

PLÁNOVACÍ SMLOUVA, SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU (dále jen „smlouva“)

Preambule

Důvodem uzavření této smlouvy je investiční záměr žadatele realizovat v Nymburce, v rámci dnes již nevyužívaného sportovního areálu TJ Lokomotivy Nymburk, mezi ulicemi Poděbradská a Maršála Koněva, na pozemcích parc. č. st. 1847, st. 1848, st. 1849, st. 1850, st. 3123, st. 3329, 285, 286/1 a 286/2, vše v k.ú. Nymburk, výstavbu bytových domů a výstavbu přístupových komunikací a inženýrských sítí, jejichž ochranná pásma zasahují na pozemky parc. č. st. 5118/1, 283/4, 284, 288, 460/5, 1498/19, 1498/20, 1498/55, 1498/56, 1662/2, 1668/3, 1723/2 a 1723/13, vše v k. ú. Nymburk (dále jen „záměr“ a „dotčená lokalita“)

I.

Smluvní strany

Babín Nymburk, s.r.o.

IČO: 07894341

se sídlem Palackého třída 283, 288 02 Nymburk

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 309428

za níž jedná Ing. Jiří Otta, jednatel

(dále jen „žadatel“)

a

Město Nymburk

IČO: 00239500

Náměstí Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk

(dále jen „město“)

(dále společně žadatel a město také jako „smluvní strany“)

II.

Rozsah a vymezení budoucí výstavby a časové vymezení její realizace

1. Žadatel nechal zpracovat architektonickým studiem ARCHUM ARCHITEKTI studii využití areálu „TJ Lokomotiva Nymburk“ (dále jen „architektonická studie“), která tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a která rámcově zobrazuje budoucí rozvoj dotčené lokality.
2. Žadatel má v úmyslu v dotčené lokalitě vybudovat mimo jiné několik bytových domů celkem se 130 bytovými jednotkami na hrubé podlahové ploše 10 500 m² (dále jen „**bytové domy**“) a s tím související infrastrukturu (vybudování pozemních komunikací, splaškové kanalizace, a případně v závislosti na hydrogeologických podmínkách též v podobě dešťové kanalizace, retenčních vsakovacích nádrží s bezpečnostním přepadem do recipientu, a dále v podobě vodovodu, vedení VN a NN, trafostanice, sdělovacího vedení a elektrických rozvodů osvětlení dotčené lokality a variantně plynovodu STL - dále jen „**infrastruktura**“). Infrastruktura, s výjimkou částí vyjmenovaných v odst. 5 tohoto článku, které budou převedeny na město, zůstane ve vlastnictví žadatele a následně i (spolu)vlastníků bytových domů. V dotčené lokalitě bude rovněž vybudována mateřská škola, resp. zařízení určené pro denní péči o děti předškolního věku s kapacitou minimálně 48 dětí (dále jen „**mateřská škola**“) a vysázena zeleň. Předpokládané orientační umístění bytových domů, pozemních komunikací, mateřské školy, zeleně a dopravního napojení plyne z architektonické studie, která je přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Výstavba bytových domů, zhotovení související infrastruktury, vytvoření odpovídajícího veřejného prostoru určeného zejména k relaxaci a výstavba mateřské školy je rozčleněna a v architektonické studii vymezena na pět Etap - Etapa (výstavby bytových domů) 1,2,3, Etapa mateřská škola a Etapa veřejný prostor. Žadatel zajistí, aby stavební realizace Etapy 2 a 3 nezačala dříve než realizace Etapy mateřská škola, jejíž další podmínky jsou specifikovány zejména v čl. V této smlouvy.
4. Žadatel uzavřel dne 19. 7. 2022 se spolkem TJ Lokomotiva Nymburk z.s., IČO: 16577558, se sídlem Boleslavská třída 319/11, 288 02 Nymburk (dále jen „**TJ Lokomotiva**“), smlouvu o smlouvách budoucích (dále jen „**SoSB**“), na základě, které má mimo jiné dojít k převodu vlastnického práva k pozemkům nezbytným k realizaci záměru v dotčené lokalitě z TJ Lokomotiva na žadatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s realizací záměru žadatele v dotčené lokalitě a za podmínek ujednaných v této smlouvě a za podmínky, že budou tyto pozemky v souladu se SOSB převedeny do vlastnictví žadatele,
 - a) dojde k převodu k části infrastruktury vymezené v architektonické studii (chodník v ulici Poděbradská a infrastruktura na pozemcích města) na město;
 - b) dojde za podmínek dle čl. V této smlouvy k převodu pozemku vhodného pro výstavbu mateřské školy v minimální výměře 1500 m² a nalézajícího se v dotčené lokalitě a vymezeného v architektonické studii (dále také „**pozemek MŠ**“), do vlastnictví města, případně k výstavbě mateřské školy na pozemku MŠ, která bude vybudována a provozována na náklady žadatele.
6. Navrhované využití dotčené lokality a její předpokládané majetkoprávní rozdělení nevylučuje možnost žadatele, aby se bez souhlasu města při zachování závazků dle této smlouvy při výstavbě bytových domů a při realizaci infrastruktury nepodstatným způsobem odchýlil od umístění jednotlivých bytových domů a vedení infrastruktury v dotčené lokalitě vyplývající z architektonické studie, s tím, že způsob využití dotčené lokality musí být zachován. Smluvní strany rovněž výslovně sjednávají, že žadatel, aniž by se jednalo o porušení této smlouvy, může v rámci finální výstavby bytových domů v dotčené lokalitě jednostranně navýšit předpokládaný počet bytových jednotek specifikovaných v odst. 2 tohoto článku až o 10 % a hrubou podlahovou plochu těchto bytových jednotek specifikovanou rovněž v odst. 2 tohoto článku až o 5 %.
7. Na závazcích dle této smlouvy nebude ničeho měnit skutečnost, že bude výstavba v dotčené lokalitě případně povolována po částech.

