



ZASTAVOVACÍ SMLOUVA

podmínkách a zásadách realizace záměru na pozemku p.č. 177 k.ú. Veleň

kteřou dnešního dne uzavřeli

SLAV property s.r.o., IČ: 10753591, Lidická 700/19, 602 00 Brno

RD Mírovce s.r.o., IČ: 11745967, Černomořská 455/3, 101 00 Praha 10

(dále také jako Investor)

na straně jedné,

a

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

(dále jen Obec)

na straně druhé

Preambule

Investor, jako vlastník pozemku p.č. 177 (orná půda) v obci a katastrálním území Veleň (dále jen *pozemek*), má záměr realizovat developerský projekt výstavby komunikací a inženýrských sítí, napojených na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce (dále jen *záměr*).

Obec, souhlasí s návrhem rozdělení parcel pozemku č. 177, dle předběžného grafického návrhu přiloženého k této smlouvě, který tvoří přílohu č.1.

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

Parcelace pozemku. Pozemek p.č. 177(orná půda) s plošnou výměrou 25 950 m² 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 14 parcel o plošných výměrách minimálně 1000 m²
- b) parcely, určené k zastavění dopravní a technickou infrastrukturou dle předběžného grafického návrhu přiloženého k této smlouvě (příloha č.1 smlouvy)
- c) parcely určené k plnění funkce veřejné izolační zeleně o celkových plošných výměrách 6.500m²
- d) parcela určená k bezplatnému darování obci pro veřejně prospěšné využití o výměře 3.000m²

tak, jak je dělení pozemku p.č.177 k.ú. Veleň graficky znázorněno v příloze č.1 této smlouvy, to vše s respektováním charakteru venkovského - příměstského typu bydlení.

Stavby a zeleň uvedené v čl. I b) a d) této smlouvy jsou dále Infrastruktura.

Svůj záměr zamýšlí investor realizovat nejdříve v roce 2022.

Dokumentace. Investor na základě této smlouvy vypracuje a obci předloží zastavovací - územní studii, dokumentaci rozdělení pozemku, umístění veřejných prostranství, sítí technické a dopravní infrastruktury Záměru.

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 v souladu s Územním plánem obce Veleň rozdělen na nejvýše 14 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).

Do koeficientu zastavitelnosti se zahrnují všechny zpevněné plochy i plochy zastavěné vedlejšími, doplňkovými aj. drobnými stavbami (skleníky, pergoly, bazény apod.). Zahradní domky, drobné hospodářské objekty lze umísťovat jen v zadních částech zahrad.

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 dle parametrů určených ÚP.

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

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

b) Požadavky na parcely, určené k zastavění Infrastrukturou

Infrastrukturu 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 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.

Konstrukce komunikace bude provedena s konečným krytem z betonové dlažby nebo asfaltu. Okraje vozovky budou ohraničeny betonovým silničním obrubníkem 150/250/1000mm uloženým do betonového lože s opěrkou z betonu. Podél komunikace bude chodník šíře nejméně 1,5m, vsakovací rýha a zelená plocha. Komunikace bude navržena se spádem směrem k sousedním parcelám, odvodnění zemní pláň bude zajištěno spádem podsypu. Ke každé parcele určené k zastavění rodinným domem provede investor připojení a sjezd. Plocha komunikace bude 1242 m² s asfaltovým krytem, 83 m² s betonovým povrchem.

Obec souhlasí s připojením komunikace na p.č. 499/7 v k.ú. Veleň. Vzhledem k tomu, že uvedený pozemek je ve vlastnictví KSÚS Sčk, je nutné si vyžádat souhlas od této organizace.

2. **Splašková kanalizace**

bude napojena na stávající šachtu splaškové kanalizace obce v ulici U Lípy a provedena jako gravitační stoka z materiálu PP DN 315 o délce 200m. Na kanalizační stoce budou osazeny RŠ, betonové, skružové DN 1000 v předpokládané vzdálenosti max. 50m. a bude zakončena revizní kanalizační šachtou.

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

Na kanalizaci bude provedeno nejvýše 14 kanalizačních přípojek (DN 150) 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 14 ks kanal. přípojek a dostatečnou kapacitou ČOV od roku 2022.

3. Vodovodní řad

který bude napojen na stávající vodovodní řad a proveden z mat. PE HD 90, SDR 11 (PN 10) se zakončením nadzemním hydrantem, délka řadu 208m. Na vodovodním řadu bude napojeno nejvýše 14 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. DSO v zastoupení Obce Veleň souhlasí s připojením 14 ks vodovodních přípojek a dostatečnou kapacitou vody od roku 2022.

4. Vedení elektro a veřejné osvětlení

Investor vybuduje podzemní vedení NN vč. nejvýše 14 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 nově vybudovaného VO ke stávající síti obce od roku 2022.

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 (příloha č.1). 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 14 RD dle zákona 501/2006 sb. vyhlášky o obecných požadavcích na využití území.

Investor oseje a osází plochu dle odstavce I.c] této smlouvy a přílohy č.1.

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 infrastruktury, poskytne však investoru k jejímu vybudování a předání součinnost. Obec převezme stavby, související zeleň, včetně pozemků pod těmito stavbami a zelení uvedené v čl. I b) a d), od Investora při splnění podmínek obsažených v této smlouvě a případných dodatků této smlouvy.
2. Požadavky na realizaci. Investor svým nákladem zajistí v rozsahu Záměru
 - a/ zpracování dokumentace pro územní řízení na umístění infrastruktury, její projednání s dotčenými orgány a zpracování připomínek dotčených orgánů i obce;
 - b/ rozhodnutí o umístění i příslušná povolení k provedení infrastruktury
 - c/ aby infrastruktura byla provedena v souladu s vydanými rozhodnutími, z materiálů a prvků, které splňují požadavky obecně platných právních předpisů i podzákoných norem ČSN, ČSN-EN);
 - d/ aby smlouva o dílo (výstavbě 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 infrastruktury do konce třetího roku, následujícího po oprávněném zahájení realizace a stavby jednotlivých částí infrastruktury.Obec Veleň si vyhrazuje právo dozoru při provádění staveb ad II./b]. Při provádění dozoru si Obec 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 staveniště.

Záruky práv z vadného plnění na infrastrukturu budou v trvání nejméně 48 měsíců od převzetí Obcí. Po dobu trvání záruky práv z vadného plnění na infrastrukturu nedojde bez písemného souhlasu Investora k žádným stavebním úpravám nebo zásahům do infrastruktury dle bodu I.b] a II. b] článku

této smlouvy, vyjma běžné údržby Infrastruktury. V případě zásahu písemně neodsouhlaseného Investorem s okamžitou platností záruka práv z vadného plnění na Infrastrukturu zanikne.

3. Zajištění veřejných zájmů. Investor provede v lokalitě v rozsahu Záměru 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 příspěvek ve výši 250.000,-Kč za připojení každé z parcel určených k zastavění rodinnými domy tj. celkem 3 500 000,- Kč;
Splatnost příspěvku bude:
 - 750 000,- Kč po schválení této smlouvy zastupitelstvem obce a současně před podpisem této smlouvy starostou
 - 1 000 000,- Kč do 1 měsíce od vydání územního rozhodnutí na rozdělení pozemku a stavbu Infrastruktury
 - 750 000,- Kč do 1 měsíce od kolaudace stavebního záměru dle této smlouvy
 - 1 000 000,-Kč ve lhůtě do 7 dnů od prodeje parcely třetímu subjektu nebo ve lhůtě 7 dnů od vydání pravomocného stavebního povolení na výstavbu rodinných domů na výše uvedeném pozemku podle toho, která z výše uvedených možností nastane dřívePříspěvek bude uhrazen bezhotovostně na účet obce č.ú. 4522201/0100, pod VS 177.
5. Převzetí Infrastruktury. Obec převezme Infrastrukturu do svého vlastnictví za jednorázovou kupní cenu ve výši =1.000,-Kč (slovy jeden tisíc korun českých) splatnou ve lhůtě do 60ti dnů od podpisu předávacího protokolu k této Infrastruktuře, jestliže bude realizována podle podmínek této smlouvy a uzavřených dodatků této smlouvy, podle schválené stavební dokumentace, v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením (pravomocným rozhodnutím), ČSN, ČSN EN, obecně platnými právními předpisy a pokud bude řádně kolaudována (uvedena do trvalého užívání). Investor nabídne Obci k bezplatnému převzetí do vlastnictví i pozemky pod Infrastrukturou uvedenou v čl. I b] a d] a v čl. II.b] této smlouvy. O převzetí Investor písemně obec požádá s uvedením termínu, který nebude kratší než 90 dní. O předání a převzetí bude sepsán písemný zápis. Obec předávané převezme, bude-li převzetí schváleno zastupitelstvem Obce, do 90 dnů od doručení žádosti Investora o předání. Investor bere na vědomí, že obec vodovod po převzetí předá do správy DSO Veleň, Sluhy, Brázdim a Polerady. Obec Veleň si vyhrazuje právo připomínkovat navržené řešení infrastruktury ve fázi stavebního a vodoprávního řízení a řízení na povolení dopravních staveb. Investor nepřevéde ani právem třetí osoby nezatíží žádnou z obcí předávaných věcí nebo staveb uvedených v této smlouvě. V případě, že Investor nepožádá o převod Infrastruktury a pozemků do vlastnictví Obce dle tohoto článku ani do 120 dnů ode uvedení Infrastruktury do trvalého užívání, je Obec oprávněna vyzvat Investora k převodu Infrastruktury do vlastnictví Obce, přičemž je Investor povinen Infrastrukturu bez zbytečného odkladu od doručení této výzvy Obce do jejího vlastnictví, za podmínek výše uvedených, převést.
Do doby převzetí Infrastruktury a pozemků dle tohoto odstavce si Investor zajišťuje svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost správu a údržbu Infrastruktury.
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 jejich 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, podpisem starosty zastupujícího obec Veleň.
9. Obec nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů
10. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany prohlašují, že žádné údaje ve smlouvě netvoří předmět obchodního tajemství. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Obec.

V Břevě dne 16.2.2022

.....
SLAV property s.ro., Investor
Mgr. Vítězslav Schuster, jednatel

V Praze dne 27.2.2022

.....
RD Mírovce s.r.ó., Investor
Ing. Luboš Čuka, jednatel



Doložka o splnění podmínek dle zákona č.128/2000Sb.:

Obec Veleň tímto potvrzuje, že schválení a podpis této smlouvy byl uskutečněn v souladu se zákonem č.128/2000 Sb., o obcích. Smlouva byla projednána a schválena zastupitelstvem dne 16.2.2022, usnesení č.j. 6/2/2022.

Ve Veleni dne 24. 2. 2022

.....
Obec Veleň
zast. starostou Ing. Jiřím Kazdou



**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI
PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **017695 / 58 / 2022 / C.**

Já, níže podepsaný Mgr. Jiří Ševčík, advokát, sídlem Srbská 2741/53, 612 00 Brno, IČ 09537902, zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 19439, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal

pan Vítězslav Schuster.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.
V Brně dne 18. 2. 2022

Mgr. Jiří Ševčík
advokát ev. č. ČAK 19439
IČO 09537902

.....
Mgr. Jiří Ševčík, advokát

Příloha č.1 Náčrt rozdělení pozemku p.č.177 v k.ú. Veleň

