

## SMLOUVA

### o podmínkách a zásadách realizace záměru na pozemku p.č. 278/1 k.ú. Veleň

kteřou dnešního dne uzavřela obchodní společnost

**NIKMAR s.r.o.**, identifikační číslo: 25234072, sídlo: Praha 9 - Kbely, Semilská 926, PSČ 19700, obchodní korporace vedená u Městského soudu v Praze pod sp.zn. C 191024, zastoupená jednatelem a statutárním orgánem

na straně jedné, dále jen *investor*

**a**

**Obec Veleň**, identifikační číslo 00240940, sídlo: Hlavní 7, 25063 Veleň, zastoupená starostou Ing. Jiřím Kazdou

na straně druhé, dále jen *obec*

#### Preambule

Investor, jako vlastník pozemku p.č. 278/1 (orná půda) v obci a katastrálním území Veleň (dále jen *pozemek*), má záměr realizovat developerský projekt využití pozemku k výstavbě samostatně stojících rodinných domů s ochrannou izolační zelení vč. obslužných komunikací a inženýrských sítí, napojených na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce (dále jen *záměr*).

Obec, souhlasí s návrhem rozdělení parcel pozemku č. 278/1, dle předběžného grafického návrhu přiloženého k této smlouvě.

Vzhledem k tomu, že realizace záměru investora klade nové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, sjednaly strany následující podmínky a základní zásady, které budou dodatky této smlouvy upřesněny a následně promítnuty do dokumentace, vypracované investorem k záměru.

#### Článek I.

##### Záměr investora

1. Parcelace pozemku. Pozemek p.č. 278/1 (orná půda) s plošnou výměrou 28 725m<sup>2</sup> v obci a katastrálním území Veleň, který je nyní součástí zemědělského půdního fondu, zamýšlí investor rozdělit na:
  - a) parcely určené k zastavění rodinnými domy izolovaného typu, a to maximálně celkem 27 parcel z nichž:
    - 6 parcel o plošných výměrách nejméně 1000 m<sup>2</sup> a 21 parcel o plošných výměrách nejméně 800m<sup>2</sup>
  - b) parcely, určené k zastavění dopravní a technickou infrastrukturou dle předběžného grafického návrhu přiloženého k této smlouvě.
  - c) parcely určené k plnění funkce veřejné izolační zeleně o celkových plošných výměrách-maximálně 1831m<sup>2</sup>

tak, jak je dělení pozemku p.č. 278/1 k.ú. Veleň graficky znázorněno v příloze této smlouvy, to vše s respektováním charakteru venkovského - příměstského typu bydlení.

Svůj záměr zamýšlí investor realizovat nejdříve v roce 2020.

2. Dokumentace. Investor na základě této smlouvy vypracuje a obci předloží zastavovací - územní studii (příp. dokumentaci) rozdělení pozemku, umístění veřejných prostranství, sítí technické a dopravní infrastruktury a umístění obytných staveb s požadavky na jejich architektonické řešení, která bude vycházet ze zásad a podmínek této smlouvy. Na základě obcí schválené zastavovací studie (příp. dokumentace) budou uzavřeny dodatky této smlouvy s konkretizací jednotlivých staveb a zařízení.

## Článek II. Zásady využití pozemku

Strany se dohodly na těchto podmínkách a zásadách parcelace a využití pozemku, podle kterých bude vypracována dokumentace umístění a povolení staveb (a zařízení):

### a) Požadavky na parcely určené k zastavění rodinnými domy

Pozemek bude rozdělen na nejvýše 27 parcel určených k zastavění rodinnými domy izolovaného typu.

Pozemek je plochou pro bydlení venkovského/příměstského typu s možností kombinace bydlení a případného drobného pěstitelství a chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu v menších doplňkových objektech (zahrady s funkcí užitkovou, okrasnou nebo rekreační). Charakter staveb musí být přizpůsoben výškou a charakterem okolní zástavbě (pokud není předepsáno jinak, dodržovat max. výšku zástavby – je třeba upřesnit dle okolní zástavby v dalších stupních PD).

Do koeficientu zastavitelnosti se zahrnují všechny zpevněné plochy i plochy zastavěné vedlejšími, doplňkovými aj. drobnými stavbami (skleníky, pergoly, bazény apod.)

