



Plánovací smlouva

která se uzavírá mezi **účastníky**:

Obec Herink, zastoupená starostou obce Karlem Zemanem
sídlo: Do Višňovky 28, 251 01 Herink
IČ: 00640140

(dále jen „obec“)

a

obchodní společností

OPTREAL spol. s r.o.

se sídlem Drnovská 1042/28 Ruzyně, 161 00 Praha 6
zastoupené prokuristkou Janou Dvořákovou
IČ: 25098420

(dále jen „investor“)

I.

Úvodní ustanovení

Zastupitelstvo obce Herink schválilo územně plánovací dokumentaci obce Herink dne 27.9.1999, následně dne 5.3.2002 změnu č.1 a 13.4.2006 změnu č.2, ve kterém vymezilo plochu lokalitu 222, označenou jako čistě obytné území.

Vymezená plocha lokality 222 je tvořena mimo jiné pozemky parc.č. 290/279, 290/280, 570, 573 část 577 část, v kat.úz. Herink (dále jen „**Dotčené pozemky**“). Dočasným záborem budou dále dotčeny pozemky parc.č. 290/264 a 569, v kat.úz. Herink, z důvodu napojení lokality na stávající inženýrské sítě.

II.

Stávající veřejná infrastruktura

- Místní komunikace ul. Do Višňovky na pozemku parc.č. 569, v kat.úz. Herink, ve vlastnictví Obce Herink
- Místní komunikace ul. K zelenému poli, na pozemku parc.č. 290/264, ve vlastnictví společnosti OPTREAL s.r.o., v kat.úz. Herink
- Řad splaškové gravitační kanalizace v ul. Do Višňovky, ve vlastnictví společnosti OPTREAL s.r.o.
- Řady dešťové kanalizace v ul. Do Višňovky a ul. K Zelenému Poli ve vlastnictví společnosti OPTREAL s.r.o.
- Vodovodní řad v ul. Do Višňovky a K zelenému poli, ve vlastnictví společnosti OPTREAL s.r.o.
- STL plynovod v ul. Do Višňovky a K zelenému poli, ve vlastnictví PPD a.s.
- Rozvody elektro v ul. Do Višňovky a K zelenému poli, ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s.

III.

Požadavky na novou veřejnou infrastrukturu

1.

Investor zajistil v souladu s podmínkami územního plánu obce pro vymezenou plochu 222, označené jako čistě obytné území, zhotovitelem společností HW PROJEKT návrh 30 parcel pro výstavbu izolovaných rodinných domů, a dále návrh nezbytného technického vybavení území (komunikace, splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, veřejného osvětlení a slaboproudu, trafostanice, likvidace srážkových vod a zeleň

Veřejná zeleň je navržena jako součást všech typů veřejných prostorů – travnaté pásy v ulicích a zeleň, situovaná v jihozápadní části lokality. Součástí této budoucí veřejné plochy zeleně bude parková zeleň. Pro umístění kontejnerů na tříděný odpad se navrhuje stanoviště u vjezdů do lokality v ul. Do Višňovky

Dopravní a technická infrastruktura bude Investorem budována v následujícím rozsahu:

a) Komunikace:

- větev „a“ - prodloužení ul. Do Višňovky, vozovka šířky 6m s přilehlým chodníkem šířky 1,5m
- větev „b“ - napojena na ul. K Zelenému poli, vozovka šířky 6m s přilehlým chodníkem šířky 1,5m
- větev „c“ - propojující větev „a“ a „b“, vozovka šířky 5,5m s přilehlým chodníkem šířky 1,5m
- větev „d“ - propojující větev „a“ a „b“, vozovka šířky 5,5m s přilehlým chodníkem šířky 1,5m
- vozovky budou provedeny s asfaltovým povrchem a chodníky s povrchem ze zámkové dlažby

(dále jen „**Komunikace**“). Podrobná specifikace Komunikace (včetně chodníků), včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěna, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

b) Kanalizace:

- splašková kanalizace - odvod splaškových vod bude zajištěn přípojkami na řady tlakové kanalizace napojené přes ukliďňovací šachty na řad gravitační kanalizace v ul. Do Višňovky

(dále jen „**Splašková kanalizace**“). Podrobná specifikace Splaškové kanalizace, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěna, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

c) Likvidace srážkové vody:

- dešťová kanalizace – dešťové vody z komunikací budou odváděny pomocí příčných a podélných spádů do dešťové kanalizace s retencí napojeny na stávající řady v ul. K Zelenému Poli a v ul. Do Višňovky
- koncová část větve „c“ bude odvodněna plošným vsakem

(dále jen společně jako „**Dešťová kanalizace**“). Podrobná specifikace Dešťové kanalizace, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěna, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

d) Vodovod:

- připojení na pitnou vodu bude zajištěno přípojkami z vodovodních řadů napojených na stávající vodovod v ul. K Zelenému Poli a ul. Do Višňovky

(dále jen „**Vodovod**“). Podrobná specifikace Vodovodu, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěn, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

e) Plynovod:

- přívod plynu pro jednotlivé pozemky bude zajištěn přípojkami z řadů STL plynovodu napojenými na stávající plynovod v ul. K Zelenému Poli a ul. Do Višňovky

(dále jen „**Plynovod**“)

f) Rozvody a zařízení VN, NN a veřejné osvětlení:

- kabelová přípojka kVN a TS – kabelová smyčka kVN – 22kV ze stávajícího distribučního kabelu do nové TS 22/ 0,4kV
- kabelové rozvody kNN – kabelové smyčky zajišťující napájení jednotlivých pozemků zakončené v pojistkových pilířích
- veřejné osvětlení – venkovní osvětlení Komunikace včetně nového spínacího bodu (dále jen „**Veřejné osvětlení**“). Podrobná specifikace Veřejného osvětlení, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěno, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(dále jen společně „**Rozvody a zařízení VN, NN a Veřejné osvětlení**“)

g) Slaboproudé rozvody:

- provedení chrániček – ochranného potrubí pro telekomunikační kabely ukončených na jednotlivých pozemcích

(dále jen „**Slaboproudé rozvody**“)

h) Veřejné prostory a zeleň:

- pásy podél komunikací budou ohumusovány a osety travou
- pás veřejné zeleně se sadovými úpravami bude při ul. Do Višňovky
- pozemek pro veřejnou zeleň je navržen v jihozápadní části lokality (naproti TS)

(dále jen „**Veřejná zeleň**“). Podrobná specifikace Veřejné zeleně, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěna, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

ch) dětské hřiště

- dětské hřiště bude obsahovat 5 herních prvků, které budou vyspecifikovány a odsouhlaseny obcí

(dále jen „**Dětské hřiště**“). Podrobná specifikace Dětského hřiště, včetně specifikace pozemků, na kterých bude umístěno, je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Komunikace, Splašková kanalizace, Dešťová kanalizace, Vodovod, Veřejné osvětlení, Veřejná zeleň a Dětské hřiště jsou dále společně označovány též jako „**Předmětná infrastruktura**“.

Komunikace, Splašková kanalizace, Dešťová kanalizace, Vodovod, Plynovod, Rozvody a zařízení VN, NN a Veřejné osvětlení, Slaboproudé rozvody, Veřejné osvětlení, Veřejná zeleň a Dětské hřiště jsou dále společně označovány též jako „**Dopravní a technická infrastruktura**“.

„Předmětným chodníkem“ se pro účely této smlouvy rozumí část přístupové cesty (chodník) pro pěší k autobusové zastávce podél ulice Do Višňovky o šířce 1,5m s povrchem ze zámkové dlažby v délce 150m, umístěný na pozemcích parc.č. 363/1, k.ú. Herink. Schématický plán Předmětného chodníku tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.

Způsob vybudování Dopravní a technické infrastruktury

Předmětem této smlouvy je závazek investora vybudovat na své náklady veškerou Dopravní a technickou infrastrukturu lokality, popsanou v článku III. odst. 1 této smlouvy a to včetně Veřejné zeleně a Dětského hřiště a vybudovat Předmětný chodník.

V.

Závazky Investora

1. Investor se zavazuje, že na své náklady vybuduje výše uvedenou Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě, jejíž rozsah je dále upřesněn v projektové dokumentaci „Obytný soubor Herink-III. etapa“ vypracované společností HW PROJEKT, s.r.o., Pod Lázní 1026/2, 140 00 Praha 4, z 02/2015 (dále jen „**Projektová dokumentace**“).
2. Investor se zavazuje zajistit vybudování Dopravní a technické infrastruktury v souladu s touto smlouvou a přílohou č. 1 této smlouvy, Projektovou dokumentací, platnými právními předpisy a technickým normami. V případě rozporu mezi touto smlouvou či její přílohou č. 1 na straně jedné a Projektovou dokumentací na straně druhé, má tato smlouva a její příloha č. 1 přednost.
3. Investor se zavazuje zajistit písemný souhlas vlastníků všech pozemků dotčených stavbou s umístěním a stavbou Dopravní a technické infrastruktury a Předmětného chodníku v předmětné lokalitě.
4. Investor prohlašuje, že nebude požadovat po obci úhradu jakýchkoliv nákladů na vybudování výše uvedené Dopravní a technické infrastruktury a Předmětného chodníku.
5. Investor se zavazuje, že Dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě vybuduje dodavatelským způsobem autorizovanou firmou v souladu s příslušnými normami.
6. „**Dokončenou Předmětnou infrastrukturu**“ se rozumí plně dokončená Předmětná infrastruktura, jež byla zhotovena v souladu s touto smlouvou, územními rozhodnutími, stavebními povoleními, právními předpisy a technickými normami, u které bylo příslušnými úřady veřejné správy povoleno trvalé užívání (byly vydány kolaudační souhlasy atd.) a která nemá žádné vady a nedodělky.
7. Investor se zavazuje převést Dokončenou Předmětnou infrastrukturu na obec najednou a to nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního (ve smyslu časovém) kolaudačního souhlasu na Dokončenou Předmětnou infrastrukturu. Dokončená Předmětná infrastruktura bude do vlastnictví obce převedena najednou za celkovou částku 10.000,-Kč včetně DPH. Investor se zavazuje do doby jejího převedení na obec zajistit řádné provozování Předmětné infrastruktury. Investor se zavazuje poskytnout obci záruku za jakost Předmětné infrastruktury a Předmětného chodníku v délce 5 let, přičemž Investor bude povinen všechny vady reklamované v záruční době odstranit nejpozději do 30 dnů. Pokud tuto povinnost Investor nesplní, bude povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení. Právo na náhradu škody nebude sjednáním této smluvní pokuty v žádném směru dotčeno. Bez poskytnutí této záruky není obec povinna Předmětnou infrastrukturu koupit a převzít. Záruční doba na celou Předmětnou infrastrukturu začne běžet najednou dnem vydání posledního (ve smyslu časovém) kolaudačního souhlasu na Předmětnou infrastrukturu.

8. Investor se zavazuje současně s převodem Předmětné infrastruktury dle předchozího odstavce, předložit obci doklady prokazující funkčnost jednotlivých staveb, jako je prohlášení budoucího provozovatele, revizní zprávy, tlakové zkoušky (dále jen „**Doklady**“). Bez doložení Dokladů není obec povinna Předmětnou infrastrukturu koupit a převzít.
9. Investor se zavazuje převést vlastnická práva k pozemkům pod nově vybudovanou Komunikací a pod plochami Veřejné zeleně a Dětského hřiště (dále jen společně jako „**Předmětný pozemek**“) na obec společně s převodem Předmětné infrastruktury za částku celkem 10.000,- Kč včetně DPH.
10. Investor se zavazuje uhradit kompenzační příspěvek obci ve výši 2,685.000,-Kč (slovy: Dvamilionyšestsetosmdesát pětisíckorunčeských).
11. Kompenzační příspěvek ve výši 2,685.000,- Kč (slovy: Dvamilionyšestsetosmdesát pětisíckorunčeských) se Investor zavazuje uhradit obci takto:

- a) První část ve výši 685.000,-Kč uhradí Investor do 60 dnů od uzavření této smlouvy;
- b) druhou část ve výši 2.000.000,-Kč uhradí investor obci nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci prvního (ve smyslu časovém) stavebního povolení na Dopravní a technikou infrastrukturu;

Investor jako zástavce se zavazuje zajistit úhradu celého kompenzačního příspěvku zástavním právem na pozemku parcela parc.č. 290/279, ve vlastnictví Investora. Zástavní smlouva bude uzavřena v den uzavření této smlouvy.

12. Investor se zavazuje zajistit na své náklady vydání pravomocného stavebního povolení na stavbu Předmětného chodníku nejpozději do dvou let od uzavření této smlouvy. Obec za tímto účelem poskytuje investorovi souhlas s umístěním Předmětného chodníku na pozemcích obce (popř. pokud to bude stavební úřad vyžadovat, poskytne Investorovi plnou moc, na jejíž základě je investor oprávněn zastupovat obec v řízení o vydání stavebního povolení pro Předmětný chodník a při vydání kolaudačního souhlasu pro Předmětný chodník).
13. „**Dokončeným Předmětným chodníkem**“ se rozumí plně dokončený Předmětný chodník, jež byl zhotoven v souladu s touto smlouvou, u kterého bylo příslušným stavebním úřadem povoleno trvalé užívání (byl vydán kolaudační souhlas) a který nemá žádné vady a nedodělky.
14. Investor se zavazuje zajistit na své náklady zhotovení a Dokončení Předmětného chodníku (včetně vydání kolaudačního souhlasu) nejpozději do 30 měsíců od uzavření této Smlouvy. Ve stejné lhůtě je Investor povinen Předmětný chodník převést do vlastnictví obce za částku 1.000,-Kč. Žádnou jinou odměnu či náklady obec nebude za výstavbu Předmětného chodníku a jeho nabytí do vlastnictví hradit.
15. Pokud Investor z jakéhokoliv důvodu (včetně vyšší moci) nesplní jakoukoliv svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 14 této Smlouvy řádně a včas či dojde k zániku závazku Investora zhotovit, dokončit a převést Předmětný chodník na Obec z důvodu následné nemožnosti plnění, je obec oprávněna, nikoliv však povinna, vybudovat Předmětný chodník sama (prostřednictvím třetích osob), a to na náklady Investora. Smluvní strany se dohodly, že tyto náklady činí 500.000,-Kč a Investor se zavazuje částku 500.000,-Kč obci uhradit do 30 dnů ode dne, kdy mu obec oznámí, že Předmětný chodník vybuduje sama.
16. Investor se zavazuje, že zajistí, že na Dotčených pozemcích nebude zahájena výstavba žádného rodinného domu do doby rozšíření kapacity čistírny odpadních vod (dále jen „**ČOV**“) obce Herink a umožnění připojení rodinných domů na tuto ČOV. Tento závazek Investora trvá maximálně dva roky ode dne uzavření této smlouvy.

17. Investor se zavazuje spolupracovat při přípravě další potřebné projektové dokumentace pro Dopravní a technickou infrastrukturu s obcí a vždy ji obci předložit k nahlédnutí a připomínkám, na které má obec minimálně 30 dnů.
18. Investor se zavazuje strpět, aby pracovník obce nebo osoba pověřená obcí činila kontrolu nad budováním (zhotovením) Dopravní a technické infrastruktury, tj. dohlížela a kontrolovala způsob a postup budování Dopravní a technické infrastruktury, vhodnost ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí. Za tímto účelem se Investor zavazuje umožnit takové osobě přístup ke stavbám Dopravní a technické infrastruktury a k podkladům a informacím, které se Dopravní a technické infrastruktury a jejího budování týkají. Pokud má dojít k zakrytí určité části Předmětné infrastruktury, po němž již nebude možné tuto část Předmětné infrastruktury bez zvýšených nákladů zkontrolovat, je Investor povinen písemně vyzvat obec ke kontrole a poskytnout ji minimálně 3 pracovní dny na kontrolu. Pokud tuto povinnost investor poruší, je povinen vedle smluvní pokuty uhradit i náklady na provedení dodatečné kontroly
19. Dohlížející osoba je ve věci budování Dopravní a technické infrastruktury oprávněna udělovat investorovi doporučení či upozornění za předpokladu, že zjistí, že Dopravní a technické infrastruktury je budována v rozporu s touto smlouvou, schválenou projektovou dokumentací a stavebním povolením nebo technickými normami nebo právními předpisy.
20. Investor je povinen alespoň 30 dnů před předáním Předmětné infrastruktury obci obec písemně o této skutečnosti informovat a umožnit ji kontrolu stavu Předmětné infrastruktury.

VI.

Závazky obce

1. Obec se zavazuje vyvinout maximální součinnost vedoucí k naplnění závazků Investora vybudovat Dopravní a technickou infrastrukturu uvedených v této smlouvě a poskytnout k projednání následných územních a stavebních řízení pro Dopravní a technickou infrastrukturu předmětné lokality potřebné souhlasy, jako vlastníka obecních pozemků a dotčené obce, bez zbytečného odkladu, to vše za předpokladu že Investor bude postupovat v souladu s touto smlouvou. Pokud Investor poruší jakékoliv ustanovení této smlouvy, není obec povinna potřebnou součinnost a souhlasy poskytnout.
2. Obec se zavazuje převzít najednou (i) celou Dokončenou Předmětnou infrastrukturu za 10.000,-Kč včetně DPH a (ii) Předmětný pozemek za 10.000,-Kč včetně DPH do svého vlastnictví a to nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního (ve smyslu časovém) kolaudačního souhlasu na Dokončenou Předmětnou infrastrukturu za podmínek uvedených v článku V. odst. 6 až 9 této smlouvy. Pro odstranění pochybností smluvní strany prohlašují, že pokud nebude celá Předmětná infrastruktura splňovat podmínku Dokončenosti dle čl. V. odst. 6 této smlouvy, není obec povinna Předmětnou infrastrukturu převzít.

VII.

Termín plnění

1. Investor se zavazuje vybudovat a řádně zkolaudovat Dopravní a technickou infrastrukturu specifikovanou v čl. III., a to ve lhůtě 3 let od nabytí právní moci posledního (ve smyslu časovém) stavebního povolení na Dopravní a technickou infrastrukturu specifikovanou v čl. III, nejpozději však do 5 let od podpisu této smlouvy.
2. Investor se zavazuje, že zajistí, že Předmětná infrastruktura bude řádně dokončena ve smyslu čl. V. odst. 6 této smlouvy nejpozději do 3 let od nabytí právní moci posledního (ve smyslu časovém) stavebního povolení na Předmětnou infrastrukturu.

VIII.

Odpovědnost a smluvní pokuty

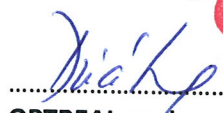
1. Investor se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených stavbou technické infrastruktury, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase.
2. Pokud se Investor ocitne v prodlení se splácením jakéhokoliv peněžitého dluhu dle této smlouvy, je povinen uhradit obci úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
3. Pokud Investor nesplní svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 12 nebo v čl. V. odst. 14 této Smlouvy, je povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.
4. Pokud Investor nesplní svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 16 této Smlouvy, je povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za každý dům, u kterého byla zahájena výstavba.
5. Pokud Investor nesplní jakoukoliv svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 18 této Smlouvy, je povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý případ porušení.
6. Pokud Investor nesplní svoji povinnost stanovenou v čl. VII. odst. 2 této Smlouvy, je povinen uhradit obci smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den prodlení.
7. Právo obce na náhradu škody není sjednáním smluvních pokut v této smlouvě v žádném směru dotčeno.
8. Pro odstranění pochybností se smluvní strany dohodly, že pokud dojde z jakéhokoliv důvodu k zániku této smlouvy odstoupením či obdobným způsobem, kterým se závazek zrušuje od počátku, a strany si mají navzájem vrátit poskytnutá plnění, činí hodnota plnění, které má vrátit Investor (za poskytnuté souhlasy a součinnost dle této smlouvy) částku 2.685.000,-Kč. Pokud některé souhlasy obce nezbytné k realizaci Dopravní a technické infrastruktury dosud nebyly poskytnuty a Dopravní a technickou infrastrukturu bez nich nelze prokazatelně realizovat, bude částka poměrně snížena.
- 9.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich smluvního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přesměrovala zpět k odesílateli.
2. Investor se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů druhé straně změnu adresy svého sídla (právní osoby) či bydliště a místa podnikání (podnikající fyzická osoba), a hlavně změnu adresy pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Herink č.7/2015 ze dne 26.5.2015
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení smlouvy.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.

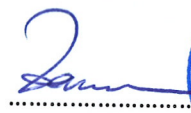
V Praze dne: 2.6.2015


.....
optreal ⁵

OPTREAL spol. s r.o.

Jana Dvořáková
prokuristka

V Herinku dne: 2.6.2015


.....


Obec Herink
Karel Zeman

starosta obce

K návrhu plánovací smlouvy **se přikládá**

Příloha č. 1: Specifikace Předmětné infrastruktury – dokumentace pro územní rozhodnutí (volná příloha)

Příloha č. 2: Schématický plán Předmětného chodníku

Příloha č. 3: snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků (území), kterých se plánovací smlouva týká

Příloha č. 4 situace stavby