

# PLÁNOVACÍ SMLOUVA

## lokality Dehtáry – Za Zahradami: etapa č. 2

uzavřená v souladu s § 86 odst. 2 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s Přílohou č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, mezi účastníky

xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
dále jen „Investor č.1“

a

xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
dále jen „Investor č.2“

a

xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
dále jen „Investoři č.3“

a

xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxx, dat. nar. xxxxxxxxxxxx  
dále jen „Vlastníci stávající TDI“

**Obec Jenštejn**, se sídlem OÚ: 9. května 60, 250 73 Jenštejn, IČO: 00240249,  
zastoupená starostou **Norbertem Hlaváčkem**  
dále jen „Obec Jenštejn“,

### I. Úvodní ustanovení

1. Lokalita Dehtáry – Za Zahradami: etapa č.2 zahrnuje území parc. č. 246/18-55, 246/56, 246/11, 246/66-68, 331/1, 246/9, 246/59-61 a 331/8 v k.ú. Jenštejn a parc.č. 59/10 v k.ú. Dehtáry.
2. Investor č.1, Investor č.2 a Investoři č.3 mají zájem na pozemcích parc. č. **246/56, 246/9, 246/68, 331/1, 331/8, 246/5 a 331/4 v k.ú. Jenštejn** vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu s dopravním napojením na místní komunikaci „Hradní“ nacházející se na pozemku parc. č. 331/8 a 331/1 v k.ú. Jenštejn a na komunikaci č. III/0114 na pozemku parc.č. 335 v k.ú. Jenštejn, dále jen „technická a dopravní infrastruktura nebo TDI“. Investoři mají zájem o převod vlastnictví pozemků

dotčených TDI, a to konkrétně Investor č. 1 má zájem o převod **parc. č. 246/56** v k.ú. Jenštejn, Investor č. 2 má zájem o převod pozemku parc.č. 246/9 a 331/8 a Investoři č. 3 mají zájem o převod pozemků parc.č. 246/68 a 331/1 obci Jenštejn.

3. Investor č.1 je vlastníkem pozemku parc. č. 246/56 o výměře 10738 m<sup>2</sup>, orná půda v katastrálním území Jenštejn, LV 264 a má zájem o převod vlastnického práva k tomuto pozemku na obec Jenštejn.
4. Investor č.2 je vlastníkem pozemků parc. č. 246/9 o výměře 715 m<sup>2</sup>, orná půda a 331/8 o výměře 682 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Jenštejn, LV 113 a má zájem o převod vlastnického práva k těmto pozemkům na obec Jenštejn.
5. Investoři č.3 jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 246/68 (v ideálním podílu 1/6) o výměře 305 m<sup>2</sup>, orná půda a 331/1 o výměře 938 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Jenštejn, LV 305 a mají zájem o převod vlastnického práva k těmto pozemkům na obec Jenštejn.
6. Vlastníci stávající TDI jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 246/5 a 331/4 - (v ideálním podílu 1/2) v katastrálním území Jenštejn, LV 668. Převod vlastnického práva k těmto pozemkům řeší Plánovací smlouva pro lokalitu Dehtáry -Za Zahradami, etapa č. 1 ze dne 17.12.2018.
7. Obec Jenštejn je vlastníkem pozemku parc.č. 335 o výměře 527m<sup>2</sup>, ostatní plocha, silnice v katastrálním území Jenštejn, LV 10001.
8. Pozemky se nacházejí dle platného územního plánu obce Jenštejn z roku 2020 ve funkční ploše: plochy smíšené obytné, venkovské.
9. V listopadu 2017 byla architektonickou kanceláří UNIT architekti s.r.o., se sídlem Thákurova 9, 166 34 Praha 6 vyhotovena územní studie na lokalitu Dehtáry – Za Zahradami (dále jen územní studie), která tvoří přílohu č.1 této plánovací smlouvy. Územní studie byla následně schválena a zaregistrována Odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsekem územního plánování Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.
10. Obec Jenštejn má zájem v souladu s územním plánem a územní studií na vybudování technické a dopravní infrastruktury na pozemcích uvedených v čl. I, odst. 2.

