

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 Jenštejn

IC: 00240249

se sídlem: 9.května 60, Jenštejn, PSČ 250 73

zastoupená Norbertem Hlaváčkem, starostou

(dále jen „**obec**“)

a

Vily Jenštejn s.r.o.

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

IC: 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 řádu, energetického vedení a související infrastruktury, jak je znázorněno v zastavovací studii, 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 cca 5.440 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 cca 5.440 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.

2. Pozemky dotčené stavbou mimo areál Záměru:

- pozemek parc.č.315/2,
vše v k.ú. Jenštejn, obec 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 uvedeném pozemku parc.č.315/2 v k.ú.Jenštejn bude v rámci technické infrastruktury Záměru umístěn a vybudován vodovod, elektrické rozvody silnoproudu, veřejné osvětlení a sítě elektronických komunikací

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. 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,
- 3.2. vybudování veřejného osvětlení na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2 dle požadavků obce v provedení odpovídajícím technickým parametrům veřejného osvětlení tak, aby bylo kompatibilní se stávajícím veřejným osvětlením v obci,
- 3.3. vybudování domovních čistíren odpadních vod ke každému rodinnému domu, včetně splaškové kanalizace, na pozemcích stavby,
- 3.4. uložení dešťové kanalizace a vsakovacích těles na pozemcích Záměru,
- 3.5. uložení vodovodního řadu na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2,
- 3.6. provedení rozvodů NN na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2,
- 3.7. uložení/přeložení sítí elektronických komunikací na pozemcích Záměru a pozemku parc.č.315/2,

(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 zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „**Stavební zákon**“)) 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) na svůj náklad oddělit z pozemků stavby: (i) pozemek (popř. pozemky) pro vytvoření nové komunikace k plánovaným rodinným domům, který je znázorněn na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, a dále vybudovat na takovém pozemku komunikaci, včetně parkovacích ploch a zálivů zeleně, znázorněných na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, kdy stavebník v každém zálivu zeleně provede na své náklady výsadbu jednoho stromu a dále stavebník na uvedeném pozemku komunikace vybuduje veřejné osvětlení v provedení dle studie dle čl.II. odst.3 bodě 3.2. této smlouvy, (ii) pozemek přiléhající ke komunikaci III/třídy 0107 Radonice - Jenštejn v místě vyznačeném na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, a dále (iii) pozemek přiléhající ke komunikaci III/třídy 0107 Radonice - Jenštejn sousedící s ulicí Na Plachotě, Radonice, v místě vyznačeném na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy, na kterém stavebník na svůj náklad vybuduje sběrné místo tříděného odpadu v rozsahu čtyř kontejnerů (papír, plast, sklo, nápojové kartony) se zpevněným podkladem, které bude ze strany komunikace III/třídy 0107 Radonice – Jenštejn odděleno neprůhledným oplocením o minimální výšce 180 cm;

e) 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,

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

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

h) na svůj náklad provést výsadbu stromů na pozemcích obce v k.ú.Jenštejn, (podél polní cesty na pozemcích parc.č.89/2 a parc.č.86/100 spojující oblasti Na břízkách a Za humny) dle studie výsadby zeleně, a to za podmínky, že vlastník pozemku, na kterém má být provedena výsadba stromů, udělí stavebníkovi souhlas s výsadbou, a v případě že vlastník pozemku souhlas s výsadbou neudělí, pak stavebník provede adekvátní náhradní výsadbu stejného množství stromů na pozemcích obce dle dohody smluvních stran,

i) na svůj náklad zajistit vypracování studie obnovy zaniklé polní cesty na pozemcích parc.č.89/2 a parc.č.86/100 v k.ú.Jenštejn spojující oblasti Na břízkách a Za humny,

j) uhradit obci finanční příspěvek na veřejnou infrastrukturu ve výši 70.000,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) za každý rodinný dům vystavěný v rámci Záměru, tj. částku 2.380.000,- Kč (slovy: dva miliony tři sta osmdesát tisíc korun českých), za 34 rodinných domů v rámci Záměru (dále jen „**Finanční příspěvek**“) Celý Finanční příspěvek ve výši 2.380.000,- 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 2.380.000,- Kč (slovy: dva miliony tři sta osmdesát 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 2.380.000,- Kč (slovy: dva miliony tři sta osmdesát tisíc korun českých) bezhotovostně vyplátí 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 bude podána správní žaloba proti výše uvedenému pravomocnému rozhodnutí o povolení záměru, popř. jinému pravomocnému rozhodnutí o povolení stavby v rámci Záměru, a o zamítnutí takové správní žaloby včetně kasační stížnosti nebude soudem pravomocně rozhodnuto do 5 let po podpisu této smlouvy, potom se obec zavazuje vrátit vyplacený Finanční příspěvek zpět stavebníkovi na jeho výzvu.