III.

Závazky žadatele

1. Pro bytové domy a infrastrukturu uvedenou v čl. II odst. 2 této smlouvy zpracovat na vlastní náklady projektovou dokumentaci v souladu s oprávněnými požadavky vznesenými městem a vlastníky, správci nebo provozovateli stávající infrastruktury, na kterou se dotčená lokalita bude připojovat, a v souladu s oprávněnými požadavky vznesenými dotčenými orgány a DI Policie ČR, jejichž respektování bude nezbytné pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, a to v rozsahu potřebném pro územní řízení, stavební řízení a realizaci stavby. Projektová dokumentace pro územní řízení bude vypracována do 31. 12. 2024. Po provedení konkrétní části infrastruktury, která bude v souladu s touto smlouvou převáděna na město, zpracovat a předat městu příslušnou dokumentaci skutečného provedení předávaných staveb včetně geodetického zaměření.
2. Infrastrukturu, minimálně v rozsahu dle čl. II odst. 2 této smlouvy, vybudovat na své náklady nejpozději do deseti let od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro umístění stavby této

infrastruktury tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohla být bez omezení užívána a provozována.

3. Žadatel se zavazuje převést na město úplatně infrastrukturu vymezenou v čl. II odst. 5 písm. a), a to do 180 dnů od vydání kolaudačního souhlasu příslušné stavby infrastruktury nebo její části. Infrastruktura budovaná na pozemku města, kterou nabývá žadatel do svého vlastnictví, bude následně rovněž převedená do majetku města dle podmínek této smlouvy. Žadatel je oprávněn na město úplatně převádět infrastrukturu též po částech, vždy po kolaudaci konkrétní části infrastruktury. Převod infrastruktury nebo každé její jednotlivé části bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
4. Provozování a převzetí ostatní vybudované infrastruktury (energetické vedení apod.) si zajišťuje sám žadatel s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli těchto rozvodů (sítí).
5. Navržené řešení dopravy v klidu bude pro bydlení v bytových domech řešeno částečně parkovacími stáními v polozapuštěných garážích pod bytovými domy a částečně parkovacími stáními v parkovacích zálivech. Pro mateřskou školu a návštěvníky dotčené lokality bude parkování řešeno parkovacími stáními v parkovacích zálivech. Počty parkovacích míst budou splňovat platné požadavky na řešení dopravy v klidu pro rezidentní i návštěvníká parkovací místa.
6. Noční osvětlení dotčené lokality (zejména prostoru mezi bytovými domy), které zůstane ve vlastnictví žadatele a následně (spolu)vlastnictví majitelů bytových domů a bude jimi provozováno, bude řešeno jako areálové osvětlení, na které se nebude vztahovat standard města upravující podobu veřejného osvětlení. V případě, že by část osvětlení dotčené lokality, i přes výše uvedené, bylo nutno zhotovit jakožto veřejné osvětlení, provedení této části bude projednáno a odsouhlaseno TS města Nymburka, případně jiným městem určeným subjektem.