*Prostorové uspořádání:* Bude respektována uliční síť a stavební čáry. Nové stavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy musí tvarem, měřítkem, členěním i materiálem odpovídat charakteru venkovského bydlení a okolní zástavby. Stavby budou respektovat siluetu sídla a průhledy na dominanty. Na pozemku budou umístěny rodinné domy izolovaného typu max. o 2 nadzemních podlaží s možností nízké valbové střechy nebo obytné podkroví.

*Střechy a krytiny:* Na pozemku budou preferovány střechy sedlové, resp. valbové, případně jejich kombinace. Možné je využití vikýřů a střešních lodžii, především pro členění velkých ploch střech. Ploché střechy nebo s malým sklonem do 5° jsou přípustné pouze na garážích popřípadě u doplňkových staveb. Střechy budou mít zhruba jednotný sklon a nepřilíš odlišné výšky říms. Střechy nových lokalit sedlové okapem do ulice se sklonem menším jak 45°, optimálně 35° - 40°. Přípustné jsou krytiny keramické pálené, z probarvených betonových tašek, plechové či z osinkocementových šablon. Nepřípustné jsou jakékoli vlnité krytiny.

*Povrchové úpravy:* Základním materiálem pro vnější fasády bude měkká omítka s omezenou kombinací s přírodními obkladovými materiály a keramikou.

*Zahrady* oplocené s funkcí okrasnou, užitkovou nebo rekreační s možností drobných doplňkových staveb (dřevníky, pergoly) do 25m<sup>2</sup> umístěné v zadních částech zahrad.

*Doprava v klidu:* Odstavení a garážování vozidel výhradně na stavebních parcelách (v obytných objektech nebo jejich přístavbách). Do uliční čáry je možné umístit jen vjezd na pozemek

*Vedlejší stavby:* Zahradní domky, drobné hospodářské objekty lze umístit jen v zadních částech zahrad a o max. celkové zastavěné ploše 25m<sup>2</sup>.

### b) Požadavky na parcely, určené k zastavění dopravní a technickou infrastrukturou

Dopravní a technickou infrastrukturou investor zrealizuje s použitím prvků a stavebních materiálů, které splňují požadavky obecně platných právních předpisů (zejm. zákona č. 22/1997 Sb.) a podmínky ČSN EN, ČSN, certifikací a stavebně - technických osvědčení s tím že bližší specifikace těchto staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury (např. kapacita, poloha, trasa, způsob a místo napojení) bude řešena dodatkem této smlouvy.

#### 1. **komunikace**

Investor vybuduje veřejně přístupnou obousměrnou komunikaci v obytné zóně na pozemku, která charakterem odpovídá místní komunikaci funkční skupiny „D1“ se smíšeným provozem chodců, cyklistů a motorových vozidel v celkové šíři 8 metrů.

Obec souhlasí s připojením na komunikace parcely p.č. 523/1

#### 2. **kanalizace**

bude napojena na stávající koncové šachty kanalizace obce a provedena jako splašková kanalizace gravitační stoka S z materiálu PVC DN 300 (kanalizační přípojky z materiálu PVC DN 150). Na kanalizační toce budou osazeny RŠ, betonové, skružové DN 1000 v předpokládané max. vzdálenosti 50m. Kanalizace bude zakončena revizní kanalizační šachtou Š 6.

Dešťové vody ze sousedních nemovitostí budou likvidovány vsakem u jednotlivých staveb, splašková kanalizace jimi nebude zatížena.

Na kanalizaci bude provedeno nejvýše 27 kanalizačních přípojek pro parcely určené k zastavění rodinnými domy, které budou zakončeny hlavní vstupní revizní šachtou na hranici se sousedními parcelami. Přípojky budou vedeny kolmo na stoku bez směrových lomů.

Obec souhlasí s připojením 27 ks kanal. přípojek a dostatečnou kapacitou ČOV od roku 2020.

### 3. vodovodní řad

který bude napojen na stávající vodovodní řad obce a proveden z mat. PE HD 90, SDR 11 (PN 10) se zakončením nadzemním hydrantem. Na vodovodním řadu bude napojeno nejvýše 27 vodovodních přípojek pro parcely určené k zastavění rodinnými domy, které budou zakončeny při hranici se sousedními nemovitostmi. Přípojky budou provedeny z mat. PE HD 32.