2. Stavebník je povinen bezúplatně převést obci do jejího vlastnictví část stavby nové komunikace (viz čl.II. odst.3 bod 3.1 výše), v rozsahu vyznačeném na snímku katastrální mapy dle přílohy č.3 této smlouvy, včetně veřejného osvětlení (viz čl.II. bod 3.2 výše), stromů, a dále pozemky popsané v čl.III. odst.1 písm. d) této smlouvy vyznačené na snímku katastrální mapy dle přílohy č.3 této smlouvy, dále stromy uvedené výše v odst. 1. písm. h) tohoto článku, a dále sběrné místo se čtyřmi kontejnery na tříděný odpad a zpevněnou plochou dle odst.1 písm. d) tohoto článku, nejpozději do 3 (tří) měsíců po kolaudaci, popř. uvedení do provozu, těchto staveb. Převod uvedených věcí dle výše uvedeného se uskuteční na základě darovací smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem. Přílohou a nedílnou součástí darovací smlouvy budou předávací protokoly zhotovených děl potvrzené stavebníkem a obcí a dokumenty o kolaudaci staveb, včetně všech protokolů o provedených potřebných revizích, zkouškách a shodě materiálů. V rámci darovací smlouvy převede stavebník na obec i práva ze záruk za jakost převáděných staveb v rozsahu, v jakém byly záruky za jakost stavebníkovi poskytnuty dodavatelem staveb. 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) se zavazuje poskytnout 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 je zejména povinna vydat 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 závazek obce nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně.

b) uděluje stavebníkovi souhlas s připojením nové komunikace na komunikaci III/třídy 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 stavebníkovi souhlas s napojením nové komunikace pro průchod chodců na pěší stezku spojující obec Jenštejn s obcí Radonice, jak uvedeno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy,

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

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

f) se zavazuje po dobu trvání této smlouvy neuplatňovat ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru návrhy, námítky, negativní vyjádření a opravné prostředky nebo žaloby, které by byly proti uskutečnění Záměru stavebníkem nebo by byly v rozporu s touto smlouvou,

g) se zavazuje po dobu trvání této smlouvy nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci či neučinit jiný úkon, kterým by ztížila či přímo vyloučila uskutečnění Záměru stavebníkem,

h) se zavazuje bez zbytečného odkladu převzít bezúplatně do svého vlastnictví řádně zkolaudované stavby technické a dopravní Infrastruktury a stromy dle čl. III. odst. 2 této smlouvy. Darovací smlouva bude uzavřena na výzvu stavebníka do 90 dnů od doručení návrhu smlouvy obci. Stavby technické a dopravní Infrastruktury budou stavebníkem provedeny dle technické specifikace odsouhlasené obcí.

i) se zavazuje na výzvu stavebníka zřídit 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,

j) uděluje stavebníkovi souhlas s umístěním a stavbou vodovodu, elektrického rozvodu silnoproudu, veřejného osvětlení a sítí elektronických komunikací na pozemku parc.č.315/2 v k.ú.Jenštejn ve vlastnictví obce

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

3. Stavebník bere na vědomí a je srozuměn se skutečností, že obec nemá kapacitu pro připojení rodinných domů Záměru na vodovod a kanalizaci obce.

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 dodatečné 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 dodatečné 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. Stavebník v rámci realizace Záměru při jednání s kupujícími rodinných domů v rámci Záměru požádá kupující, kteří si nemovitost v katastrálním území Jenštejn budou pořizovat k vlastnímu bydlení k nahlášení adresy místa trvalého pobytu v obci Jenštejn v souladu se zák.č.133/2000 Sb., v platném znění.

6. 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.

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

8. Přílohami této smlouvy jsou:

Příloha č.1 - Zastavovací studie

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

Příloha č.3 – Snímek katastrální mapy s vyznačením umístění nové komunikace, včetně pozemků určených k převodu obci

9. 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.

10. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Jenštejn usnesením číslo 172/13/2024 ze dne 18. 6. 2024.

V Jenštejně dne 19.6.2024

V Jenštejně dne 26.6.2024

v.r.

v.r.

Obec Jenštejn
Norbert Hlaváček, starosta obce

Vily Jenštejn s.r.o.
Ing. Jakub Jirka, MSc., jednatel