7. Předpokládá se, že odvodnění komunikací bude v závislosti na hydrogeologických podmínkách řešeno retenčními vsakovacími nádržemi propojenými dešťovou kanalizací s bezpečnostním přepadem do řeky Mrliny.
8. Splnění závazků vůči městu či jejich částí podle tohoto článku smlouvy je žadatel oprávněn zajistit i prostřednictvím třetí osoby či třetích osob.

IV.

Závazky města

1. Souhlasit s výstavbou bytových domů a infrastruktury uvedené v čl. II této smlouvy, a to za podmínek dodržení příslušných předpisů a nařízení, územního rozhodnutí a stavebního povolení a v rozsahu dle příloh této smlouvy.
2. Převzít úplatně do svého vlastnictví nově vybudovanou a zkolaudovanou infrastrukturu uvedenou v čl. III odst. 3, resp. čl. II odst. 5 písm. a) této smlouvy, bez vad a nedodělků, a to i po částech, a dnem převzetí má povinnost zajišťovat její provoz. Převod veřejné infrastruktury nebo každé její jednotlivé části bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč. Město může od tohoto závazku odstoupit, a to za situace, kdy půjde sice o nově vybudovanou a již zkolaudovanou infrastrukturu, avšak bude zjištěno, že přesto trpí - vadami a poškozeními, k čemuž může ostatně dojít až po kolaudaci – uvedená infrastruktura bude poškozená, nezpůsobilá řádného provozu či vyžadující další investici.
3. Souhlasit s napojením nově budované infrastruktury na stávající infrastrukturu v majetku města. Pro případ, že bude pro umístění nově budované infrastruktury podle čl. II odst. 2 této smlouvy na pozemcích města třeba zřídit věcná břemena ve prospěch každého vlastníka této infrastruktury, žadatele nebo konkrétní třetí osoby, zavazuje se město tato věcná břemena zřídit za obvyklých podmínek daných schválenými zásadami, popřípadě též uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k jejich zřízení.
4. Město zřizuje touto smlouvou pro žadatele právo provést stavby Infrastruktury specifikované v čl. II odst. 2 této smlouvy na pozemcích parc. č. 283/4, 284, 460/5, 1498/55, 1498/56, 1668/3,

vše v k. ú. Nymburk včetně zřízení ochranných pásem předmětné infrastruktury zasahující tyto dotčené pozemky, které jsou ve vlastnictví města.

5. Město je povinno splnit závazky podle tohoto článku smlouvy, zejména povinnost převzít do svého vlastnictví nově vybudovanou a zkolaudovanou infrastrukturu uvedenou v čl. III odst. 3, resp. čl. II odst. 5 písm. a) této smlouvy, bez vad a nedodělků, a dnem převzetí bude mít povinnost zajišťovat její provoz, i v případě, že bude žadatel své závazky podle čl. III této smlouvy v souladu s čl. III odst. 8 této smlouvy plnit prostřednictvím třetí osoby či třetích osob, které žadatel určí. V takovém případě zřizuje město touto smlouvou právo provést stavbu podle čl. IV odst. 5 této smlouvy i ve prospěch takovéto třetí osoby či třetích osob.

