



PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Preamble

Žadatel uvedený v čl. I. této smlouvy hodlá předložit podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí v souvislosti se záměrem, který se týká stavby: „**Obytný soubor Na Homolce Beroun, část H3, bydlení a polyfunkční objekt**“ (dále jen „záměr“). Vzhledem k tomu, že záměr žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, uzavírají smluvní strany tuto plánovací smlouvu.

I.

Smluvní strany

Žadatel:

Homolka next s.r.o.

se sídlem V Pražské bráně 71, 266 01 Beroun

IČ: 28194152

zastoupený jednatelem Ing. Martinem Šillerem

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. 131970 C

(dále jen „žadatel“)

a

Město Beroun

se sídlem Husovo nám. 68, 266 43 Beroun - Centrum,

IČ: 00233129

zastoupené starostou města Mgr. Ivanem Kůsem

(dále jen „město Beroun“)

II.

Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

Záměrem, který je předmětem této smlouvy (plánovanou výstavbou) je dotčená níže uvedená stávající veřejná infrastruktura, přičemž přesná poloha veřejné infrastruktury dotčené plánovanou výstavbou je přesně vyznačena v dokumentaci zpracované Ing. arch. MgA Alenou Korandovou, 04/2016, v rámci projektu Obytný soubor Na Homolce Beroun, část H3, bydlení a polyfunkční objekt, stavební část, dokumentace pro územní řízení.

- ulice Na Homolce, Beroun, část od ul. Polní do západního konce ulice – komunikace a inženýrské sítě

- ulice Polní, Beroun, severní část mezi ulicemi Na Homolce a Zahořanská – komunikace a inženýrské sítě
- stoka F1 vedená v jižní části pozemku 1413/285 v pokračování Zahořanské ulice.

III.

Nároky na vybudování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury

Stavba obytného souboru bude probíhat po etapách A až D:

- etapa A: 4 řadové rodinné domy A 01 – A 04
- etapa B: 6 řadových rodinných domů B 01 – B 06
- etapa C: polyfunkční dům C 01
- etapa D: parkovací stání a plocha pro hry

Jednotlivé etapy jsou vyznačeny v příloze a) zakres do snímku katastrální mapy.

1. Charakteristika a požadovaná kapacita jednotlivých systémů infrastruktury, jejich poloha, trasa, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu:

1.1 Nová veřejná technická infrastruktura:

V rámci technické infrastruktury budou vybudovány tyto inženýrské objekty:

- prodloužení vodovodního řadu při ulici Polní (etapa B): Stávající vodovodní řad D 90 mm z PE v křižovatce ulic Zahořanské a Polní bude prodloužen o 47,8 m. Bude veden v nově budovaném chodníku v ulici Polní podél plánované zástavby rodinných domů B 01 – B 06.
- veřejné osvětlení plochy pro volný čas (etapa B): Nové veřejné osvětlení k navržené ploše pro volný čas podél zahrad domů B 01 – B 06. Připojeno bude uličkou mezi domy A 01 – 04 a B 01 k stávajícímu vedení VO v ulici Polní. Předpokládá se umístění tří nižších sloupů veřejného osvětlení do trávníku podél přilehlého chodníku. Délka trasy 84,9 m.
- zemní kabelové vedení nízkého napětí v chodníku při ulici Na Homolce (etapa A) ze stávající trafostanice na rohu ulic Na Homolce a Polní. Délka trasy 42,7 m.
- dešťové vpusti pro odvodnění veřejných ploch UV1 (etapa B), délka přípojky 1,5 m; UV2 (etapa B), délka přípojky 2,7 m; UV3 (etapa D), délka přípojky 1,5 m.

