



## Obec Hrusice

Ke Hřišti 142 | 251 66 Hrusice

tel.: 323 655 326 | e-mail: ou@obec-hrusice.cz | www.obec-hrusice.cz | ID DS: k5rakw7  
IČ 00240222 | DIČ CZ00240222 | Bankovní spojení 23510329/0800

# Plánovací smlouva

uzavřená podle ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Smlouva**“) mezi těmito smluvními stranami

### Obec Hrusice

IČO: 00240222

se sídlem: Ke Hřišti 142, 251 66 Hrusice

zastoupená Mgr. Petrem Sklenářem, starostou

(dále jen „**Obec**“)

a

### DEKO MONT, s.r.o.,

IČO: 25816136

společnost zapsaná v obchodním rejstříku C 18882 vedená u Krajského soudu v Ostravě

se sídlem: Starobělská 889/20, Zábřeh, 700 30 Ostrava

zastoupená Radomírem Němečkem, jednatelem

(dále jen „**Stavebník**“)

Obec a Stavebník dále společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“

## I. Prohlášení

1. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem.
2. Stavebník zamýšlí na území Obce realizovat Stavební záměr (jak je definován čl. II. odst. 3. této Smlouvy).
3. Stavebník má zájem se na rozvoji území dotčeného Stavebním záměrem podílet. Stavebník vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Stavební záměr, stejně jako potřebu, aby byla vybudována odpovídající veřejná infrastruktura.
4. Obec a Stavebník se proto dohodli na uzavření této Smlouvy, která stanovuje práva a povinnosti Smluvních stran ve vztahu k pozemkům a plánovaným stavbám, jakož i Stavebnímu záměru, uvedeným v této Smlouvě. Předmětem této Smlouvy je dále dohoda o finančním příspěvku a podmínkách převzetí vybudované technické a dopravní infrastruktury.
5. Tato Smlouva je uzavřena v souladu s platným územním plánem Obce, který nabyl účinnosti dne 1. 12. 2021 (dále jen „**Územní plán**“) a Zásadami pro spoluúčast investorů nové výstavby na katastrálním území obce Hrusice schválenými dne 10. 1. 2023 usnesením Zastupitelstva obce Hrusice č. 6/4Z/2023 (dále jen „**Zásady**“), což obě Smluvní strany berou na vědomí.
6. **Smluvní strany berou na vědomí, že Obec uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování správních orgánů, resp. že Obec bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých**

**v této Smlouvě.** Tato Smlouva je uzavírána v zájmu Obce na rozvoji bydlení na svém území a výstavbě související a nezbytné veřejné dopravní a technické infrastruktury.

## II. Předmět Smlouvy

1. Stavebník tímto prohlašuje, že má ve svém vlastnictví následující nemovitost: **pozemek parc. č. 420, orná půda, o výměře 4 187 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 417, orná půda, o výměře 2 569 m<sup>2</sup>** v katastrálním území Hrusice, obci Hrusice, zapsáno na LV č. 343 (viz Příloha č. 1 této Smlouvy) v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „**Pozemky stavby**“).
2. Celková plocha Pozemků stavby činí 6 756 m<sup>2</sup>.
3. Na Pozemcích stavby a pozemku parc. č. 2270/1, jehož vlastníkem je Obec (dále jen „**Pozemek Obce**“), v k. ú. Hrusice hodlá Stavebník realizovat stavbu „*Parcelace, výstavba objektů – 3x rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, dopravní a technická infrastruktura, veřejné osvětlení na pozemku p.č. 420, p.č. 417, k.ú. Hrusice.*“ (dále jen „**Stavební záměr**“) v rozsahu dle koordinačního situačního výkresu Stavebního záměru, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Koordinační situační výkres**“). Předmětem Stavebního záměru je zřízení základní technické vybavenosti pro 3 rodinné domy. Stavební záměr se pak člení na tyto stavební objekty:
  - SO 01 – dělení pozemků
  - SO 02 – komunikace včetně zeleně
  - SO 03 – kanalizace splašková
  - SO 04 – kanalizační přípojky
  - SO 05 – vodovod
  - SO 06 – vodovodní přípojky
  - SO 07 - elektro NN
  - SO 08 – veřejné osvětlení
  - SO 09 – sdělovací vedení.
4. Pozemky stavby jsou Územním plánem vymezeny jako rozvojová plocha s označením „BV2“ – Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské.
5. Výstavba bude Stavebníkem realizována mimo jiné v souladu s platným Územním plánem.

