



PLÁNOVACÍ SMLOUVA Město Benešov – SG Real s.r.o.

Město Benešov, IČO: 00231401

se sídlem Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
zast.: starostou Ing. Jaroslavem Hlavničkou
(dále jen „Město“)

a

SG Real s.r.o., IČO: 24163619

se sídlem Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov
DIČ: CZ24163619

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 184547
zast.: Pavlem Mošanským, jednatelem
(dále jen „Žadatel“)

uzavírají tuto

PLÁNOVACÍ SMLOUVU pro lokalitu „Mariánovice - západ“

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Žadatel připravuje v rámci své developerské činnosti na dále uvedených pozemcích v katastrálním území Benešov u Prahy, dle zákresu uvedeného v Příloze č. 1 této smlouvy, výstavbu rodinných domů a dvojdomů (dále též „Stavební záměr“) včetně související veřejné a další infrastruktury, a to:
- a) splaškové kanalizace;
 - b) dešťové kanalizace vč. vsakovacích objektů;
 - c) vodovodu;
 - d) veřejného osvětlení;
 - e) komunikace včetně chodníků, vjezdů, parkovacích stání a komunikační zeleně a terénních úprav;
 - f) protihlukového valu
- (dále jen „Veřejná infrastruktura“)
- g) rozvodů VN, NN a TS včetně přípojek;
 - h) telekomunikačního vedení
- (dále jen „Další infrastruktura“).
- 1.2 Žadatel připravuje svůj Stavební záměr včetně Veřejné infrastruktury a Další infrastruktury na pozemcích v katastrálním území Benešov u Prahy:
- a) parc. č. 4126/8, 4126/9, 4126/10, 4126/13, 4126/85 až 4126/90 až 4126/111, 4126/129, 4126/131, 4126/133, 4126/136 a 4126/137, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov na listu vlastnictví č. 9291;
 - b) parc. č. 4126/3 až 4126/5, 4126/14, 4126/24, 4126/62 až 4126/64, 4126/67, 4126/112 až 4126/128, 4126/130, 4126/132, 4126/134 a 4126/135, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov na listu vlastnictví č. 10001;
- jež jsou dále označeny též jako „dotčené pozemky“.
- 1.3 Předmětem této plánovací smlouvy (dále jen „smlouva“) je stanovení vzájemných principů spolupráce smluvních stran zejména v souvislosti s:
- a) přípravou realizace Stavebního záměru Žadatele a jeho podporou ze strany Města v rámci řízení o vydání Územního rozhodnutí a navazujících stavebních a souvisejících řízení;
 - b) vybudováním Veřejné a Další infrastruktury pro Stavební záměr Žadatele a předáním Veřejné infrastruktury Městu, resp. jím stanoveným správcům a provozovatelům Veřejné infrastruktury;
 - c) dalším plněním stran smlouvy;
 - d) směny pozemků;
- a to za podmínek touto smlouvou stanovených.

Článek II. Veřejná infrastruktura

- 2.1 Stavební záměr Žadatele je rozdělen na dvě části, které bude žadatel realizovat ve dvou etapách, jež jsou graficky specifikovány v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 2.2 Veřejnou infrastrukturu pro 1. etapu Stavebního záměru Žadatele provede žadatel na své náklady v souvislosti s realizací Stavebního záměru 1. etapy.
- 2.3 Veřejnou infrastrukturu pro 2. etapu Stavebního záměru Žadatele je oprávněn provést žadatel kdykoliv v souvislosti s realizací Stavebního záměru 2. etapy. Město je oprávněno před zahájením této výstavby Žadatelem rozhodnout a sdělit Žadateli, že bude výstavbu Veřejné infrastruktury pro 2. etapu realizovat samo; v takovém případě je Žadatel připraven se zúčastnit výběrového řízení a Město mu účast ve výběrovém řízení umožní, a Město vyvine potřebné úsilí, aby výstavbu Veřejné infrastruktury pro 2. etapu provedlo prostřednictvím vybraného dodavatele tak, aby Žadatel nebyl pokud možno časově ani jinak omezen při napojení této infrastruktury na domy budované v rámci 2. etapy a při jejich kolaudaci.
- 2.4 Veřejná infrastruktura bude Žadatelem budována průběžně tak, aby byly zabezpečeny odpovídající potřeby domů budovaných v rámci Stavebního záměru Žadatele z hlediska Veřejné infrastruktury.
- 2.5 Smluvní strany se dohodly na tom, že vždy nejpozději do 30 pracovních dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro jednotlivé stavby Veřejné infrastruktury předá Žadatel jednotlivou stavbu Veřejné infrastruktury, resp. její část do provozování Městu a/nebo jím určenému subjektu (příp. jim oběma) a Město nebo jím určený subjekt tuto stavbu do provozování přijme.
- 2.6 Smluvní strany se dohodly na tom, že nejpozději do 90 dnů ode dne předání do provozování poslední ze staveb Veřejné infrastruktury Městu nebo jím určenému subjektu uzavřou smlouvy, na základě kterých:
- Žadatel Městu prodá pozemky, na nichž budou jednotlivé stavby Veřejné infrastruktury umístěny a které jsou ve vlastnictví Žadatele, a Město je koupí; celková kupní cena za pozemky dle tohoto ustanovení bude činit 10.000,- Kč + DPH, ustanovení článku IV. smlouvy tím není dotčeno;
 - Žadatel Městu prodá stavby Veřejné infrastruktury, jejichž bude vlastníkem, a Město je koupí; celková kupní cena bude činit 10.000,- Kč + DPH; ustanovení článku IV. smlouvy tím není dotčeno;
 - Žadatel a Město smění pozemky dle článku V. této smlouvy;
 - Žadatel zřídí ve prospěch Města práva ze služebnosti v rozsahu potřebném pro užívání a provozování staveb Veřejné infrastruktury, zejména služebnost inženýrské sítě vedení dešťové kanalizace na pozemcích Žadatele, které se nebudou prodávat Městu dle písmene a) tohoto odstavce.
Smlouvy dle písmene a) až d) budou uzavřeny po naplnění formálních požadavků pro uzavření takových smluv – po zveřejnění záměru a po schválení v zastupitelstvu Města
- 2.7 Současně s předáním staveb Veřejné infrastruktury předá Žadatel Městu související technickou dokumentaci, konkrétně:
- pokud jde o vodovodní řad: dle technických standardů provozovatele VaK např. 1x originál projektové dokumentace skutečného provedení, originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci, 2x geodetické zaměření skutečného provedení v analogové i digitální formě (*.dwg, *.dxf); protokoly o provedených zkouškách, protokol o fyzickém předání díla provozovateli VaK;
 - pokud jde o kanalizační řad: dle technických standardů provozovatele VaK např. 1x originál projektové dokumentace skutečného provedení, originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci, 2x geodetické zaměření skutečného provedení v analogové i digitální formě (*.dwg, *.dxf); protokol o provedených zkouškách, záznam z kamerové prohlídky stok (CD, DVD), protokol o fyzickém předání díla provozovateli VaK;
 - pokud jde o veřejné osvětlení: 2x originál projektové dokumentace skutečného provedení včetně světelného výpočtu; originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci; 2x elektrovizie; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v analogové i digitální formě; protokol o fyzickém předání díla správci veřejného osvětlení;
 - pokud jde o místní komunikaci: originál projektové dokumentace skutečného provedení; originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v analogové i digitální formě; souhlas příslušného orgánu PČR se

svislým a vodorovným značením; příslušnými předpisy předepsané doklady o provedených zkouškách (hutníci zkoušky atd.).

Článek III. Další infrastruktura a přípojky

Pro případ, že by některá ze staveb Další infrastruktury (tj. např. rozvody VN, NN nebo rozvody plynu nebo telekomunikační vedení) a/nebo přípojky k Veřejné infrastruktuře byly umístěny z části na dotčených pozemcích ve vlastnictví Města, zavazuje se Město k součinnosti nezbytné pro zřízení věcného břemene umístění a provozování těchto staveb na (v) pozemku ve vlastnictví Města. Město se v této souvislosti zavazuje k písemné výzvě Žadatele nebo vlastníků Další infrastruktury, např. společnosti ČEZ Distribuce, a.s. či ÚVT Internet s.r.o uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene spočívající ve strpění umístění a provozování staveb vedení inženýrských sítí na (v) dotčených pozemcích ve vlastnictví Města.

Článek IV. Součinnost a finanční příspěvky

- 4.1 V případě, že Žadatel vybuduje Veřejnou infrastrukturu pro 2. etapu Stavebního záměru Žadatele, zavazuje se Město poskytnout Žadateli potřebnou součinnost, aby se na nákladech vybudování Veřejné infrastruktury pro 2. etapu Stavebního záměru Žadatele podíleli i ostatní vlastníci pozemků, kteří budou moci využít připojení na Veřejnou infrastrukturu pro 2. etapu (dále jen „vlastníci dotčených pozemků“).
- 4.2. V případě, že Město prostřednictvím vybraného dodavatele vybuduje samo Veřejnou infrastrukturu pro 2. etapu Stavebního záměru Žadatele v souladu s dle článkem 2.3 smlouvy, uhradí Žadatel Městu poměrnou část nákladů na výstavbu Veřejné infrastruktury pro 2. etapu, vypočtenou z výměry pozemků Žadatele, které budou připojeny výhradně z Veřejné infrastruktury pro 2. etapu vůči výměře všech zastavitelných pozemků, jejichž vlastníci se budou moci připojit na Veřejnou infrastrukturu pro 2. etapu.
- 4.3. V souvislosti s výstavbou inženýrských sítí mezi pozemky Žadatele a pozemky Města č.parc. 4126/4 a 4126/63 v k.ú. Benešov u Prahy provede dle dohody stran Žadatel i napojení z těchto inženýrských sítí na budoucí přípojky a řady na pozemky Města tak, aby v budoucnu nebylo nutno zasahovat do nově budované komunikace.

Článek V. Směna a prodej pozemků

- 5.1 Strany této smlouvy se zavazují, že si z důvodu potřeby směny pozemků vyvolané změnou regulačního plánu na žádost Žadatele smění pozemky dle přílohy č.3 a č. 4 k této smlouvě. Podmínkou uzavření smlouvy o budoucí směně je dodržení podmínek dle ust. § 39 a § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- 5.2 Strany této smlouvy prohlašují, že z hlediska ceny považují směňované pozemky dle odst. 5.1 za rovnocenné; Město nebude poskytovat Žadateli žádný doplatek. Hodnota vzájemných podílů ze směny pozemků bude stanovena znaleckým posudkem, který nechá vypracovat Žadatel na své náklady.
- 5.3 Do doby směny pozemků je žadatel oprávněn pozemky Města určené dohodou ke směně bezplatně užívat a zřídit na nich stavby dle Stavebního záměru. Před zahájením výstavby bude smluvními stranami uzavřena smlouva o výpůjčce příslušných pozemků.
- 5.4 Strany této smlouvy se zavazují, že si smění nebo navzájem prodají další pozemky, v případě, že to bude potřebné pro realizaci této smlouvy nebo v souvislosti s jinou výstavbou v lokalitě Mariánovice, a to v rozsahu, na kterém se strany dohodnou.

Článek VI. Podpora Města

- 6.1. Město prohlašuje, že souhlasí s realizací Stavebního záměru Žadatele. Město, jako subjekt zúčastněný na procesu vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a jako účastník stavebních řízení a dalších správních řízení pro Stavební záměr Žadatele se prostřednictvím této smlouvy a právě s ohledem na její uzavření zavazuje poskytovat Žadateli v rámci plnění závazku Žadatele dle této smlouvy nezbytnou součinnost, a to zejména v rámci procesu vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a v rámci navazujících stavebních a souvisejících řízení.
- 6.2. V souvislosti s výše uvedenými řízeními (podpora pro vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a stavební řízení) a vydáváním potřebných stanovisek ke Stavebnímu záměru Žadatele nebude Město umožnění výstavby Stavebního záměru Žadatele bránit a podmiňovat úhradou dalších finančních prostředků nebo jiným plněním, to vše s výslovnou výjimkou správních poplatků vybíraných na podkladě zákona (zábor veřejného prostranství apod.).
- 6.3. Město se dále zavazuje vyvinout potřebnou součinnost k tomu, aby vlastník vodovodního řádu a řadu kanalizace, popřípadě jejich provozovatel, umožnil Žadateli připojení na jím budovaný vodovod a kanalizaci, a aby povolil Žadateli užívat vodovodní řad a řad kanalizace pro účely Stavebního záměru Žadatele, a to plně v rozsahu Žadatelem vybudované a připojené kanalizace a vodovodu, a to po celou dobu jejich existence, a aby toto připojení umožňovalo kapacitní a další technické požadavky včetně kapacitních a dalších možností ČOV.

Článek VII. Vyvolané investice

V případě, že v souvislosti s realizací stavebního záměru Žadatele budou tzv. vyvolané investice, které se záměrem částečně souvisí, ale zároveň půjde investice do majetku Města, dohodnou se strany na jejich realizaci a financování.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Stavební záměr Žadatele vychází ze zákresu uvedeného v Příloze č. 1 této smlouvy. V případě, že by při realizaci tohoto stavebního záměru došlo ke změnám, které budou v souladu se stavebním zákonem a vydanými veřejnoprávními povoleními (územní rozhodnutí, stavební povolení nebo jejich změny), vztahuje se tato smlouva i na tyto změny.
- 8.2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany, avšak účinnosti teprve až jejím uveřejněním Ministerstvem Vnitřních věcí ČR prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv). Město je povinno smlouvu uveřejnit do 7 dnů, v případě prodloužení Města je oprávněně smlouvu uveřejnit Žadatel.
- 8.3. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kteroukoliv část této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.
- 8.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
- 8.5. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA Město Benešov – SG Real s.r.o.

8.6. Tato smlouva se vypracovává ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.

8.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

- 1) Stavební záměr – Celková koordináční situace
- 2) Etapizace stavebního záměru – Situace 1. etapy a Situace 2. etapy
- 3) Seznam směřovaných pozemků, viz odst. 5.1
- 4) Geometrický plán č. 5474-137/2020, viz odst. 5.1

V Benešově dne: 21. 09. 2022

Benešově dne: 21. 09. 2022



Město Benešov
Ing. Jaroslav Hlavnička
starosta města



SG Real s.r.o.
Pavel Mošanský
jednatel

SG Real s.r.o.
Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov
DIČ: CZ24163619