1.2 Nová veřejná dopravní infrastruktura:

Realizace záměru vyžaduje napojení na okolní komunikační síť prostřednictvím výstavby následujících částí (dílčích objektů):

- etapa A: Chodníky při ulici Na Homolce, šířka 2,25 m, délka 26,4 m; a při ulici Polní, šířka 2,25 m, délka 39,1 m; a přilehlé plochy dle přílohy a) této smlouvy. Osm kolmých parkovacích stání při ulici Polní.
- etapa B: Chodník při ulici Polní, šířka 2,25 m, délka 41,7 m. Chodník mezi domy A 01 – A 04 a B 01, šířka 2,5 m, délka 45,9 m. Chodník podél plochy pro volný čas, šířka 2,5 m, délka 39,4 m.
- etapa C: Chodník při ulici Na Homolce, šířka 2,25 m, délka 19,6 m.
- etapa D: Chodník při ulici Polní, šířka 2,25 m, délka 12,9 m. Chodník podél domu B 06, šířka 2,5 m, délka 40,8 m.

1.3 Nové občanské vybavení:

- etapa A: Zpevněná plocha pro tříděný odpad a dvě plochy trávníku se stromy při ulici Polní o celkové ploše 75 m².

- etapa B: Plocha pro volný čas, přilehlá k budoucímu parku Na Homolce. Šířka 3,1 až 7,9 m, délka 39,4 m.
2. Úpravy (změny) stávající veřejné infrastruktury:
- přeložení veřejného osvětlení při ulici Na Homolce (etapa A): V rámci etapy A bude přeloženo vedení veřejného osvětlení z prostoru budoucích pozemků domů A 01 – A 04 do nově budovaného chodníku navrženého před těmito domy. Stávající koncový stožár veřejného osvětlení bude přitom přemístěn do vhodnější polohy v chodníku u domu A 04. Délka trasy 27,8 m.
 - přeložení stávajícího zemního kabelového vedení nízkého napětí podél ulice Polní (etapa B) do chodníku před domy B 01 - B 06. Délka trasy přeloženého vedení 45,1 m.
3. Nová veřejná technická infrastruktura dle odst. 1. tohoto článku bude vybudována podle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. MgA Alenou Korandovou, 04/2016, v rámci projektu Obytný soubor Na Homolce Beroun, část H3, bydlení a polyfunkční objekt, stavební část, dokumentace pro územní řízení. Úpravy (změny) stávající veřejné infrastruktury budou provedeny podle stejné projektové dokumentace. Případné změny projektové dokumentace, které se budou týkat veřejné infrastruktury upravené touto plánovací smlouvou, budou řešeny dodatkem k plánovací smlouvě.

IV.

Finanční podíl žadatele

1. Žadatel se zavazuje uhradit náklady na změny a vybudování veřejné infrastruktury podle čl. III. této smlouvy v plné výši. Součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro změny a vybudování této veřejné infrastruktury nebo s nimi souvisejí.
2. Podle žadatelem předloženého odborného odhadu nákladů (viz příloha čl. XI. písm. c) činí náklady na změny a vybudování veřejné infrastruktury dle odst. 1. tohoto článku celkem 2 500 000 Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých) bez DPH. Dojde-li při realizaci výše uvedených změn a vybudování veřejné infrastruktury ke změně výše nákladů oproti odbornému odhadu, finanční podíl žadatele se o tuto částku zvýší nebo sníží.

V.

Finanční podíl města

Finanční podíl města Beroun na změnách a vybudování veřejné infrastruktury podle čl. III této smlouvy není žádný. Město Beroun uhradí pouze cenu za převody vybudované veřejné infrastruktury a za pozemky podle čl. VIII. odst. 1. této smlouvy.

VI.

Vybudování veřejné infrastruktury

1. Veřejnou infrastrukturu specifikovanou v čl. III. této smlouvy a podrobně v příslušné projektové dokumentaci se žadatel zavazuje upravit a vybudovat nebo zajistit jejich úpravu a vybudování, včetně zajištění příslušných souhlasů k jejich užívání, dle předpokládaného harmonogramu realizace navrhovaných změn a vybudování veřejné infrastruktury uvedeného v příloze – čl. XI. písm. f) této smlouvy v termínu do 28. 2. 2019 (etapy A a B) a do 30. 6. 2022