## III. Povinnosti Stavebníka

1. Stavebník se zavazuje:
  - a. realizovat Stavební záměr ve všech fázích, jeho přípravy, jakož i provádět stavební činnost na Pozemcích stavby na svůj náklad a nebezpečí, zejména v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), respektive zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), v souladu se závaznými ustanoveními českých technických norem, dle příslušných rozhodnutí, projektové dokumentace, Koordinačním situačním výkresem, Územním plánem a za podmínek této Smlouvy;

- b. informovat Obec o zahájení realizace Stavebního záměru alespoň 1 (jeden) měsíc předem. Touto Smlouvou není dotčen požadavek na získání povolení k záboru veřejných prostranství dle místní vyhlášky Obce, bude-li třeba k výstavbě, a Stavebník je povinen požádat o příslušná povolení;
  - c. neznečišťovat, nepoškozovat a neomezovat v průběhu výstavby Stavebního záměru místní komunikace provozem souvisejícím s výstavbou, zejména pohybem stavební a dopravní techniky, pokud se tak stane, je Stavebník povinen uvést místní komunikace do původního stavu, přičemž v případě, že bude nutné v souvislosti s realizací Stavebního záměru omezit dopravu na veřejných pozemních komunikacích, zavazuje se Stavebník včas předem takovou skutečnost oznámit Obci a zveřejnit oznámení o takovém omezení dle pokynů Obce;
  - d. zajistit po dobu výstavby Stavebního záměru co nejlepší průchod a průjezd po přilehlých místních komunikacích Obce;
  - e. umožnit Obci průběžnou kontrolu realizace Stavebního záměru;
  - f. zajistit kolaudaci stavebních objektů, které jsou předmětem Stavebního záměru;
  - g. poskytnout Obci v souladu se Zásadami příspěvek na zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury a občanské vybavenosti dle čl. IV. Smlouvy (dále jen „**Příspěvek**“).
2. Stavebník prohlašuje a výslovně ujišťuje Obec, že:
- a. ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
  - b. není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
  - c. s Obcí nevede žádné soudní nebo jiné spory;
  - d. před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Stavebního záměru, jakož i Územního plánu a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
  - e. před uzavřením této Smlouvy poskytl Obci o svém Stavebním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Obcí;
  - f. Stavebník je odborníkem na trhu s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat svůj Stavební záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu podstatnou změnu okolností, Stavebník s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Stavebníka.
3. Obec nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání stavebního povolení nebo rozhodnutí o schválení Stavebního záměru nebo za realizovatelnost Stavebního záměru či kterékoli jeho části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Stavebníka a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené s přípravou a výstavbou Stavebního záměru dle této Smlouvy budou hrazeny Stavebníkem. Obec se na přípravě a realizaci Stavebního záměru nebude nijak finančně podílet.

#### IV. Příspěvek Stavebníka

1. Stavebník se zavazuje v souladu se Zásadami poskytnout Obci Příspěvek ve výši 200.000, - Kč za každou bytovou jednotku Stavebního záměru, tj. 6 x 200.000, - Kč, tj. příspěvek v celkové výši 1.200.000, - Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých), a to do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení, popř. povolení stavebního záměru ve smyslu Stavebního zákona pro Stavební záměr na účet Obce č. .... pod VS .....
2. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě změny počtu budoucích bytových jednotek bude upravena i výše Příspěvku, a to vždy tak, aby Stavebník hradil částku ve výši 200.000, - Kč za každou bytovou jednotku.
3. Obec tímto prohlašuje, že nebude požadovat žádná další finanční plnění v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru, ani s výstavbou rodinných domů, resp. bytových jednotek na budoucích stavebních pozemcích na Pozemcích stavby. Tím není dotčeno ustanovení čl. IV. odst. 2. této Smlouvy.

