnad

[REDACTED]
Ing. Helena Maršálová

[REDACTED]
Pavčina Hodrová

[REDACTED]
Petra Strnadová

[REDACTED]
Milan Stejskal

[REDACTED]
Endymion spol. s r.o.

[REDACTED]
Libor Svárovský

[REDACTED]
SJM Tomáš Barák

[REDACTED]
SJM Mgr. Hana Baráková

[REDACTED]
Milan Vějr

[REDACTED]
Stavby Kristi s.r.o.