Obec souhlasí s připojením 27 ks vodov. přípojek a dostatečnou kapacitou vody od roku 2020.

### 4. vedení elektro a veřejné osvětlení

Investor vybuduje podzemní vedení NN vč. nejvýše 27 domovních přípojek pro parcely určené k zastavění rodinnými domy; veřejné osvětlení vybuduje podle podmínek obce, které budou řešeny dodatkem této smlouvy při užití materiálů, určených obcí dle zvyklostí v obci.

Obec souhlasí s připojením k daným sítím od roku 2020.

#### c] Požadavky na parcely určené k plnění funkcí veřejné izolační zeleně

Parcely určené k plnění funkce veřejné (izolační) zeleně budou realizovány s ohledem na návrh rozdělení dle přiloženého grafického návrhu přiloženého k této smlouvě. Investor a obec souhlasí, že daná zeleň bude plně dostačující a v souladu se záměrem obce a územním plánem pro využití veřejného prostranství v nové navrhované obytné zástavbě 27 RD dle zákona 501/2006 sb. vyhlášky o obecných požadavcích na využití území.

Investor oseje a osází v rozsahu, řešeném dodatkem této smlouvy a spolu s ad I./1b], ve kterém bude řešen i převod vlastnictví.

### Článek III. Společná ujednání

1. Financování. Investor zbuduje výše uvedenou infrastrukturu na své náklady a bez finančního podílu obce. Obec Veleň se nebude finančně podílet na nákladech, spojených s vybudováním technické a dopravní infrastruktury, poskytne však investoru k vybudování a předání infrastruktury součinnost. Obec převezme ad II./b], c] uvedené pozemky (stavby, zařízení) od investora při splnění podmínek, obsažených v dodatku této smlouvy.
2. Požadavky na realizaci. Investor svým nákladem zajistí
  - a/ zpracování dokumentace pro územní řízení na umístění technické a dopravní infrastruktury, její projednání s dotčenými orgány a zpracování připomínek dotčených orgánů i obce;
  - b/ rozhodnutí o umístění i příslušná povolení k provedení technické a dopravní infrastruktury;
  - c/ aby technická a dopravní infrastruktura byla provedena v souladu s vydanými rozhodnutími, z materiálů a prvků, které splňují požadavky obecně platných právních předpisů i podzákonných norem ČSN, ČSN-EN);
  - d/ aby smlouva o dílo (výstavbě technické a dopravní infrastruktury) obsahovala závazek zhotovitele ukončit stavební realizační práce do 2 let od jejich zahájení;
  - e/ kolaudaci, povolení k bezpečnému užívání aj. povolení k uvedení do provozu a užívání technické a dopravní infrastruktury do konce třetího roku, následujícího po oprávněném zahájení realizace a stavby jednotlivých částí technické a dopravní infrastruktury.Obec Veleň si vyhrazuje právo dozoru při provádění staveb ad II./b], c]; při provádění dozoru si obec Veleň vyhrazuje právo připomínkovat případné nedostatky a nedodělky písemně zápisem se vyjadřovat ke všem okolnostem výstavby formou protokolu o provedení kontrolního dne. Z důvodu odpovědnosti investora za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob na staveništi není obec

ani jeho zástupce oprávněn samostatně bez doprovodu investora nebo jeho zástupce vstupovat na stavenišťe.

Záruky práv z vadného plnění na dopravní a technickou infrastrukturu budou v trvání nejméně 48 měsíců od převzetí obcí.

