

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

podle § 131 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona

Obec Hromnice

IČO 00257800

DIČ CZ00257800

se sídlem Hromnice 60, 330 11 Třemošná u Plzně
zastoupené Milanem Brožem, starostou

(jako obec; dále jako „vlastník pozemku“)

a

1. [REDACTED], nar. [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED] 321 00 Plzeň
2. [REDACTED], nar. [REDACTED] a [REDACTED], nar. [REDACTED],
oba trvale bytem [REDACTED], 330 01 Kyšice

(jako stavebník; dále společně jen jako „stavebník“)

dále rovněž jako „smluvní strany“

uzavírají dnešního dne následující:

plánovací smlouvu

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Vlastník pozemku prohlašuje, že má m.j. ve výlučném vlastnictví tyto pozemky:

- p.č. 1632/1,
- p.č. 1637/2,
- p.č. 1637/3,
- p.č. 1807/3,
- p.č. 1807/16,
- p.č. 1807/39,
- p.č. 2171,

v katastrálním území Žichlice u Hromnic (dále souhrnně jako „dotčený pozemek“).

1.2. Stavebník prohlašuje, že bude investorem stavby „BYTOVÁ ZÓNA ŽICHLICE U HROMNICE“ v rámci níž má dojít ke zřízení nových pozemních komunikací a případně ke stavebním úpravám stávajících komunikací (tj. k úpravě a vybudování dopravní infrastruktury) a ke zřízení nových přípojek uličních vpustí a vedení pro veřejné osvětlení (tj. k úpravě a vybudování technické infrastruktury), a to za účelem budoucího vymezení 14 pozemků pro výstavbu rodinných domů, které vzniknou z pozemků stavebníka parc.č. 1807/40, 1807/41 a 1807/42 v katastrálním území Žichlice u Hromnic (dále jako „předmětná stavba“).

1.3. Předmětná stavba bude stavebníkem provedena z části na dotčeném pozemku a je konkretizována projektovou dokumentací zpracovanou společností Road Project s.r.o., IČO: 07123710, se sídlem Vejprnická 489/99, Skvrňany, 318 00 Plzeň zakázkové číslo: 2022/14, datum: 9/2022 (v. upravená 7/2024), důvod zpracování: pro vydání společného povolení, jejíž jedno kompletní vyhotovení včetně dokladové části bylo předáno vlastníkovi pozemky v den podpisu této smlouvy.

Přílohou č.1 a nedílnou součástí této smlouvy je pak Koordinační situační výkres s číslem C.3, který definuje způsob a rozsah zatížení dotčeného pozemku předmětnou stavbou.

- 1.4. Předmětem dokumentace uvedené v odstavci 1.3. této smlouvy není napojení pozemků pro umístění rodinných domů na veřejný vodovodní řad, veřejnou splaškovou nebo dešťovou kanalizaci či napojení na jiné sítě technické infrastruktury. **Stavebník výslovně prohlašuje, že napojení jeho pozemků, resp. budoucím pozemků pro umístění staveb rodinných domů, na veřejný vodovodní řad a veřejnou splaškovou a dešťovou kanalizaci není technicky, kapacitně a ekonomicky přijatelné, a proto bude stavebník a případní další vlastníci jednotlivých pozemků řešit napojení staveb, resp. dodávky pitné a užitkové vody jediné skrze individuální zásobování přes vrtané nebo kopané studny, likvidaci odpadních vod jediné skrze domovní čistírny odpadních vod s bezodtokovými jímkami na vyvážení a likvidaci srážkových vod jejich zadržováním a postupným zasakováním na vlastních pozemcích.** Stavebník se jako prodávající jednotlivých 14 pozemků pro umístění staveb rodinných domů vzniklých oddělením od stávajících pozemků parc.č. 1807/40, 1807/41 a 1807/42 v katastrálním území Žichlice u Hromnic zavazuje do v budoucnu uzavíraných kupních smluv na tyto skutečnosti uvedené v předchozí větě tohoto odstavce kupujícího výslovně upozornit a uvést, že obec Hromnice a ani správci sítí nejsou v takovém případě povinnosti připojení na dané sítě technické infrastruktury umožnit.
- 1.5. Stavebník dále doložil obci vlastníkovému pozemku *stanovisko: Bytová zóna Žichlice u Hromnice – SO 100 Komunikace - stanovisko k aktualizované PD (07/2024) pro společné řízení* ze dne 16.7.2024 č.j. KRPP-146176-6/ČJ-2022-031106-47 vydané Policií České republiky, Krajským ředitelstvím policie Plzeňského kraje, Územním odborem Plzeň-venkov, dopravním inspektorátem, za kterého je patrné, že daný dotčený orgán s úpravou místní komunikace a jejich napojením souhlasí.

Článek II. Předmět smlouvy

2.1. Předmětem smlouvy je závazek vlastníka pozemku (obce):

- se bude podílet na přípravě veřejné infrastruktury potřebných k uskutečnění záměr (§ 131 odst. 2 písm. b/ zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona),
- od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví (§ 131 odst. 2 písm. b/ zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona) a

závazek stavebníka k:

- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury vyvolaných záměrem záměr (§ 131 odst. 3 písm. a/ zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona),
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem (§ 131 odst. 3 písm. d/ zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona).

Konkrétně tato smlouva zakládá práva stavebníkovi provést předmětnou stavbu na dotčeném pozemku, a to jediné způsobem a v rozsahu daném dokumentací uvedenou v odstavci 1.3. této smlouvy s tím, že stavebník je povinen předmětnou stavbu provést jedinou celou (nikoliv jen částečně), a to na vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a vlastním nákladem a s co nejkratší dobou od zahájení stavby. Provést stavbu způsobem a v rozsahu daném dokumentací uvedenou v odstavci 1.3. této smlouvy se nevztahuje na nepodstatné odchylky od ověřené dokumentace nemající vliv na užívání či životnost stavby atd. Závazek k dokončení této stavby není oprávněn stavebník převést na jinou osobu bez předchozího souhlasu vlastníka pozemku, a to ani na budoucí vlastníky pozemků parc.č. 1807/40, 1807/41 a 1807/42 v katastrálním území Žichlice u Hromnic. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení úprav stávající dopravní a technické infrastruktury dokumentace uvedené v odstavci 1.3. této smlouvy a po povolením jejich užívání příslušným úřadem, části předmětné stavby umístěné na dotčeném pozemku přecházejí do výlučného vlastnictví vlastníka pozemku a vlastník pozemku je povinen na písemnou výzvu zaplatit stavebníkovi za jejich provedení na dotčeném pozemku předem ujednanou úplatu ve výši 10.000,-Kč včetně příslušné zákonné

sazby DPH. Co se týče částí dopravní a technické infrastruktury umístěvané na pozemcích stavebníka parc.č. 1807/40, 1807/41 a 1807/42 v katastrálním území Žichlice u Hromnic, tak ohledně nich vlastník pozemku (obec Hromnice) prohlašuje, že nemá zájem, aby dané části předmětné stavby přešly do jeho výlučného vlastnictví a správy.

2.2. Smlouvou se nezřizuje právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2.3. Smlouva nenahrazuje žádné akty veřejnoprávní povahy, které si je stavebník povinen zajistit v souvislosti s realizací předmětné stavby (např. rozhodnutí o zvláštním užívání komunikací).

2.4. Stavebník je povinen předmětnou stavbu provést v souladu s dokumentací uvedenou v odstavci 1.3. této smlouvy a v souladu se všemi českými nebo evropskými technickými normami, které se k projektování a provádění předmětné stavby vztahují.

Článek III.

Založení práva provést stavbu

3.1. Vlastník pozemku touto smlouvou zakládá stavebníkovi právo provést předmětnou stavbu na dotčeném pozemku (ve smyslu ust. § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, resp. ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, které toto ustanovení nahradí), **a stavebník právo založené touto smlouvou přijímá.**

3.2. Vlastník pozemku touto smlouvou současně uděluje stavebníkovi souhlas s umístěním předmětné stavby na dotčeném pozemku (ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - stavební zákon, resp. ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, které toto ustanovení nahradí) **souhlas s vydáním všech rozhodnutí, souhlasů, stanovisek, vyjádření nebo jiných opatření souvisejících s realizací předmětné stavby a souhlas se vstupem stavebníka a jím pověřených třetích osob na dotčený pozemek v souvislosti s realizací předmětné stavby.**

3.3. Stavebník není oprávněn:

- bez předchozího písemného souhlasu vlastníka pozemku stavbu změnit,
- žádat o vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením
- žádat ani o vydání povolení předčasného užívání a zkušebního provozu, kolaudačního rozhodnutí nebo souhlas k povolení užívání jen k části stavby.

3.4. Právo stavebníka provést předmětnou stavbu na dotčeném pozemku dle odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy se zakládá bezúplatně na dobu neurčitou. Smluvní strany se dohodly na rozvazovací podmínce, že právo provést stavbu založené touto smlouvou zanikne, pokud:

- do 3 let ode dne účinnosti této smlouvy nebude vydáno pravomocné stavební povolení, resp. společné povolení na předmětnou stavbu nebo pokud stavebník od realizace předmětné stavby ve výše uvedené lhůtě upustí, a to i konkludentně svým nekonáním;
- do 3 let ode dne právní moci vydaného stavebního povolení, resp. společného povolení nebude stavba dokončena a příslušným úřadem povoleno její užívání.

3.5. Stavebník je povinen předmětnou stavbu na dotčených pozemcích zcela provést, zcela dokončit a získat povolení jejich užívání příslušným úřadem do 1 roku ode dne zahájení stavebních prací k realizaci předmětné stavby. V případě porušení povinnosti vzniká vlastníkovu pozemku nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,-Kč za každý i započatý den prodlení a stavebníkovi vzniká solidární povinnosti tuto smluvní pokutu na výzvu vlastníka pozemku vlastníkovu pozemku uhradit.

3.6. V případě, že stavebník poruší povinnosti ujednané v odstavcích 1.4, 2.1., 2.4., 3.3., 3.5., 4.2. až 4.6. této smlouvy vzniká vlastníkovu pozemku právo od této smlouvy odstoupit, a to s účinky od počátku a požadovat

uvedení dotčeného pozemku do původního stavu. V případě, že stavebník výzvu k uvedení do původního stavu nesplní a dotčené pozemky neuvede do původního stavu ani v dodatečně k tomu poskytnuté přiměřené lhůtě, pak je vlastník pozemku oprávněn zadat uvedení do původního stavu stavebnímu či jinému podnikateli a náklady, které za to vlastník pozemku vynaloží je stavebník povinen na výzvu vlastníkovu pozemky v plném rozsahu nahradit.

3.7. V případě, že vlastník pozemku poruší povinnost ujednanou v odstavcích 2.1. a/nebo 3.4. a/nebo 4.1. této smlouvy vzniká stavebníkovi právo od této smlouvy odstoupit, pokud nebude v té době již stavebníkem provádění stavby na pozemcích vlastníka pozemků zahájeno .

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Vlastník pozemku je povinen strpět výkon práva na provedení předmětné stavby ze strany stavebníka a nezasahovat a ani jinak nenarušovat realizaci předmětné stavby ze strany stavebníka. Vlastník pozemku je povinen za žádost stavebníka poskytnout potřebnou součinnost, aby předmět této smlouvy mohl být realizován.

4.2. Stavebník je povinen nejméně 10 pracovních dnů před zahájením stavebních prací na realizaci předmětné stavby, za které se považuje započítání prací při vlastním provádění předmětné stavby, přičemž započítání těchto prací musí být prokazatelné jejich hmotným výsledkem, který lze náležitě ověřit, dokumentovat a jako právní skutečnost též osvědčit (např. záznamem do stavebního deníku), požádat vlastníka pozemku o předání dotčeného pozemku a dotčený pozemek od správce majetku vlastníka pozemku protokolárně převzít.

4.3. Stavebník se zavazuje, že při provádění předmětné stavby bude co nejvíce šetřit práva vlastníka pozemku a že v průběhu realizace předmětné stavby nebude zasahovat nad míru nezbytně nutnou do práv vlastníka pozemku a po celou dobu provádění stavby bude zajištěna průjezdnost pro osobní i nákladní automobily po stávající místní komunikaci až ke sjezdu na silnici III/2313.

4.4. Stavebník bere na vědomí, že na dotčeném pozemku mohou být vedeny inženýrské sítě a zavazuje se, že si před zahájením stavebních prací na realizaci předmětné stavby vyžádá vyjádření správců infrastruktury k existenci inženýrských sítí a bude postupovat v souladu s těmito vyjádřeními. Stavebník se zavazuje pro případ, že předmětná stavba zasáhne do stávajících podzemních sítí uložených v dotčeném pozemku, provést veškeré nezbytné přeložky sítí na své náklady. Pro případ, že na inženýrských sítích dojde při provádění stavebních prací ke škodě, stavebník se zavazuje uhradit škodu na inženýrských sítích v plném rozsahu.

4.5. Stavebník je povinen po skončení stavebních prací na realizaci předmětné stavby uvést část dotčeného pozemku, která nebude dotčena realizací předmětné stavby, do předchozího stavu a pokud to nebude s ohledem na povahu provedených prací možné, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání dotčeného pozemku.

4.6. Stavebník je povinen do 30 dnů od dokončení předmětné stavby, za které se považuje den, kdy bude stavebník oprávněn užívat předmětnou stavbu v souladu s ustanoveními stavebního zákona doložit vlastníkovu pozemku skutečné digitální zaměření předmětné stavby.

Článek V.

Smluvní pokuta

Stavebník se zavazuje, že solidárně a to pokud nesplní některou povinnost uvedenou odstavcích 4.2 až 4.6 smlouvy, uhradí vlastníkovu pozemku za každé porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy vlastníka pozemku k úhradě smluvní pokuty stavebníkovi.

Článek VI.
Ostatní ustanovení

6.1. Vlastník pozemku bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva a její příloha č.1, na které je vyznačen souhlas vlastníka na situačním výkresu, bude přílohou žádosti o vydání společného povolení dle ust. § 94l odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, resp. obdobné žádosti podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na jejímž základě stavebník prokáže své oprávnění umístit a provést předmětnou stavbu na dotčeném pozemku.

6.2 Vlastník pozemku bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavebník je oprávněn provádět předmětnou stavbu na dotčeném pozemku i prostřednictvím třetí strany (dodavatele). V případě, že stavebník bude provádět předmětnou stavbu na dotčeném pozemku prostřednictvím třetí strany (dodavatele), odpovídá stavebník vlastníkovu pozemku za plnění práv a povinností z této smlouvy stejně, jako kdyby předmětnou stavbu prováděl svépomocí.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

7.2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.

7.3. Smlouva lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

č.1 – koordinační situační výkres s podpisem a razítkem vlastníka pozemku

V Hromnicích dne
Vlastník pozemku:

V Hromnicích dne
Stavebník:

Obec Hromnice
Milan Brož, starosta

V Hromnicích dne
Stavebník:

V Hromnicích dne
Stavebník:
