

Plánovací smlouva

Statutární město Jihlava

sídlem: Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

IČO: 00286010

zastoupené: Ing. Petrem Piáčkem, náměstkem primátora

(dále jen „Město“)

a

Bc. Tomáš Grepl, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 89

Ing. Martina Greplová, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 93

Ondřej Červený, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 97

Eliška Hanusová, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 99

Ing. Josef Nevosad, bytem: [redacted] Stoky, datum narození: [redacted] 80

Ilena Nevosadová DiS, bytem: [redacted] Stoky, datum narození: [redacted] 82

Michal Červený, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 95

Markéta Červená, bytem: [redacted] Jihlava, datum narození: [redacted] 92

(dále jen „Investor“)

(Město a Investor společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a podle § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

1.1 Tato Plánovací smlouva (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle aktualizace č. 2 dokumentu Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy, schválené Zastupitelstvem města Jihlavy usnesením č. 724/22-ZM ze dne 20.09.2022 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území statutárního města Jihlavy.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat záměr „**Zasítování 3 RD a 1 dvojdomů na ulici Smrčenská v Jihlavě na pozemcích p. č. 101/27, 101/51- 101/53 a 101/62-101/69, k. ú. Bedřichov u Jihlavy**“ na pozemcích parc. č. 101/63, 101/65, 101/51, 101/27, 101/67, 101/69, 101/52, 101/53, 101/68, 101/66, 101/64, 101/62, 101/41 a 526/3 v k. ú. Bedřichov u Jihlavy, sestávající z následujících staveb a zařízení: pozemky pro budoucí výstavbu rodinných domů o navrhovaných parametrech: maximálně dvoupodlažní rodinné domy o předpokládané hrubé podlažní ploše 664,5 m² (dále jen „HPP“) kladoucí nároky na veřejnou infrastrukturu: výstavba splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu, komunikace a zpevněných ploch a veřejného osvětlení (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr je zakreslen a popsán v situačním výkresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

1.3 Investiční záměr uvedený v odst. 1.2 této Smlouvy klade na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Investora na vlastní náklady takovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (definovanou v odst. 2.4 této Smlouvy) vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město.

II. Závazky Investora

Vybudování a úpravy veřejné dopravní infrastruktury či technické infrastruktury

2.1 K realizaci Investičního záměru uvedeného v odst. 1.2 této Smlouvy je nutné vybudovat nebo upravit následující stavby a zařízení veřejné infrastruktury: nová asfaltová komunikace o délce 63,8 m a šířce 4,5 m; rozvody veřejného osvětlení o délce 56 m, včetně 2 sloupů VO; dešťová kanalizace z trub PVC 200 mm o délce 2,5 m z průlehu do retenčního vsakovacího objektu a 4,5 m z retenčního vsakovacího objektu s přepadem do průlehu; splašková gravitační kanalizace bude napojena v místě na stávající betonové revizní šachty, která bude v rámci napojení vyměněna, materiál kanalizace bude z plastových PP trub DN250 min. SN12 od délce 31,7 m; vodovodní řad je navržen z TLT potrubí dimenze DN100 o délce 90,1 m. Výsadba stromořadí. Vše bude předáno do vlastnictví a správy Města (dále pouze „Infrastruktura“). Vjezdy k RD zůstanou ve správě Investora.

2.2 Investor se zavazuje vybudovat anebo upravit veřejnou Infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.4 této Smlouvy, svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost, vodohospodářskou infrastrukturu vybudovat dle aktualizace č. 2 Standardů pro plánování, projektování, výstavbu, správu, údržbu a provozování vodovodů a kanalizací na území statutárního města Jihlavy schválených Zastupitelstvem města Jihlavy dne 26.06.2023 usnesením č. 288/23-ZM (dále jen „Standardy VHI“; viz www.jihlava.cz/zasady). Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové či úpravami stávající veřejné Infrastruktury, uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření veřejné Infrastruktury, uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy včetně digitálního zpracování a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury a práv k ní do katastru nemovitostí, přičemž bude Městu dodáno geodetické zaměření skutečného stavu vč. povrchových znaků inženýrských sítí v okolí stavby (situace) na základě nového měření zakresleného do dat digitální technické mapy města (DTMM) Jihlavy. To vše ve III. třídě přesnosti, ve formátu *.dgn V7 (Microstation) a umístěné v souřadnicovém systému S-JTSK. Data z DTMM Jihlavy zhotovitel získá od města na základě žádosti graficky definující rozsah lokality. Pro zakres skutečného stavu není možné používat sdílené buňky (Shared Cell), křivky (curve, B-Spline), multičáry (Multiline) a textové uzly (Text Node).

2.3 Infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit nejpozději do dvaceti čtyř (24) měsíců ode dne prvního pravomocného povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu Investičního úřadu či právního jednání, umožňující Investorovi začít budovat či upravit Infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Infrastrukturu řádně zkolaudovat do dvanácti (12) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

U vodohospodářské infrastruktury nově již nebude uzavírána servisní smlouva. Vodoměr bude instalován a voda puštěna až poté, co investor předá veškeré doklady a infrastruktura bude předána do majetku města. Dle výše uvedených Standardů VHI je nutno doložit:

- Projektové dokumentace ve všech stupních = pro územní rozhodnutí, pro stavební povolení, pro provádění stavby, dokumentace skutečného provedení
- Územní rozhodnutí s nabytím právní moci (originál nebo úředně ověřená kopie)
- Stavební povolení s nabytím právní moci (originál nebo úředně ověřená kopie)
 - Může být i sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení
- Geodetické zaměření v systému Microstation (délka potrubí, profil, materiál, u ostatních objektů všechny potřebné parametry) = zaměření skutečného stavu (elektricky i v tištěné verzi)
- Zápis o předání a převzetí stavby s uvedením záruční doby této stavby (originál nebo úředně ověřená kopie)
- Pokud nebude na městských pozemcích, tak bude vyhotoven geometrický plán, na vyhotovení věcného břemene, který vyhotoví investor.
- Protokol o odborných zkouškách:

pro vodovod:

- doklad o tlakové zkoušce dle ČSN 75 5911
- funkčnosti armatur
- funkčnosti vyhledávacího vodiče
- desinfekci potrubí
- protokol o rozborech vody

pro kanalizaci:

- doklad o zkoušce vodotěsnosti

- prohlídka TV kamerou – protokoly a videozáznam + prohlášení o shodě materiálu a vlastnostech
- Písemné vyčíslení hodnoty pořizovaného majetku, pořizovací cena bude uvedena ke každému objektu samostatně (odvíjí se od výstavby):
 - Pořizovací cena za vodovod
 - Pořizovací cena za kanalizaci (tlaková nebo splašková)
 - Pořizovací cena za kanalizaci (dešťová)

2.4 Investor se zavazuje

- a) do 30 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu vyzvat Město k převzetí vodohospodářské infrastruktury, která je součástí veřejné infrastruktury uvedené v odst. 2.9 této Smlouvy a dále do 6 měsíců od výzvy Městu uzavřít s Městem příslušné smlouvy;
- b) do 30 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu vyzvat Město k převzetí veřejné dopravní infrastruktury a veřejného osvětlení, které jsou součástí veřejné infrastruktury uvedené v odst. 2.9 této Smlouvy a dále do 6 měsíců od výzvy Městu uzavřít s Městem příslušné smlouvy;
- c) do 30 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu vyzvat Město k převzetí infrastruktury uvedené v odst. 2.9 této Smlouvy (tedy jiné veřejné infrastruktury než uvedené v písm. a) a b) odst. 2.12 a dále do 6 měsíců od výzvy Městu uzavřít s Městem příslušné smlouvy;
- d) osazovací plán konzultovat s Odborem životního prostředí MMJ ve všech příslušných stupních projektové dokumentace.

Takto Investorem převáděná Infrastruktura nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatížena věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Infrastruktury. Infrastruktura musí být Městu předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Infrastruktura nachází, služebnost inženýrské sítě ve prospěch Města.

2.5 Investor zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se Infrastruktury na Město anebo sám poskytne Městu na takovou Infrastrukturu záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání stavby Městu.

Další závazky Investora

2.6 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr (neboť z této smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), realizovat jej v souladu s odst. 1.1 této Smlouvy.

2.7 Investor se zavazuje při přípravě projektové dokumentace Infrastruktury spolupracovat s Městem, Investor umožní Městu vyjádřit se k návrhům projektové dokumentace a požadavky Města k vedení veřejné infrastruktury, k použití materiálů a případné další požadavky nechá zpracovat do projektové dokumentace. Současně Investor vyzve Město k odsouhlasení závěrečného návrhu projektové dokumentace pro povolení záměru před zadáním vyhotovení projektové dokumentace jejímu zhotoviteli. Pokud se Město nevyjádří k návrhům projektové dokumentace, nevyjádří požadavky nebo neodsouhlasí závěrečný návrh nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy Investora, má se za to, že s projektovou dokumentací souhlasí.

2.8 Investor se zavazuje umožnit Městu po zahájení výstavby a úprav nezbytné Infrastruktury její průběžnou kontrolu, včetně přizvání Města (specificky statutární zástupce Města, správce zeleně, správce komunikace a správce vodohospodářské infrastruktury) k účasti na kontrolních dnech jednotlivých staveb Infrastruktury s dostatečným předstihem nejpozději 5 pracovních dnů před konáním kontrolního dne tak, aby Město vždy mělo dostatečnou lhůtu k zajištění účasti svého zástupce na těchto kontrolních dnech. Seznam těchto osob oznámí Město Investorovi před zahájením výstavby na základě oznámení Investora o termínu zahájení výstavby, jehož součástí bude žádost o oznámení seznamu přizvaných na kontrolní dny. Kontrolní dny se uskuteční po dohodě smluvních stran vždy alespoň 1× týdně.

Investor se dále zavazuje, že umožní Městu (specificky statutárním zástupcům Města, správci zeleně, správci komunikace a správci vodohospodářské infrastruktury) kontrolu výše uvedených staveb v průběhu výstavby i mimo naplánované kontrolní dny.

2.9 Investor se zavazuje k tomu, že v době ode dne uzavření této Smlouvy do dne převedení Infrastruktury Městu prokazatelně informuje osobu, která se stane vlastníkem či spoluvlastníkem (dále jen „Zájemce“) nemovitosti sousedící s pozemkem, na kterém je a/nebo má být vybudovaná Infrastruktura (dále jen „Nemovitost“), a to na základě kupní či jiné smlouvy, na základě které dochází k převodu vlastnického práva k uvedené Nemovitosti ze Investora na Zájemce, o podobě této Infrastruktury tak, jak je popsáno v této Smlouvě. Investor přitom Zájemce informuje vždy alespoň o:

- a) napojení Infrastruktury na stávající veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu (dále jen „napojení“),
- b) připojení Nemovitosti zřízením sjezdů nebo nájezdů na pozemní komunikaci, ev. přímého připojení takového pozemku nebo Investičního záměru nebo jeho části na pozemní komunikaci ve smyslu § 10 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „připojení“), a
- c) tom, že prostorové umístění a technické řešení těchto napojení nebo připojení nelze bez souhlasu Města (resp. bez změny této Smlouvy) jakkoliv měnit.

Prokazatelným informováním se podle této Smlouvy rozumí písemné informování Zájemce o podobě Infrastruktury ve smlouvě uzavřené mezi Investorem a Zájemcem, jejímž předmětem je převod Nemovitosti. Investor se zavazuje doložit kopii takové smlouvy Městu ve lhůtě do 30 dní od obdržení výzvy Města k jejímu doložení. Investor se dále zavazuje po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne převedení Infrastruktury neumožnit jakýmkoli způsobem Zájemci změnu výše uvedených napojení nebo připojení, zejména změnou dokončené stavby.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru, a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování nové Infrastruktury či úpravy stávající veřejné dopravní infrastruktury, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování nové Infrastruktury či úpravy stávající veřejné dopravní infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle odst. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Investiční záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.

3.3 Město se zavazuje ve lhůtě dle odst. 2.4 této Smlouvy **převzít do svého vlastnictví** Investorem vybudovanou Infrastrukturu, a tuto Infrastrukturu dále spravovat pod podmínkou, že ji Investor vybuduje či upraví v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by Infrastruktura

- a) nebyla Investorem vybudována či upravena v souladu s touto Smlouvou,
- b) nebyla řádně zkolaudována, nebo
- c) Investor neposkytne Městu na Infrastrukturu záruku dle odst. 2.5 této Smlouvy,

je Město oprávněno takovou Infrastrukturu nepřevzít a informovat o tomto na svých webových stránkách.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Investor jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 2.3až 2.8, 5.2 a odst. 5.6 této Smlouvy sjednává s Městem níže konkretizované smluvní pokuty:

- a) v případě prodlení Investora s úpravou, vybudováním nebo předáním Infrastruktury dle odst. 2.3 a 2.4 této Smlouvy a nedodržení závazků převodu záruk dle odst. 2.5 je Investor povinen zaplatit Městu za každé jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý den prodlení, maximálně však do výše 10.000 Kč.
- b) v případě porušení závazků uvedených v odst. 2.6, 2.7, 2.8, 5.2 a 5.6 této Smlouvy je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty není dotčen nárok Města na případnou náhradu škody. Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

4.2 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s odst. 5.7 této Smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

4.3 V případě, že Investor

- a) poruší povinnost prokazatelně informovat Zájemce o podobě Infrastruktury včetně jejího napojení a včetně připojení pozemku nebo Investičního záměru nebo jeho části, nebo
- b) umožní Zájemci změnu napojení anebo připojení Nemovitosti v rozporu s touto Smlouvou, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy. Případný nárok na náhradu škody způsobenou Městu v důsledku porušení uvedených povinností Investora není tímto ustanovením dotčen.

4.4 Poruší-li Město jakoukoliv ze svých povinností uvedených povinností uvedených odst. 3.1 až 3.3 této Smlouvy či jinou povinnost z této smlouvy, zavazuje se na výzvu Investora bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Investorovi smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení těchto povinností, a to do třiceti (30) dní ode dne doručení výzvy.

V. Závěrečná ustanovení

5.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

5.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje v **deseti** vyhotoveních, přičemž Město obdrží po dvou vyhotoveních.

5.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.

5.5 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do doby splnění a vypořádání všech závazků smluvních stran ze smlouvy vyplývajících.

5.6 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práva povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. OZ, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

5.7 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

5.8 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

5.9 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Jihlavy č. (doplnit) na jeho (doplnit) zasedání, konaném dne (doplnit).

V Jihlavě dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

Ing. Petr Piáček
náměstek primátora

Bc. Tomáš Grepl

V (doplnit) dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

Ing. Martina Greplová

Ondřej Červený

V (doplnit) dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

Eliška Hanusová

Ing. Josef Nevosad

V (doplnit) dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

Ilona Nevosadová DiS

Michal Červený

V (doplnit) dne (doplnit)

Markéta Červená

Přílohy

Příloha č. 1 – situační výkres Investičního záměru