(etapy C a D). Podmínkou pro tento termín realizace úpravy a vybudování veřejné infrastruktury jsou vydaná veškerá pravomocná povolení potřebná pro realizaci úpravy a stavby veřejné infrastruktury nejpozději do 31. 12. 2016 (etapy A a B) a do 30. 4. 2019 (etapy C a D). V případě, že veškerá pravomocná povolení potřebná pro realizaci úpravy a vybudování veřejné infrastruktury budou vydána po tomto datu, prodlužuje se termín jejich úpravy a vybudování o dobu, která bude počítána ode dne následujícího po tomto datu do dne, ve kterém budou veškerá tato pravomocná povolení vydána.

2. Realizace úprav a vybudování veřejné infrastruktury podle čl. III. této smlouvy se pojí výlučně s realizací stavby, která je předmětem záměru žadatele podle této smlouvy. Pokud nedojde k realizaci této stavby, nebo některé z jejích etap, žadatel není nijak vázán k realizaci příslušné části nové nebo úprav stávající veřejné infrastruktury podle této smlouvy.

VII.

Závazek žadatele

1. Žadatel se zavazuje, že veřejnou infrastrukturu upraví a vybuduje nebo zajistí její úpravu a vybudování v rozsahu specifikovaném v čl. III. této smlouvy tak, aby po vydání povolení k jejímu trvalému užívání mohla být bez omezení užívána a provozována. Žadatel se dále zavazuje, že v případě, neprovede-li touto smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provede nezbytná opatření na pozemku na místě provádění záměru, zabraňující ohrožení veřejných zájmů.
2. V případě, je-li stavba realizována na pozemcích nebo stavbách jiných vlastníků, zavazuje se žadatel pro ten účel zajistit si souhlas těchto vlastníků, resp. uzavřít s nimi příslušnou smlouvu o právu provedení stavby.
3. Podle § 2 odst. 2. písm. c) zákona o pozemních komunikacích budou komunikace dle čl. III. odst. 1.2. této smlouvy kategorie pozemní komunikace místní, žadatel podle § 3 zákona o pozemních komunikacích se zařazením do této kategorie souhlasí. Žadatel dále bere na vědomí, že zřízené další pozemní komunikace (veřejně přístupné účelové komunikace) budou vždy veřejné, tj. bezplatně přístupné každému bez omezení (§ 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a § 34 zákona o obcích). Žadatel se v této souvislosti zavazuje, že zhotovené pozemní komunikace (místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace) neuzavře nebo neomezí jejich užívání.

VIII.

Závazek smluvních stran k předání a převzetí staveb a pozemků veřejné infrastruktury

1. Žadatel se zavazuje úplatně převést, a to za úplatu 1.000,- Kč + DPH v zákonné výši za každý stavební objekt městu Beroun veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení podle odstavce 1.2 a 1.3. článku III. této smlouvy a veřejné osvětlení podle odstavce 1.1 a 2. článku III. této smlouvy, a to bez vad a nedodělků. Současně budou za stejných podmínek, tj. za úplatu 1.000,- Kč + DPH převedeny na město Beroun i pozemky pod vybudovanými trvalými místními komunikacemi a plochami občanského vybavení podle čl. III. této smlouvy, které budou odděleny novým geometrickým plánem od stávajícího pozemku 1413/285 v k.ú. Beroun podle navrhované parcelace, vyznačené v příloze a) této smlouvy. Žadatel je povinen předložit městu návrh kupní smlouvy nejpozději do devadesáti (90) dnů od vydání povolení k trvalému užívání na každou jednotlivou etapu převáděné stavby.