## **II.**

### **Stávající veřejná infrastruktura**

1. Stávající vodovodní řady a řady tlakové splaškové kanalizace jsou ukončeny na pozemku parc.č. 246/56 v k.ú. Jenštejn u komunikace č. III/0114 a na pozemku parc.č. 246/5 v k.ú. Jenštejn, podél komunikace „Hradní“.  
Rozvod veřejného osvětlení je ukončen koncovými lampami na pozemku parc.č. 246/56 v k.ú. Jenštejn podél komunikace č. III/0114 a na pozemku parc.č. 331/4 v k.ú. Jenštejn, podél komunikace „Hradní“.

## **III.**

### **Požadavky na novou veřejnou infrastrukturu.**

1. Investor č.1, Investor č.2 a Investoři č.3 v souladu s územním plánem obce Jenštejn a územní studií zajistí:
  - a) projektovou dokumentaci pro územní a stavební řízení na výstavbu komunikace „ul. Obvodová a ul. Prostřední“ (včetně dopravního napojení křižovatkami k pozemkům parc.č. 335 a 331/8 v k.ú. Jenštejn), chodníku podél komunikace Hradní na pozemku parc.č. 246/9 a 246/5 v k.ú. Jenštejn, a chodníku podél komunikace III/0114 na pozemku parc.č. 246/56 v k.ú. Jenštejn;
  - b) projektovou dokumentaci pro územní a vodoprávní řízení na výstavbu vodovodu a tlakové splaškové kanalizace na pozemcích parc.č. 246/56 a 246/9 (vč. napojení na stávající vodovodní a kanalizační řady na pozemku parc.č. 246/5 a 245/56 v k.ú. Jenštejn);

- c) projektovou dokumentaci pro územní řízení na výstavbu veřejného osvětlení na pozemcích parc.č. 246/56, 246/68, 331/1, 331/8 (vč. napojení na stávající koncovou lampu na pozemcích parc.č. 331/4 a 245/56 v k.ú. Jenštejn);
  - d) vydání rozhodnutí o umístění stavby a potřebných stavebních povolení k výstavbě dle písm. a) až c) tohoto odstavce.
2. Umístění stavby komunikací, chodníků a umístění inženýrských sítí je vyznačeno v situačním výkresu v příloze č.2 této plánovací smlouvy. Součástí stavby je i plocha pro kontejnery, tj. plocha pro umístění nádob na tříděný odpad. Tato zpevněná plocha a její bezprostřední okolí musí být vybudována jako zátěžová minimálně pro 6 nádob (zvonů) pro nákladní automobily, které budou manipulovat s nádobami/zvony na tříděný odpad).
3. Smluvní strany společně prohlašují, že Infrastruktura vodovod a kanalizace po vybudování bude využita pro předpokládanou kapacitu 44 rodinných domů, jejichž výstavba je předpokládána v Projektové dokumentaci.

#### **IV. Závazky investorů**

1. Investor č.1 se zavazuje provést stavbu komunikace, chodníku a výstavbu inženýrských sítí na pozemku uvedeném v čl. I, odst. 3 podle vydaných stavebních povolení na svoje náklady v tomto rozsahu:
- a) vybudování tlakové splaškové kanalizace, vč. 39 přípojek (pro pozemky parc.č. 246/18-55 a 246/11 v k.ú. Jenštejn);
  - b) vybudování vodovodního řadu, vč. 39 přípojek (pro pozemky parc.č. 246/18-55 a 246/11 v k.ú. Jenštejn);
  - c) vybudování komunikace „Prostřední a Obvodová“ v šíři 5,5m s obrubníky a zpevněným povrchem a s odvodem dešťových vod z komunikace;
  - d) vybudování veřejného osvětlení podél nových komunikací v souladu se světelnou studií a standardem obce Jenštejn;
  - e) vybudování chodníku podél stávající komunikace III/0114 mezi ulicemi Obvodová a Prostřední, jak jsou vyznačeny a popsány v situačním výkresu v příloze č.2 této plánovací smlouvy.
2. Investor č.2 a Investoři č.3 se zavazují provést stavbu komunikace, chodníku a výstavbu inženýrských sítí na pozemcích uvedených v čl. I, odst. 4 až 6 podle vydaných stavebních povolení na svoje náklady v tomto rozsahu:
- a) vybudování tlakové splaškové kanalizace, vč. 5 přípojek (pro pozemky parc.č. 246/59, 246/60, 246/61, 246/66 a 246/67 v k.ú. Jenštejn) a napojení na stávající kanalizační řad na pozemku parc.č. 246/5 v k.ú. Jenštejn;
  - b) vybudování vodovodního řadu, vč. 5 přípojek (pro pozemky parc.č. 246/59, 246/60, 246/61, 246/66 a 246/67 v k.ú. Jenštejn) a napojení na stávající vodovodní řad na pozemku parc.č. 246/5 v k.ú. Jenštejn;
  - c) vybudování komunikace „Obvodová“ v šíři 5,5m s obrubníky a zpevněným povrchem a s odvodem dešťových vod z komunikace;
  - d) vybudování veřejného osvětlení podél komunikace Obvodová a Hradní v souladu se světelnou studií a standardem obce Jenštejn;
  - e) vybudování chodníku podél stávající komunikace „Hradní“ na pozemku parc.č. 246/9 a 246/5 v k.ú. Jenštejn;
  - f) provedení stavebních úprav vč. nového asfaltového povrchu stávající komunikace „Hradní“ (v úseku navazujícím na lokalitu Dehtáry – Za Zahradami,
- jak jsou vyznačeny a popsány v situačním výkresu v příloze č.2 této plánovací smlouvy.
3. Investor č.1, Investor č.2 a Investoři č.3 se zavazují:

- a) umožnit obci Jenštejn průběžnou kontrolu realizace díla;
  - b) zajistit vydání kolaudačních rozhodnutí a v návaznosti zajistit zápis změny druhu a způsobu využití pozemků;
  - c) převést dokončené inženýrské sítě a veřejné osvětlení do vlastnictví obce Jenštejn;
  - d) převést dokončenou komunikaci „Hradní“ (úsek navazující na lokalitu Za Zahradami), „Obvodová“ a „Prostřední“ do vlastnictví obce Jenštejn;
  - e) převést dokončené chodníky do vlastnictví obce Jenštejn;
  - f) převést dokončené veřejné zelené plochy, včetně výsadby dle projektové dokumentace do vlastnictví obce Jenštejn;
  - g) převést na obec Jenštejn práva ze záruk na stavby uvedené v čl. IV., odst. 2 nebo (pokud záruky nebyly třetí osobou investorům poskytnuty) sám poskytnout obci na tyto stavby záruku za jakost. Záruka za jakost každé z těchto staveb bude trvat alespoň 48 měsíců ode dne kolaudace každé z uvedených staveb, avšak záruční doba nesmí uplynout dříve než 24 měsíců od dokončení všech stavebních úprav;
  - h) předat Obci Jenštejn nejpozději při podpisu příslušné Převodní smlouvy veškeré doklady k průběhu výstavby: dokumentaci skutečného provedení, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci včetně dokumentace, která se týká napojení na příslušnou veřejnou infrastrukturu.
4. Investoři jsou srozuměni s povinnostmi dle obecně závazné vyhlášky obce Jenštejn č. 3/2017, kterou se stanoví místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace v místní části Jenštejn-Dehtáry. Poplatková povinnost vzniká podáním žádosti o stanovisko obce Jenštejn k záměru připojení konkrétního stavebního pozemku/rodinného domu na vodovod a kanalizaci.

## **V.**

### **Závazky obce Jenštejn**

Obec Jenštejn se zavazuje umožnit připojení stavebních pozemků Investora č.1, Investora č.2 a Investorů č.3 dle územní studie (celkem 44 stavebních pozemků) na vodovod a tlakovou splaškovou kanalizaci v obci Dehtáry bezprostředně po kolaudaci nově vybudovaných inženýrských sítí v rámci etapy č.2. Obec Jenštejn se za podmínek uvedených v článku VIII, bodu 2 zavazuje převzít inženýrské sítě, veřejné osvětlení, veřejné zelené plochy, chodníky a komunikace na pozemcích, uvedených v čl. I, odst.2, a to za předpokladu, že bude v souladu s projektovou dokumentací k územnímu řízení z 05/2021 popř. vyšší stupeň bude-li k dispozici.

## **VI.**

### **Termín plnění**

Obec Jenštejn, Investor č.1, Investor č.2 a Investoři č.3 se dohodli na dokončení realizace výstavby TDI nejpozději do 24 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebních povolení na výstavbu technické a dopravní infrastruktury.