#### V. Závazky Obce

1. Obec se zavazuje:
  - a. poskytnout Stavebníkovi veškerou nezbytnou součinnost k uskutečnění Stavebního záměru v rámci své samostatné působnosti. Zejména se Obec zavazuje v rámci územního a stavebního řízení, respektive řízení o povolení stavebního záměru dle Stavebního zákona a kolaudace týkající se Stavebního záměru nepodávat proti Stavebnímu záměru a výstavbě rodinných domů na Pozemku Stavby žádné nesouhlasné námítky, odvolání, žaloby ani jiné opravné prostředky a podněty, návrhy či vyjádření k orgánům veřejné moci,
  - b. nejpozději do 30 dnů od doručení výzvy Stavebníka vydat souhlasné stanovisko se Stavebním záměrem pro účely vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí, popř. povolení stavebního záměru dle stavebního zákona pro Stavební záměr v souladu s příslušnou platnou právní úpravou, zejména poskytnout souhlas se Stavebním záměrem ve smyslu ustanovení § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů popř. ve smyslu ustanovení § 187 Stavebního zákona a dále souhlas Obce jakožto vlastníka pozemků a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou se Stavební záměr napojuje (souhlas se zřízením sjezdu z pozemní komunikace, souhlas s napojením na splaškovou kanalizaci, souhlas s napojením na vodovod aj.), a tyto souhlasy nevzít zpět.
  - c. po dokončení a kolaudaci Stavebního záměru převzít do svého vlastnictví:
    - i. část Pozemků stavby v rozsahu dokončené stavby pozemní komunikace, včetně stavby pozemní komunikace a ploch veřejné zeleně (stavební objekt SO 02)
    - ii. stavbu splaškové kanalizace (stavební objekt SO 03)
    - iii. stavbu vodovodu (stavební objekt SO 05)
    - iv. stavbu veřejného osvětlení (stavební objekt SO 08)(dále jen „**Veřejná infrastruktura**“), která bude vybudována řádně a v souladu se závaznými právními předpisy a závaznými ustanoveními českých technických norem, příslušnými rozhodnutími, projektovou dokumentací, Územním plánem a touto Smlouvou.

- d. že v rozsahu Pozemků stavby, po dobu 5 let od podpisu této Smlouvy nezmění Územní plán nebo nevydá nový územní plán, na základě kterého by došlo ke ztížení nebo zmaření uskutečnění Stavebního záměru a účelu Stavebního záměru, totiž umožnění výstavby rodinných domů na Pozemcích stavby. Dále se Obec zavazuje, že neučiní ani žádný jiný obdobný úkon, kterým by ztížila nebo vyloučila uskutečnění Stavebního záměru či jeho účelu.
2. Smluvní strany se dohodly, že Obec je oprávněna v jednotlivých řízeních podle čl. V. odst. 1. této Smlouvy uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
- že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat proti Stavebnímu záměru, tak jak je tento specifikován v této Smlouvě, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny;
  - že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Obcí nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Obci známy;
- přičemž závazek Obce neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Stavebníka ve věci Stavebního záměru.
3. Stavebník se zavazuje do šesti měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí na poslední část Veřejné infrastruktury, písemně vyzvat Obec k převzetí Veřejné infrastruktury, a Obec do tří měsíců od doručení takové výzvy Veřejnou infrastrukturu, vybudovanou řádně v souladu se závaznými právními předpisy a závaznými ustanoveními českých technických norem, příslušnými rozhodnutími, projektovou dokumentací, Územním plánem a touto Smlouvou, převezme. Součástí výzvy k převzetí Veřejné infrastruktury pak bude návrh kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnictví Veřejné infrastruktury za kupní cenu ve výši 1,- Kč.
4. Každá část Veřejné infrastruktury bude předána Obci předávacím protokolem, ve kterém bude uveden rozsah předávaných částí Veřejné infrastruktury, seznam předávané dokumentace včetně dokumentace skutečného provedení stavby Veřejné infrastruktury, příslušná povolení a geodetické zaměření, z něhož bude zřejmá poloha a rozsah Veřejné infrastruktury.
5. Převáděná Veřejná infrastruktura nebude zatížena zástavními právy, věcnými právy třetích osob ani jiným omezením vlastnického práva, s výjimkou věcných břemen souvisejících s umístěním a provozováním inženýrských sítí.
6. Stavebník se zavazuje převést práva ze záruk za jakost díla (Veřejné infrastruktury či její příslušné části) na Obec při předání Veřejné infrastruktury či její příslušné části.
7. Obec dále výslovně prohlašuje, že souhlasí s vydáním územního rozhodnutí, stavebního povolení a / nebo povolení stavebního záměru dle Stavebního zákona a s výstavbou Stavebního záměru a zavazuje se umožnit jeho výstavbu a kolaudaci na Pozemku Obce. Stavebník se zavazuje, že bude při realizaci Stavebního záměru na Pozemku Obce postupovat s péčí řádného hospodáře, předcházet vzniku škod a minimalizovat rozsah zatížení Pozemku Obce. Stavebník se dále zavazuje informovat Obec alespoň 1 (jeden) měsíc předem o zahájení výstavby Stavebního záměru na Pozemku Obce. Stavebník se zavazuje uvést Pozemek Obce po výstavbě Stavebního záměru na své náklady do původního stavu, eventuálně na své náklady odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem jeho práv.
8. Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany činí nesporným, že závazek Obce nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně.