2. Město Beroun je povinno nejpozději do sto dvaceti (120) dnů po převzetí návrhu smlouvy dle odst. 1 tohoto článku návrh projednat v příslušných orgánech města a nejpozději do patnácti (15) dnů po jeho schválení uzavřít se žadatelem smlouvu, kterou nabyde v odst. 1 tohoto článku uvedené stavby a pozemky do svého vlastnictví.
3. Nejpozději při podpisu výše uvedené smlouvy je žadatel povinen předat městu Beroun pořizovací cenu jednotlivých staveb, plán údržby převáděných staveb a příslušné kolaudační souhlasy s jejich užíváním.
4. Bude-li veřejná infrastruktura žadatelem městu Beroun převedena, je město Beroun počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy a protokolárního převzetí povinno zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací veřejné infrastruktury spojené (úklid sněhu, údržba a opravy pozemní komunikace apod.), a to podle žadatelem předaného plánu údržby.
5. Není-li dále stanoveno jinak, žadatel poskytne standardní záruku v trvání 24 měsíců od převzetí dokončené každé stavby žadatelem, respektive po jejím řádném předání a převzetí bez vad a nedodělků. Jestliže zhotovitel konkrétní stavby poskytne žadateli záruku za jakost předmětné stavby nebo její části ve lhůtě delší než je lhůta specifikovaná v předchozí větě, žadatel poskytne městu Beroun záruku za jakost v této delší záruční lhůtě. Po dobu záruky žadatel odpovídá za oprávněné vady, které město Beroun zjistilo a neprodleně písemně u žadatele reklamovalo. Žadatel je povinen takovéto vady odstranit nebo zajistit jejich odstranění nejpozději do 60 dnů ode dne jejich uplatnění městem Beroun, nedohodnou-li se strany v jednotlivém případě jinak. Žadatel neodpovídá za vady, které byly způsobeny městem Beroun nedodržením žadatelem předaného plánu údržby převedené veřejné infrastruktury. Žadatel je oprávněn postoupit na město Beroun práva ze záruky vůči zhotovitelům jednotlivých staveb a město Beroun je povinno poskytnout žadateli potřebnou součinnost k převzetí těchto práv.
6. Žadatel se zavazuje umožnit městu Beroun na základě jeho žádosti kontrolu realizace úprav a zhotovování veřejné infrastruktury specifikované v čl. III. této smlouvy.
7. U staveb technické infrastruktury (v budoucnu vlastněných třetími stranami) bude samostatnými smlouvami zřízeno příslušné věcné břemeno podle geodetického zaměření skutečného provedení té které inženýrské sítě a geometrického plánu, a sice ve prospěch vlastníka příslušné inženýrské sítě či stavebníka.

IX.

Závazek města k provozování veřejné infrastruktury

1. Město Beroun se zavazuje převzít a provozovat zhotovenou veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení podle odstavce 1.2 a 1.3. článku III. této smlouvy, a veřejné osvětlení podle odstavce 1.1 a 2. článku III. této smlouvy, pokud bude při předání a převzetí bez vad a nedodělků a budou na ni vydána příslušná povolení k užívání.
2. Převzetí ostatní technické infrastruktury, tj. prodloužení vodovodního řadu při ulici Polní, zemní vedení nízkého napětí při ulici Na Homolce a dešťové vpusti pro odvodnění veřejných ploch podle odstavce 1.1 a 2. článku III. této smlouvy, si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost sám žadatel s příslušnými vlastníky, správcí nebo provozovateli.

X.

Záruky smluvních stran

1. V případě nesplnění všech závazků žadatele dle čl. VII. této smlouvy má město Beroun nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,-Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).
2. Pro případ, že žadatel nepředloží návrh na převedení všech staveb a pozemků dle čl. VIII. odst. 1 této smlouvy do vlastnictví města Beroun, a tento svůj závazek nesplní ani na základě písemné výzvy města Beroun v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, po marném uplynutí této dodatečně poskytnuté lhůty má město Beroun nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).
3. Pro případ, že město Beroun neuzavře se žadatelem smlouvu o úplatném nabytí všech staveb a pozemků dle čl. VIII. odst. 1 této smlouvy ve lhůtě dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy, a tento svůj závazek nesplní ani na základě písemné výzvy žadatele v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, po marném uplynutí této dodatečně poskytnuté lhůty má žadatel nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).
4. Pro případ prodlení žadatele s odstraněním vad dle čl. VIII. odst. 5. má město nárok na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení.
5. Pro případ, pokud by měl žadatel právního nástupce ohledně jednotlivé stavby a nepřevodil by práva a povinnosti z této smlouvy týkající se takové stavby na takového právního nástupce podle čl. XII. odst. 7 této smlouvy, má město Beroun nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).
6. Smluvní strany se zavazují smluvní pokuty dle tohoto článku uhradit na základě písemné výzvy oprávněné strany, již smluvní pokuta podle této smlouvy náleží, a to do 30 dnů ode dne doručení této výzvy povinné straně.