## **VII.**

### **Finanční podíl**

Smluvní strany se dohodly na 100 % finančním podílu nákladů Investora č.1, Investora č.2 a Investorů č.3 na vybudování výstavby technické a dopravní infrastruktury, a to bez ohledu na případné snížení či zvýšení nákladů oproti odbornému odhadu.

## VIII.

### Převod vlastnictví ke stavbám a pozemkům

1. Investor č.1, Investor č.2 a Investoři č.3 se zavazují za kupní cenu 1000,- Kč (slovy: tisícikoruněských) převést vlastnictví k dokončené stavbě inženýrských sítí a veřejného osvětlení na obec Jenštejn. Převod bude uskutečněn poté, co nabude právní moc poslední potřebné kolaudační rozhodnutí na příslušné síti. Smlouva bude uzavřena na výzvu Investorů do 90 dnů ode dne doručení návrhu smlouvy.
2. Investor č.1, Investor č.2, Investoři č.3 a Vlastníci stávající TDI se zavazují za kupní cenu 1000,- Kč (slovy: tisícikoruněských) převést vlastnictví pozemků uvedených v čl. I odst. 2, na kterých se budou nacházet komunikace, chodníky a veřejná zeleň na obec Jenštejn. Převod bude uskutečněn poté, co nabude právní moc kolaudační rozhodnutí na komunikaci. Smlouva bude uzavřena na výzvu Investorů do 90 dnů ode dne doručení návrhu smlouvy.
3. Investoři se zavazují bez předchozího písemného souhlasu obce Jenštejn nezatížit ve prospěch třetí osoby ani nezczit pozemky uvedené v čl. I, odst. 2 a nezapsat do katastru nemovitostí ve smyslu § 982 odst. 2 Občanského zákoníku výhradu přednostního pořadí.
4. Investoři shodně prohlašují, že si nejsou vědomi, že by třetí osoby měly k pozemkům uvedeným v čl. I, odst. 3, 4 a 5 jakákoliv práva (včetně práv věcných), ať už vyplývající z právních předpisů nebo ze smlouvy či jiného právního jednání, a to s výjimkou:
  - a) věcného břemen cesty a stezky – povinnost k parcele 246/56, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, který je součástí přílohy č. 3 této smlouvy se jedná o sp.zn.:
    - V-5971/2019-209 (oprávnění pro 246/29)
    - V-7355/2019-209 (oprávnění pro 246/42)
    - V-7777/2019-209 (oprávnění pro 246/45)
    - V-7914/2019-209 (oprávnění pro 246/44)
    - V-7915/2019-209 (oprávnění pro 246/46)
    - V-7917/2019-209 (oprávnění pro 246/43)
    - V-8420/2019-209 (oprávnění pro 246/28)
    - V-8710/2019-209 (oprávnění pro 246/51,52,53,54,55)
    - V-9079/2019-209 (oprávnění pro 246/47).

## IX.

### Provozování veřejné infrastruktury

Inženýrské sítě, veřejné osvětlení, veřejné zelené plochy, chodníky a komunikace, které jsou předmětem této smlouvy, budou po předání do vlastnictví obce obcí Jenštejn také provozovány, popř. obec smluvně zajistí jejich provozování třetí osobou.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Obec Jenštejn nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Obec Jenštejn se zavazuje, že údaje poskytnuté mu Investorem č.1, Investorem č.2 a Investory č.3 budou využity pouze v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, v platném znění.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 11 stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.

6. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou.
7. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kteroukoliv část této smlouvy, a to nejpozději do patnácti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.
8. 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.
9. Po přečtení této smlouvy její účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.
10. Tato plánovací smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva obce Jenštejn č. 13-1/22/2018-2022 ze dne 21.6.2021

Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- č. 1 - územní studie lokalita Dehtáry – Za Zahradami
- č. 2 - situace výstavby komunikace a inženýrských sítí (TDI)
- č. 3 - doklady o právech Investora č.1, Investora č.2, Investorů č.3, Vlastníků stávající TDI a Obce Jenštejn k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,

V Jenštejně dne 20. 7. 2021

Obec Jenštejn:

Investor č.1

Investor č.2

Opatřeno podpisy

.....  
starosta obce Jenštejn  
Norbert Hlaváček

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Investoři č.3

Opatřeno podpisy

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Opatřeno podpisy

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vlastníci stávající TDI:

Opatřeno podpisy

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX