



SMLOUVA o budoucí smlouvě

**o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu - služebnosti
č. 2022000410 (114-2/71/22/VB)**

kterou uzavřely smluvní strany:

statutární město České Budějovice

sídlo: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice

IČO: 002 44 732

DIČ: CZ00244732

zastoupené: JUDr. Lud'kou Starkovou, vedoucí majetkového odboru Magistrátu města České Budějovice, na základě plné moci ze dne 25.4.2014, č. j. KP-PO/169/2014/EPM/63,

číslo účtu: 4209282/0800

(dále jen „budoucí povinný“)

a

JTH Apartments České Budějovice s.r.o.

sídlo: Krupská 33/20, 415 01 Teplice

IČO: 107 46 447

DIČ: CZ10746447

zastoupená: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „budoucí oprávněný“)

a

JTH Holding a.s.

sídlo: Krupská 33/20, 415 01 Teplice

IČO: 287 47 887

DIČ: CZ28747887

zastoupená: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „investor“)

ČLÁNEK I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ:

1. Budoucí povinný prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí – pozemků parc. č.2099/158, 2099/178, 2099/236 a 2099/432, všech zapsaných na LV č. 1 pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 2 (dále jen „zatížená nemovitost“ a/nebo „služebný pozemek“).
2. Budoucí oprávněný prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí – pozemků parc. č. 2099/198, 2099/201, 2099/202, 2099/444, 2099/445 a č. 2099/446, vše v katastrálním území České Budějovice 2, tak jak jsou tyto nemovitosti zapsány na LV č. 14361, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Českých Budějovicích, pro obec České Budějovice a uvedené katastrální území (dále jen „oprávněný pozemek“).

- Investor a/nebo Budoucí oprávněný bude v rámci stavby „Bytové domy Čtyři Dvory“ realizovat na zatížené nemovitosti umístění nových přípojek inženýrských sítí (horkovod, kabelové vedení VN, kabelové vedení NN – veřejné osvětlení včetně dvou stožárů, dešťová kanalizace a kabelové vedení SLP – dále jen „Přípojky“). V souladu s tímto záměrem budoucího oprávněného uzavírají smluvní strany tuto Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu – služebnosti (dále jen „Smlouva“ a „věcné břemeno“).

ČLÁNEK II.

PŘEDMĚT SMLOUVY:

- Předmětem této Smlouvy o smlouvě budoucí je sjednání závazku smluvních stran po **dokončení - resp. převzetí dokončených výše uvedených staveb** budoucím oprávněným uzavřít podle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, smlouvu o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, a to nejpozději do 8 let od okamžiku účinnosti této Smlouvy.
- Investor (popř. Budoucí oprávněný, dojde-li v souladu s čl. VI. odst. 1 této Smlouvy k převodu práv a povinností z Investora na Budoucího oprávněného) se zavazuje vyzvat před uplynutím lhůty sjednané v odstavci 1 tohoto článku budoucího povinného k uzavření smlouvy a v rámci této výzvy mu předložit i návrh konečného znění smlouvy na zřízení věcného břemene. Výzva k uzavření smlouvy bude odeslána nejpozději jeden měsíc před uplynutím sjednané lhůty.
- Budoucí povinný touto Smlouvou budoucímu oprávněnému formou **věcného břemene „in rem“** umožní zřídit právo umožňující využití zatížené nemovitosti pro účel spočívající v uložení, užívání, údržbě, nutných revizích, úpravě a opravách Přípojek na služebném pozemku a uzavření dalších věcných břemen.
- Budoucí povinný a budoucí oprávněný se zavazují uzavřít následující věcná břemena:
 - Služebnost vedení inženýrských sítí – horkovod, kabelové vedení VN, kabelové vedení NN – veřejné osvětlení včetně dvou stožárů, dešťová kanalizace a kabelové vedení SLP, dle § 1267 a násl. občanského zákoníku, k tíži zatížených nemovitostí - pozemků parc.č. 2099/158, 2099/178, 2099/236 a 2099/432, ve prospěch oprávněných pozemků parc. č. 2099/198, 2099/201, 2099/202, 2099/444, 2099/445 a 2099/446, vše v k.ú. České Budějovice 2;**
- Průběh a rozsah věcného břemene bude vymezen v geometrickém plánu a stane se nedílnou součástí smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Rozsah věcného břemene bude zaměřen včetně ochranného pásma a jeho plocha bude uvedena v m².
- Budoucí oprávněný se zavazuje do 12 měsíců od dokončení uvedených staveb **na své náklady zajistit** vyhotovení geometrického plánu, vyhotovení smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu včetně návrhu na zahájení řízení, podání návrhu na zahájení řízení na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu včetně úhrady správních poplatků s tím spojených.

ČLÁNEK III.

PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE:

- Právo věcného břemene bude zřízeno na dobu neurčitou.
- Věcné břemeno bude zřízeno za úplaty dle „Zásad na vypořádání věcných břemen“, tj. při dotčené ploše včetně ochranného pásma do 30 m² za cenu 10.000 Kč + 100 Kč za každý další započatý 1 m² + DPH.
- Jednorázová úplata bude budoucímu povinnému uhrazena na základě daňového dokladu – faktury s termínem splatnosti min. 21 dnů vystavené povinným do 30 dnů po obdržení oznámení o povolení vkladu věcného břemene z příslušného katastrálního pracoviště katastrálního úřadu (doručení změnového listu vlastnictví) tj. po provedení zápisu práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Zákaz zabránění v provedení smlouvy

1. Budoucímu povinnému se až do okamžiku povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí zakazuje činit úkony, které by mohly zabránit, překazit či znemožnit provedení této Smlouvy.
2. Budoucí povinný musí zajistit, aby jeho právní nástupci a/nebo třetí osoby, jestliže tito mají nabytí vlastnické právo ke služebnímu pozemku (zatížené nemovitosti), převzali bez omezení jeho povinnosti z této Smlouvy.

Článek V.
Stavební využití služebního pozemku

1. Uzavřením této Smlouvy o smlouvě budoucí uděluje budoucí povinný investoru, budoucímu oprávněnému a třetím osobám, které jimi budou pověřeny výstavbou „Bytových domů Čtyři Dvory“ (tj. stavba, která má být vybudována na panujících nemovitostech) a Přípojek, bezplatně právo k užívání služebního pozemku ke všem účelům souvisejícím s výstavbou „Bytových domů Čtyři Dvory“ a Přípojek. Tím není dotčeno právo budoucího povinného na úhradu spojenou se zřízením věcného břemene. Toto právo zahrnuje především následující oprávnění:
 - a) uložení Přípojek pod povrch služebního pozemku a výstavba a provozování jakýchkoli zařízení, jež jsou nezbytná pro výstavbu a užívání Přípojek;
 - b) po dobu stavby přístup a příjezd ke služebnímu pozemku v souvislosti s výstavbou a užíváním Přípojek a výkon veškerých činností, jež souvisejí s výstavbou a užíváním Přípojek, to vše pouze v nezbytné míře;
 - c) předložit tuto smlouvu u všech příslušných orgánů veřejné správy při všech správních řízeních souvisejících s výstavbou a provozováním nákupního areálu včetně Přípojek, tato smlouva však nenahrazuje souhlas budoucího povinného při všech úkonech stavebního řízení.

Článek VI.
Dodatečné závazky

1. Budoucí povinný je povinen neprodleně předat investoru a/nebo budoucímu oprávněnému veškeré informace v souvislosti s provedením této Smlouvy.
2. Budoucí povinný je povinen poskytovat součinnost při provádění této Smlouvy a činit veškeré úkony nezbytné pro tento účel.

Článek VII.
Ostatní ujednání

1. Investor je kdykoli oprávněn zcela či z části postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy budoucímu oprávněnému (jako vlastníku oprávněného pozemku) a tento je pak kdykoli může dále postoupit třetím osobám. Toto postoupení je investor či budoucí oprávněný povinen neprodleně oznámit budoucímu povinnému.
2. Budoucí povinný souhlasí s postoupením práv a povinností z této Smlouvy, s postoupením Smlouvy či s případným postoupením pohledávek budoucímu oprávněnému (jako vlastníku oprávněného pozemku). Postoupení práv a povinností z této Smlouvy, postoupení Smlouvy či postoupení pohledávek bude ve vztahu k budoucímu povinnému účinné nejpozději v okamžiku, kdy investor či budoucí oprávněný tyto skutečnosti písemně oznámí budoucímu povinnému. Při postoupení Smlouvy se § 1899 OZ nepoužije (vylučuje se).

3. Smluvní strany nesmí převádět práva a povinnosti z této Smlouvy třetím osobám; pohledávky z této Smlouvy nesmí smluvní strany postupovat třetím osobám, to vše s výjimkou postoupení práv a povinností budoucímu oprávněnému dle odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy.
4. Smluvní strany nejsou oprávněny započítávat své pohledávky vůči pohledávkám druhé smluvní strany.

Článek VIII. **Náklady**

1. Veškeré náklady souvisejících s plněním této Smlouvy nese investor.
2. Náklady právního a daňového poradenství si hradí každá smluvní strana ze svého.

Článek VIII. **Závěrečná ustanovení**

1. Umístění stavby je patrné z přiloženého situačního snímku (popř. snímku katastrální mapy) jenž je nedílnou součástí této Smlouvy. Tato Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene nenahrazuje souhlas statutárního města České Budějovice ve správních řízeních vedených v souvislosti se stavbou Bytových domů Čtyři Dvory a Přípojek.
2. Budoucí oprávněný se zavazuje, že při realizaci výše uvedené stavby bude co nejvíce šetřit práva vlastníka zatížené nemovitosti. Vznikne-li vlastníkoví nemovitosti majetková újma způsobená v důsledku činností uvedených v článku I., budoucí oprávněný tuto újmu uhradí.
3. Budoucí oprávněný se dále zavazuje, že při realizaci stavby bude postupovat za podmínek stanovených ve vyjádřeních příslušných odborů Magistrátu města České Budějovice a správců sítí, která jsou nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha.
4. Tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od 1.5.2022, pokud byla nejpozději tohoto dne uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, jinak dnem uveřejnění v registru smluv.

Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí budoucí povinný způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že budoucí povinný je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že budoucí povinný je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

5. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přechází v plném rozsahu i na právní nástupce obou smluvních stran.
6. V případě, že stavba bytových domů a související infrastruktury nebude z jakýchkoliv důvodů realizována nebo pokud zatížená nemovitost nebude stavbou dotčena, nejsou smluvní strany výše uvedenými závazky vázány. Budoucí oprávněný tuto skutečnost písemně oznámí budoucímu povinnému.
7. Smluvní strany mohou měnit, doplňovat a upřesňovat tuto Smlouvu pouze oboustranně odsouhlasenými a běžně číslovanými písemnými dodatky.

- 8. Smlouva je vyhotovena v (ve) 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Budoucí oprávněný i investor obdrží po 1 jejím vyhotovení. Zbylá 2 vyhotovení jsou určena pro budoucího povinného.
- 9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 10. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 465/2022 ze dne 28.3.2022.

- PŘÍLOHA Č.1: Situační snímek – 2x – nedílná součást této smlouvy
- PŘÍLOHA Č.2: Vyjádření odboru SVS ze dne 23.2.2022 čj. OSVS/857/2021/Klí
- PŘÍLOHA Č.3: Vyjádření odboru ÚHA ze dne 7.6.2021 čj. ÚHA/225/2021/No
- PŘÍLOHA Č.4: Zásady projednávání a schvalování smluv o zřízení věcných břemen (služebnosti a reálných břemen)

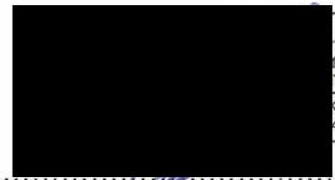
v Českých Budějovicích dne 14-04-2022
za budoucího povinného:



JUDr. Luďka Starková
vedoucí majetkového odboru
statutární město České Budějovice



v Teplicích dne 6.4.2022
za investora:



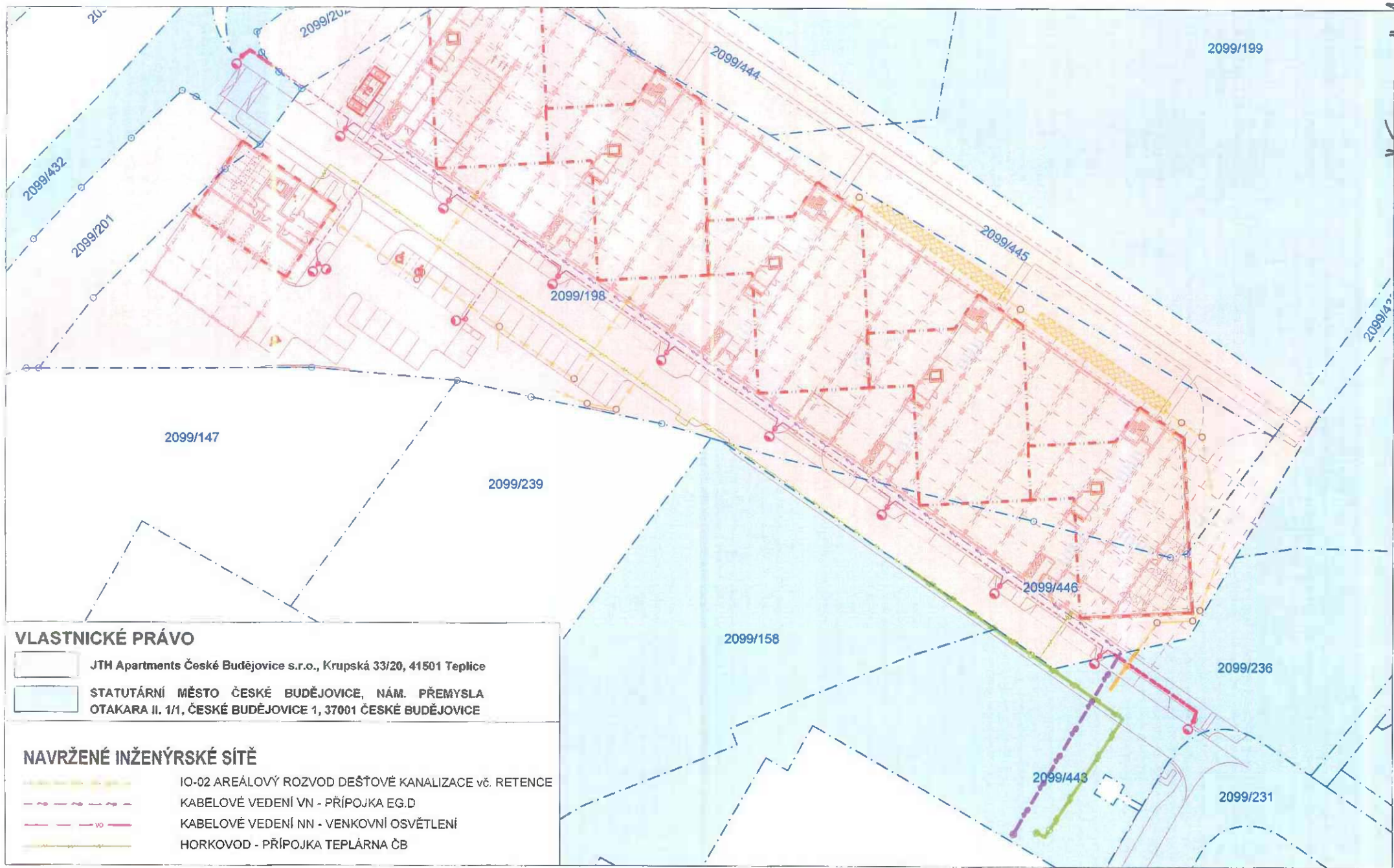
člen správní rady
JTH Holding a.s.

v Teplicích dne 6.4.2022
za budoucího oprávněného:



jednatel
JTH Apartments České Budějovice s.r.o.





VLASTNICKÉ PRÁVO

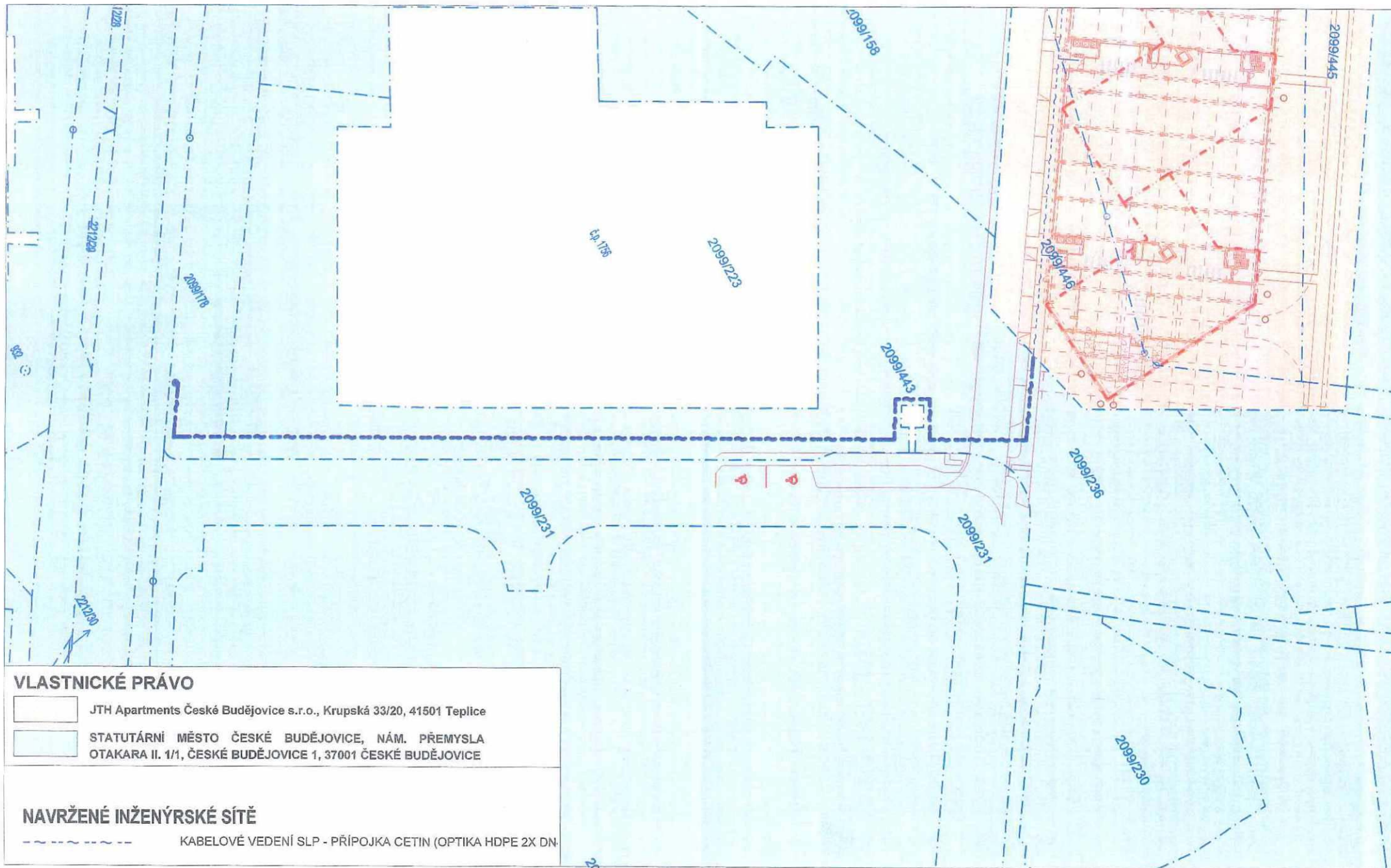
- JTH Apartments České Budějovice s.r.o., Krupská 33/20, 41501 Teplice
- STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE, NÁM. PŘEMYSLA OTAKARA II. 1/1, ČESKÉ BUDĚJOVICE 1, 37001 ČESKÉ BUDĚJOVICE

NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- IO-02 AREÁLOVÝ ROZVOD DEŠTOVÉ KANALIZACE vč. RETENCE
- KABELOVÉ VEDENÍ VN - PŘÍPOJKA EG.D
- KABELOVÉ VEDENÍ NN - VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ
- HORKOVOD - PŘÍPOJKA TEPLÁRNA ČB

Investor / stavebník : JTH Holding a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice

BYTOVÉ DOMY ČTYŘI DVORY - stavby inženýrských sítí - věcná břemena - 1



Investor / stavebník : JTH Holding a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice
BYTOVÉ DOMY ČTYŘI DVORY - stavby inženýrských sítí - věcná břemena - 2



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor správy veřejných statků

Náměstí Přemysla Otakara II., č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Odbor správy veřejných statků
Nám. Přemysla Otakara II., č.1/1
370 92 České Budějovice

Atelier EIS.CZ s.r.o.

Lannova tř. 205/16

370 01 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:

OSVS/857/2021/ Klí

Vyřizuje:

J. Klímová, DiS.

Tel.:

386 802 504

E-mail:

Klimovaj@c-budejovice.cz

Datum:

23.2.2022

Vyjádření k upravené projektové dokumentaci pro vydání společného povolení (UR+SP):

Stavba: Bytové domy Čtyři Dvory

K Vaší žádosti o vyjádření k výše uvedené akci sdělujeme následující:

Předložená dokumentace řeší výstavbu nových bytových domů na pozemku č.parc. 2099/201, 2099/198, 2099/202, 2099/445, 2099/444, 2099/202 a 2099/446 v k.ú.ČB2 a posouzení stávající křižovatky na silnici III/14539 ležící v daném úseku na parc.č. 2099/431 v k.ú. ČB2.

Stavbou budou dotčeny komunikace, chodníky a veřejná zeleň v majetku a správě statutárního města České Budějovice – č.parc. 2099/158, 2099/178, 2099/231, 2099/236 a 2099/432 k.ú.ČB2.

Níže uvedené vyjádření má platnost jeden kalendářní rok ode dne vydání.

OSVS, odd. správy komunikací

Z hlediska správce komunikací k projektu stavby **nemáme připomínky**, za dodržení níže uvedených podmínek:

1. Zrušení parkovacího stání za náhradu nových je v pořádku. Pokud bude počet nahrazených parkovacích stání menší než zrušených, musí investor uhradit městu finanční částku za každé zrušené park. stání. Výši náhrady určí rada města.
2. Preferujeme vyřešit nájezdovou rampu jiným materiálem než žulovými kostkami.
3. Požadujeme před zahájením stavby pořídit pasport stavu stávajících místních komunikací, které budou dotčeny staveništním příjezdem.
4. Požadujeme zahrnout do přípravy rozpočtu položku rezervy na případné škody na komunikacích města, které vzniknou během výstavby.
5. Před započítáním stavebních prací na místních komunikacích v majetku Statutárního města České Budějovice bude vydáno Rozhodnutí odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města Č.Budějovice o zvláštním užívání komunikace.
6. Před započítáním stavebních prací na místních komunikacích v majetku Statutárního města České Budějovice bude uzavřena dohoda o zvláštním užívání komunikace na odboru SVS Magistrátu města České Budějovice a uhrazena vyměřená částka.
7. Opravu komunikace po uložení sítí bude provádět specializovaná firma (stávající chodníky a komunikace).
8. Je nutné dodržet požadavky vyhlášky č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání stavby. Platností této vyhlášky se ruší vyhláška č.369/2001 Sb.
9. Při zpracování projektové dokumentace požádejte o vyjádření k projektu správce veřejného osvětlení (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, 370 33 Č. Budějovice, tel.: 800 055 555, mail: edispecer.t@dpmcb.cz) a správce světelné signalizace (SWARCO TRAFFIC CZ, s.r.o., Dolní 1, 372 14 Č. Budějovice tel.: 387 310 696).

10. Před zahájením stavby budou vytýčeny stávající kabely VO (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., tel. 800 055 555, mail edispecer.t@dpmcb.cz) a kabely světelné signalizace správcem SSZ (SWARCO TRAFFIC CZ, s.r.o. tel.: 387 310 696).
11. Výkopové práce v komunikacích se nepovolují v období mezi 15. listopadem a 1. březnem.
12. Po ukončení stavebních prací požadujeme protokolární předání komunikací majetkovému správci: Mm České Budějovice - odbor SVS, oddělení správy komunikací.
13. Předloženou projektovou dokumentaci předložte k vyjádření odboru informatiky magistrátu města České Budějovice jako správci optických kabelů ve vlastnictví města České Budějovice.
14. Souhlas s provedením výkopových prací, není souhlasem s uložením přípojky do pozemku Statutárního města České Budějovice.

OSVS, správa VO a SSZ

Z hlediska správce VO a SSZ s předloženou dokumentací ve stupni DÚR/DSP (situace 02/2022) souhlasíme za předpokladu respektování následujících požadavků:

1. Požadujeme respektování podmínek a požadavků uvedených ve vyjádření technického správce sítí veřejného osvětlení (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, 370 33 Č. Budějovice). Způsob provedení VO bude v každém stupni odsouhlasen správcem VO.
2. Technické parametry stožárů, svítidel a kabelů určí technický správce VO (DPmČB) a budou odpovídat standardům VO zavedeným ve městě, případná změna podléhá odsouhlasení správcem VO – DPmČB a OSVS MM ČB. Budou použita energeticky úsporná svítidla v LED technologii 3000K.
3. Před zahájením stavby budou správcem vytýčeny stávající kabely VO (Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., tel. 800 055 555, mail edispecer.t@dpmcb.cz).
4. Předmětem PD je výstavba 11 ks nových světelných bodů se svítidly SITECO Streetlight 21, ST 1.0a, 3000K, 40W, 5940 lm dle světelně technického výpočtu, osazenými na třístupňových stožárech výšky 8m s náklonem 5°, připojené napájecím kabelem CYKY 4x16mm². Napojení bude provedeno ve stávajících sloupech CB08146 a CB11181. Součástí akce je výměna kabelového propojení mezi sloupy VO č. CB11179 a CB11178 u ulice Poručíka Vondráška.
5. Souhlasíme s doplněním dalšího světelného bodu - sloupu VO č. 4 za předpokladu, že kabelové vedení k tomuto sloupu nebude umístěno pod parkovištěm, ale v zeleni (sloupy č. 3 a 4 mohou být výšky jen 6m), sloup č. 3 i nadále požadujeme osadit dvojitým výložníkem 90 st. s druhým svítidlem pro JZ stranu parkoviště (PM1 až 12). Dále souhlasíme s výměnou stávajícího výložníku u stávajícího sloupu VO č. CB11179 za 90 st. dvojitým výložníkem s doplněním svítidla odpovídajícího typu pro nasvětlení prostoru nové křižovatky a s přesunem sloupu VO č. CB 11180 z důvodu posunu parkovacích míst (bude osazen nový sloup). Napojení nového VO bude až ze sloupu č. CB11181.
6. Doporučujeme doplnění osvětlení u chodníku na SZ straně domu od trafostanice k budoucí cyklostezce. Bude-li tento chodník součástí předání městu, pak osvětlení tohoto chodníku požadujeme.
7. Osvětlení komunikací a chodníků, které budou následně předávány do majetku města, bude řešeno jako veřejné osvětlení dle ČSN. Sloupy VO budou umístěny mimo ochranná pásma, mimo varovné a signální pásy přechodu a mimo vodící linii chodníků, ve vzdálenosti min. 0,5 m od hrany komunikací a parkovišť. Preferujeme umístění do zeleně, ale s kabelem vedeným mimo stromy a keře.
8. Pro uložení kabelu VO v komunikaci, chodníku a zeleni požadujeme dodržení podmínek dle „ČSN EN Kladení kabelů“. Pokud bude uložen kabel na pozemek cizího vlastníka, je nutné toto ošetřit vložením věcného břemena.
9. Po dokončení stavby bude veřejné osvětlení, které je příslušenstvím místních komunikací, protokolárně předáno do majetku města na základě souhlasného vyjádření správce VO – DPmČB.

OSVS, oddělení správy veřejné zeleně

Z hlediska správce veřejné zeleně k projektové dokumentaci *nemáme připomínky*, za dodržení níže uvedených podmínek:

1. Nesouhlasíme s kácením 4 ks jabloní na pozemku parc. č. 2099/236. Požadujeme jejich přesazení včetně jednoleté povýsadbové údržby na náklady žadatele, a to na pozemek parc. č. 2061/360 (viz. příloha).
2. Požadujeme dodržování podmínek uvedených v normě ČSN 839061 „Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“. Tato norma např. stanovuje, že „hloubené výkopy se nesmí provádět v kořenovém prostoru. Pokud se tomuto nelze v jednotlivých případech vyhnout, musí být výkop prováděn ručně a nesmí se při tom vést blíže než 2,5 m od paty kmene atd., kmeny stromů rostoucích v blízkosti výkopů musí být chráněny proti mechanickému poškození oplocením apod.“
3. Pokud bude nutné odstranění dřevin, požadujeme, aby před zahájením stavby bylo odborem ochrany životního prostředí Mm České Budějovice vydáno platné rozhodnutí. Náklady na odstranění dřevin a závazky s nimi spojené ponese investor.
4. Upozorňujeme na to, že využívání ploch veřejné zeleně při stavebních činnostech apod. je zpoplatněno. Proto požadujeme, aby před započítáním vlastních stavebních nebo výkopových prací byla uzavřena nájemní smlouva na dočasný zábor ploch veřejné zeleně, kde budou uvedeny konkrétní podmínky pro provádění stavebních prací v travnatých plochách. Upozorňujeme na to, že záměr záboru ploch veřejné zeleně musí být v souladu s § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ze dne 12. 4. 2000, zveřejněn na Úřední desce po dobu 15 dnů ještě před uzavřením smlouvy.
5. Předloženou projektovou dokumentaci předložte k vyjádření odboru informatiky magistrátu města České Budějovice jako správci optických kabelů ve vlastnictví města České Budějovice.

Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření odboru životního prostředí.

S pozdravem

Mgr. Tomáš Kube
Vedoucí odboru správy veřejných statků

**MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE**
odbor správy veřejných statků
2



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
Odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1



digitálně podepsal:
Šram Michal Ing.
9. 6. 2021 16:17
cert: PostSignum Qualified CA 4
sn: 1 52 6C DE

Magistrát města České Budějovice

Ing. Michal Šram
odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1
370 92 České Budějovice

Ing. Jaromír Koberle
Ateliér EISL.CZ s.r.o.

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/225/2021/No	Ing. Jana Novotná	386 801 706	novotnaja@c-budejovice.cz	2021-06-07

Vyjádření k projektové dokumentaci „Bytové domy 4 Dvory“

Odbor útváru hlavního architekta (dále jen „ÚHA“) obdržel Vaši žádost o vyjádření k projektové dokumentaci ke společnému územnímu a stavebnímu povolení „Bytové domy 4 Dvory“ k.ú. České Budějovice 2.

Územní plán České Budějovice stanovil pro tento pozemek způsob využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převládajícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m².

Předložená dokumentace obsahuje dva objekty různých velikostí. Větší objekt A má šest nadzemních, obsahuje 236 bytů a 220 parkovacích stání. Objekt D je také šestipodlažní, obsahuje 15 bytových jednotek a 18 parkovacích míst. 176 bytových jednotek je velikosti 1 + kk, 37 bytových jednotek velikosti 2 + kk, 35 bytových jednotek velikosti 3+kk a 4 bytové jednotky velikosti 4 + kk.

Lokalita 4D do které je bytový dům umisťován je největší rozvojová zastavitelná plocha v majetku města a kromě bytové výstavby se zde uvažuje i s občanskou vybaveností a stavbami pro sport. Město dále připravuje projekt na rozšíření parku 4 Dvory, jehož autorem je ateliér M&P Architekti, který za něj dostal řadu ocenění. Očekává se, že rozšířený park, bude nadále sloužit především pro relaxaci a odpočinek obyvatel všech věkových kategorií. Základní myšlenkou je sjednotit nové prostory a pozemky a navázat na již fungující část s jasně danou identitou. V lokalitě probíhá změna územního plánu a na něj by měla navazovat urbanistická studie „Bývalé vojenské cvičiště Čtyři Dvory“. Studie pro tyto pozemky předpokládá čtyřpodlažní zástavbu s peším průchodem do nově vznikajícího parku.

Stavebník umisťuje stavbu v těsné blízkosti plánovaného parku 4D, bytový dům A tvoří 150 m dlouhý blok, ÚHA doporučuje hledat cestu jak zachovat průchodnost územím. V prvním nadzemním podlaží domu jsou umístěny garáže, vzniká tak parter, který nekomunikuje se svým okolím. Doporučujeme alespoň důsledně dbát na ozelenění parteru popínavou zelení.

ÚHA vzhledem ke kvalitě prostředí a s ohledem na budovaný nový park doporučuje stavebníkovi podlažnost bytového komplexu snížit a zajistit tak budoucím obyvatelům smysluplný kontakt s událostmi ve veřejném prostoru. Velké množství bytů v objektech je velikosti 1+kk, doporučujeme zajistit možnost sloučení bytů, tak aby odpovídali i rodinnému charakteru. ÚHA upozorňuje, že by nemělo dojít k výjimkám z oslunění a osvětlení bytů, protože bytový komplex je celý novostavbou. Stavebník je povinen zajistit pohodu bydlení v jednotlivých bytech, to znamená zajistit nízkou hladinu hluku, čistotu ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu a splnit podmínky pro oslunění.

Dále doporučujeme u parkovacích ploch vysadit dostatečné množství dřevin, které budou přirozeně a záměrně stínit byty v nižších patrech v letním období, v souvislosti s nimi řešit dostatečný prokořenitelný prostor pro vzrostlé stromy. V místě navrhovaných retenčních ploch uvažovat o vytvoření dešťových záhonů, které ke své funkci zadržetí vody budou navíc působit esteticky. Ve směru do parku počítat se stíněním stromů do obytných částí a dobře zvolit jejich umístění, výsadba nemusí být liniová, vhodná by byla výsadba dřevin do menších skupin s doplněním o lavičky apod.

S pozdravem
Ing. Michal Šram
Útvar hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice

ZÁSADY

projednávání a schvalování smluv o zřízení věcných břemen - služebností a reálných břemen (dále jen Zásady)

I. Předmět úpravy

Tyto zásady upravují způsob projednávání a schvalování smluv o zřízení věcných břemen kdy jako jeden ze subjektů právního vztahu vystupuje statutární město České Budějovice (dále jen město ČB).

II. Vymezení pojmů

Věcná břemena jako jeden z institutů práv k věcem cizím jsou upravena v § 1257 - 1308 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku. Věcná břemena částečně omezují vlastnická práva k nemovité nebo movité věci a rozčleňují se na **služebnosti a reálná břemena**. Služebnosti i reálná břemena jsou samostatnou věcí a zatěžují-li nemovitost jsou věcmi nemovitými. Práva odpovídající věcnému břemeni jsou spojena buď s vlastnictvím panující věci nebo patří určité osobě.

Služebnost se vyznačuje tím, že postihuje vlastníka služebně (zatíženě) věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet (tzv. pasivita). Podle oprávněného subjektu jsou služebnosti osobní nebo služebnosti pozemkové.

Reálné břemeno je věcným právem k věci cizí, které věc zatěžuje tak, že její vlastník je povinen oprávněnému něco poskytovat, tj. něco dávat nebo konat (tzv. aktivita). Oprávněným z reálného břemene je určitá osoba nebo vlastník určité věci.

III.

Vznik a zánik služebností a reálných břemen.

Způsoby vzniku a zániku jsou upraveny v občanského zákoníku (§ 1260 - 1262, 1299 - 1302 a 1303 - 1308).

Služebnost se nabývá

- smlouvou
- pořízením pro případ smrti
- vydržením
- ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem (např. rozhodnutím stavebního úřadu, soudu atd.)

Zřizuje-li se právním jednáním reálné břemeno nebo služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do tohoto seznamu.

Věcná břemena zanikají dohodou, trvalou změnou, pro kterou již nemůže služebná věc sloužit, dobou na kterou byla sjednána, a u osobních služebností smrtí oprávněné osoby. Eviduje-li se služebná věc ve veřejném seznamu, je k účinkům doby o zániku služebnosti nutný vklad do veřejného seznamu.

IV.

Smlouva o vzniku věcného břemene

Nejčastějším způsobem vzniku věcného břemene je smlouva. Smlouva musí být písemná a musí být sepsána určitě, srozumitelně, konkrétně a úplně. Musí obsahovat přesné vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene. V určitých případech musí být rozsah věcného břemene zaměřen geometrickým plánem. Ve smlouvě musí být mimo jiné ujednána doba trvání věcného břemene a zda se zřizuje bezúplatně či za úplatu.

Zřizuje-li se smlouvou služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká služebnost právní mocí rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, zpětně ke dni, kdy byl návrh na zahájení vkladového řízení doručen.

V.

Město ČB jako jeden ze subjektů věcného břemene

Projednávání věcných břemen spadá do samostatné působnosti města ČB.

Vystupuje-li město ČB jako **oprávněná osoba** (tzn. osoba, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje), nelze pevně stanovit podmínky, za kterých bude věcné břemeno sjednáno. V těchto případech se bude postupovat individuálně.

Vystupuje-li město ČB jako **povinná osoba** (tzn. osoba, která je povinna stupět uplatňování práv odpovídajících věcným břemenům), jsou podmínky uzavírání smluv o zřízení věcného břemene upraveny v následujícím článku.

Bude-li smlouvě o zřízení věcného břemene předcházet uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene, bude tato smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene uzavřena dobu určitou v trvání maximálně 8 let.

VI.

Město ČB jako povinný subjekt

V tomto případě se jedná o omezení vlastnického práva k věci ve vlastnictví města ČB (nejčastěji se jedná o věci nemovité) a rozhodování o tomto majetkoprávním úkonu je v souladu se zákonem o obcích vyhrazeno orgánům města.

1. Možnost vzniku věcného břemene bude předjednána s dotčenými odbory magistrátu města ČB a se správcem dotčené (služebné) nemovitosti, který může stanovit podmínky pro zatížení služebností.
2. V případě, že bude věcné břemeno zřízeno úplatně, stanovuje se výpočet výše jednorázové náhrady za omezení vlastnického práva k nemovitosti takto:

Sazby za omezení vlastnického práva (věcné břemeno + ochranné pásmo) - bez DPH	
Při dotčené ploše do 30 m ²	10.000,- Kč
Při dotčené ploše nad 30 m ²	10.000,-Kč + 100,-Kč za další i započatý m ²
Pro vlastníka rodinného domu (tj. dům s více než jednou polovinou podlahové plochy, která je určena na trvalé bydlení a má max. 3 samostatné byty, max. 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví) při zřízení služebnosti inženýrské sítě	1.000,-Kč

K takto stanovené úplatě bude připočtena zákonná sazba DPH.

Pro stanovení náhrad za zřízení služebností komunikačních sítí se výše uvedené sazby považují za cenu obvyklou podle zákona o oceňování majetku, pokud druhá strana neprokáže znaleckým posudkem jiné ocenění náhrad.

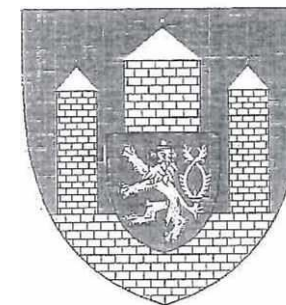
VII.

Ruší se Zásady o projednávání a schvalování smluv o zřízení věcných břemen na majetek města České Budějovice a ve prospěch města České Budějovice ze dne 1. dubna 2001 ve znění pozdějších změn.

Schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice dne 20. února 2014 s účinností od 21. února 2014.

1. Úprava schválena Radou města České Budějovice dne 4. června 2018 s účinností od 5. června 2018.
2. Úprava schválena Radou města České Budějovice dne 12.04.2021 s účinností od 13.04.2021.

Ing. Jiří Svoboda v. r.
primátor



ZÁSADY

PROJEDNÁVÁNÍ A SCHVALOVÁNÍ SMLUV O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH

BŘEMEN (SLUŽEBNOSTÍ A REÁLNÝCH BŘEMEN) V PLATNÉM ZNĚNÍ

1. Úprava schválena Radou města České Budějovice 04.06.2018
2. Úprava schválena Radou města České Budějovice 12.04.2021