3. Zajištění veřejných zájmů. Investor provede v lokalitě přiměřená opatření k zajištění veřejných zájmů, kterými se rozumí možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů a vozidel svážejících komunální odpad. Pokud bude stavba realizována na pozemcích jiných vlastníků, zajistí si investor pro realizaci jejich souhlas. Po dobu realizace stavby a stavebních činností investor zajistí, aby zhotovitel nepřiměřeně a nad rámec omezení, vyvolaných stavebními pracemi, neomezoval výkon práv vlastníků sousedních nemovitostí.
4. Jednorázový příspěvek investora. Investor zaplatí obci jednorázový příspěvek ve výši 2 500.000,- Kč a dále 250.000,-Kč za připojení každé z parcel určených k zastavění rodinnými domy tj. celkem 9 250.000 Kč; splatnost příspěvku bude řešena dodatkem této smlouvy.  
V případě, že nebude Změna územního plánu realizována dle stávajících podmínek smlouvy do 30.6.2020 bude Investorovi obcí uhrazena částka 3 000.000,- Kč do 1 měsíce od uplynutí této lhůty.
5. Převzetí infrastruktury. Obec Veleň bezplatně převezme nově vybudovaný kanalizační a vodovodní řad, veřejné osvětlení a pozemní komunikaci do vlastnictví nebo správy, jestliže budou realizovány podle uzavřených dodatků této smlouvy, podle schválené dokumentace, v souladu s povolením (pravomocným rozhodnutím), ČSN, ČSN EN, obecně platnými právními předpisy a budou řádně kolaudovány (uvedeny do provozu a užívání). Investor nabídne obci k převzetí do vlastnictví i ad I./1b],1c] uvedené pozemky. O převzetí investor písemně obec požádá s uvedením termínu, který nebude kratší než 90 dní, převzetí infrastruktury lze na žádost investora provést i po částech, vyhoví-li tyto části podmínkám převzetí. O předání a převzetí bude sepsán písemný zápis. Obec předávané převezme, bude-li převzetí schváleno zastupitelstvem, do 90 dnů od doručení žádosti investora o předání. Investor bere na vědomí, že obec vodovod po převzetí předá do správy DSO Veleň, Sluhy, Brázdím a Polerady. Obec Veleň si vyhrazuje právo připomínkovat navržené řešení infrastruktury ve fázi stavebního a vodoprávního řízení a řízení na povolení dopravních staveb. Investor nepřevede ani právem třetí osoby nezatíží žádnou z obcí předávaných věcí nebo staveb
6. Náhrada škod. Investor nemá právo na náhradu jakékoli újmy či náhradu nákladů (i) souvisejících s ukládáním inženýrských sítí a přípojek do tělesa již zřízené pozemní komunikace (po předání obci) ani vzniklých a/nebo souvisejících s realizací či nerealizací záměru.
7. Vázanost. Strany sjednávají, že veškerá práva a závazky z této smlouvy (i jejích případných dodatků) přecházejí na právní nástupce stran. K přechodu dojde i v případě převodu/přechodu práv ze správních rozhodnutí, souvisejících se záměrem.
8. Trvání smlouvy. Tato smlouva upravuje základní podmínky a zásady, které budou dále konkretizovány a upřesněny dodatky. Smlouva slouží především ke zpracování dokumentace využití pozemku a skončí, nebudou-li uzavřeny předpokládané dodatky, jimiž strany upřesní a konkretizují jednotlivá smluvní ujednání. Platnosti a účinnosti nabývá tato předem investorem podepsaná smlouva schválením zastupitelstvem obce Veleň.
9. Obec souhlasí s dopravní a technickou obsluhností spojenou se zásobováním materiálu a výstavbou RD vč. infrastruktury ze strany Investora výhradně z ulice Školní nebo ul. U Větrolamu (vč. část ul. U Kovárny spojující pozemek č.parc. 278/1 spol. Nikmar s.r.o.).

Investor se zavazuje udržovat po celou dobu stavby povrch používaných ulic v dobrém stavu. Dále se zavazuje, že v plném rozsahu odstraní škody vzniklé jeho činností v průběhu stavby na komunikaci ul. U Větrolamu.

Ulici Školní je možné využívat pouze na základě třístranné dohody mezi obcí, spol. Nikmar s.r.o. a majitelem části komunikace č. 278/7.

Ve Veleni dne 16. 2. 2019

**NIKMAR s.r.o.**  
Semilská 926  
197 00 Praha 9 - Kbely  
IČO: 252 34 072

NIKMAR s.r.o.

OBEC VELEŇ



DOLOŽKA : SMLOUVU PROJEDNALO A SCHVÁLILO ZASTUPITELSTVO  
OBCE DNE 16.1.2019.



Příloha