XI.

Přílohy

Žadatel k této smlouvě podle Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přikládá:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentaci navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury a navrhované nové veřejné infrastruktury zpracovanou Ing. arch. MgA Alenou Korandovou, 04/2016, v rámci projektu Obytný soubor Na Homolce Beroun, část H3, bydlení a polyfunkční objekt, stavební část, dokumentace pro územní řízení.
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury a na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura: výpis z katastru nemovitostí k datu 7.3.2016
- e) dohody s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury:
 - vyjádření odboru územního plánování a regionálního rozvoje MÚ Beroun z 8.2.2016, č. j. MBE/3323/2016/Úppr-HoZ
 - stanovisko odboru dopravy a správních agend MÚ Beroun z 25. 1. 2016, č. j. MBE/3320/2016/DOPR-DrP
 - vyjádření Vodovodů a kanalizací Beroun, a.s. z 11. 2. 2016, značka O161-0733/2016

- vyjádření správce sítě veřejného osvětlení, TS Beroun, s.r.o. z 25. 1. 2016
f) předpokládaný harmonogram realizace navrhovaných změn a vybudování nové infrastruktury

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna bez jakéhokoli omezení na oficiálních webových stránkách města Beroun (www.mesto-beroun.cz) a na Portálu veřejné správy (<http://portal.gov.cz/>), a to včetně všech případných příloh a dodatků a bez časového omezení. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž žadatel obdrží dvě a město Beroun dvě vyhotovení.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
5. Obě 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. Nepodaří-li se spor vyřešit smírnou cestou, rozhoduje o něm místně příslušný soud.
6. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kteroukoliv část této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena písemným dodatkem k této smlouvě.
7. Žadatel je oprávněn kdykoli veškerá svá práva a závazky z této smlouvy nebo jejich část vztahující se k jednotlivým dílčím plněním specifikovaným v čl. III. této smlouvy písemně převést (postoupit) na 3. osobu (taková třetí osoba se tak ohledně těchto práv a povinností stane právním nástupcem žadatele), pokud 3. osoba zároveň převezme závazky žadatele vyplývající z této smlouvy v příslušném rozsahu (zejména záruky, povinnost k převodu vlastnictví na město Beroun a povinnosti z titulu odpovědnosti za vady). Město Beroun je povinno takový převod akceptovat a učinit potřebné kroky k účinnému postoupení těchto práv a povinností.
8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, resp. účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, resp. účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
9. Město Beroun se zavazuje, že údaje poskytnuté mu žadatelem budou využity pouze v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění.
10. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka bude podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl. I. této smlouvy.

V případě, že se některou ze smluvních stran takto odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.

11. Smluvní strany se zavazují neprodleně se vzájemně informovat, pokud dojde na jejich straně ke změně kontaktních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to do 5 dnů ode dne této změny písemnou formou podle výše uvedeného odst. 10. Nesplní-li kterákoli ze stran svou povinnost dle předchozí věty, považuje se písemný úkon adresovaný na kontaktní údaje uvedené v záhlaví této smlouvy za řádně učiněný.
12. Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Beroun usnesením č. 81/2016 ze dne 22. 6. 2016 Město Beroun prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky podmiňující její platnost.
13. 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 níže uvedeného dne podepisují.

V Berouně, dne 27-06-2016

Mgr. Ivan Kůs
starosta města



V Berouně, dne 27.6.2016

Za žadatele: Ing. Martin Šiller
jednatel