## **VI. Odstoupení od Smlouvy**

1. Pokud nebude do 3 let od podpisu této Smlouvy pro Stavební záměr vydáno příslušným stavebním úřadem stavební povolení, popř. povolení stavebního záměru dle příslušných právních předpisů, jsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit. Stavebník je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Obec poruší svůj závazek převzít Veřejnou infrastrukturu dle čl. V. odst. 1 písm. c) této Smlouvy.
2. Obec má právo odstoupit od této Smlouvy s účinky ex tunc v případě, že Stavebník nezahájí výstavbu Stavebního záměru zakresleného v Koordináčním situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, do deseti (10) let od jejího uzavření.
3. Obec je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, jestliže Stavebník nevybuduje Veřejnou infrastrukturu řádně, tj. v souladu s právními předpisy, závaznými ustanoveními českých technických norem, projektovou dokumentací, Územním plánem, příslušnými veřejnoprávními povoleními, stanovisky dotčených orgánů a správců sítí a/nebo touto Smlouvou, nebo jestliže Veřejná infrastruktura nebude způsobilá k řádnému užívání či převzetí Obcí.
4. Obec je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit, jestliže Stavebník provede podstatné změny Stavebního záměru bez předchozího písemného souhlasu Obce. Za podstatnou změnu Stavebního záměru se pro účely této Smlouvy považuje zejména:
  - a) změna počtu rodinných domů nebo bytových jednotek,
  - b) změna účelu užívání staveb,
  - c) změna umístění staveb mimo plochy určené Koordináčním situačním výkresem,
  - d) změna charakteru nebo rozsahu Veřejné infrastruktury,
  - e) jiná změna, která může mít vliv na kapacitu, dopravní napojení, odvodnění nebo zásobování území technickou infrastrukturou.
5. Doručením odstoupení od Smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z této Smlouvy, a Smluvní strany jsou povinny vrátit si poskytnutá plnění.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti založené touto Smlouvou přecházejí na případné právní nástupce Smluvních stran. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k Pozemkům stavby před dokončením a kolaudací Stavebního záměru na třetí osobu se Stavebník zavazuje převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na tuto osobu, nebo tyto osoby, a to buď postoupením Smlouvy nebo uzavřením dodatku k ní, a to pouze s předchozím písemným souhlasem Obce.
2. Smlouva je uzavírána jako veřejnoprávní smlouva ve smyslu ustanovení § 130 a násl. Stavebního zákona. Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. Smluvní strany tak berou na vědomí, že ve smyslu ustanovení § 132 odst. 2 Stavebního zákona je k přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní příslušný krajský úřad.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
4. Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem. Smluvní strany prohlašují, že pro účely této Smlouvy za písemnou formu nepovažují elektronickou formu komunikace.

5. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část a je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Smluvní strany se pak zavazují nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
6. 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).
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží Obec a dvě Stavebník.
8. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí jsou:
  - a. Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 334 pro k. ú. Hrusice;
  - b. Příloha č. 2 - koordinační situační výkres Stavebního záměru;
  - c. Příloha č. 3 - snímek katastrální mapy s vyznačením Pozemků stavby.
9. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a vyjadřuje jejich vážnou a skutečnou vůli.
10. Uzavření této smlouvy bylo po projednání schváleno Usnesením Zastupitelstva obce Hrusice č. ..... dne ..... Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona, Smlouvu je za obec Hrusice oprávněn podepsat starosta Obce.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Obec Hrusice  
Mgr. Petr Sklenář, starosta

\_\_\_\_\_  
DEKO MONT, s.r.o.,  
Radomír Němeček, jednatel