V.

Další závazky smluvních stran

1. Žadatel se dále zavazuje, v souladu s usnesením zastupitelstva města č. 49 (spoluúčast na pořízení potřebné veřejné infrastruktury; dále „**usnesení zastupitelstva města**“) ze dne 22.6.2022, poskytnout městu příspěvek na občanskou vybavenost a na posílení stávající infrastruktury města (dále jen „**Příspěvek**“), jehož výše bude činit 30.000,- Kč za jednu bytovou jednotku vybudovanou v rámci bytových domů. Splatnost příspěvku by měla být předmětem metodického pokynu k postupu při spoluúčasti na pořízení potřebné veřejné infrastruktury a dalších prováděcí dokumentů (dále je „**manuál**“) (viz bod 3) usnesení zastupitelstva města). Pokud manuál nebude účinný do právní moci prvního územního rozhodnutí, které se bude týkat byť části dotčené lokality, bude splatnost příspěvku následující: první část příspěvku ve výši 300.000,- Kč bude splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí, které se bude týkat byť části dotčené lokality, další části příspěvku budou postupně splatné do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu k těm bytovým jednotkám, za něž nebyl příspěvek uhrazen v rámci první části příspěvku. Město prohlašuje, že uvedený Příspěvek je určen k úhradě nákladů města vzniklých při výstavbě mateřské školy dle čl. 2 tohoto odstavce.
2. Město má v úmyslu v dotčené lokalitě na pozemku rámcově vymezeném v architektonické studii postavit mateřskou školu. Žadatel se zavazuje, že na své náklady zajistí vydání pravomocného územního rozhodnutí, anebo jiného veřejnoprávního povolení, které územní rozhodnutí nahrazuje, které bude nutné pro stavbu mateřské školy.
3. Žadatel se zavazuje, že neprodleně poté, co budou zajištěny předpoklady pro stavbu mateřské školy - tj. pravomocné územní rozhodnutí pro stavbu mateřské školy, a poté, co město prokáže připravenost zahájit stavbu mateřské školy (včetně adekvátního financování), převede na město pozemek MŠ za dohodnutou cenu 1,- Kč. Žadatel se zavazuje, že k pozemku MŠ ani jeho části nezřídí žádná věcná práva, vyjma takových věcných práv, jež bude nutné nebo vhodné zřídit v souvislosti se zajištěním realizace výstavby dle architektonické studie a související infrastruktury (tj. dodávky energií, dopravní komunikace, chodníky, interní datové rozvody atd.).
4. Nebudou-li z důvodů na straně města do 4 let od uzavření této smlouvy v souladu s odst. 2 a 3 tohoto článku splněny podmínky pro stavbu mateřské školy městem, bude žadatel do 1 roku od uplynutí této lhůty **povinen** započít (na pozemku MŠ) výstavbu mateřské školy a do 3 let od uplynutí této lhůty dokončit výstavbu mateřské školy a zajistit na své náklady její provozování po dobu minimálně 10 let. Žadatel v takovém případě není povinen hradit Příspěvek dle odst. 1 tohoto článku. V případě, že Příspěvek byl žadatelem zcela nebo zčásti uhrazen, vzniká žadateli nárok na vrácení již zaplacené části Příspěvku.
5. Bez ohledu na závazky dle odst. 2,3 a 4 tohoto článku je žadatel, do chvíle, kdy město učiní závazné právní jednání směřující k zajištění financování stavby mateřské školy (např. podání žádosti o dotaci), nejpozději však do 4 let od uzavření této smlouvy, **oprávněn** městu písemně

oznámit ("Oznámení výstavby MŠ"), že výstavbu mateřské školy a její provoz zajistí na své náklady. Žadatel je pak povinen zahájit výstavbu mateřské školy nejpozději do 1 roku od doručení Oznámení výstavby MŠ městu a výstavbu dokončit a provozování mateřské školy zahájit nejpozději do 3 let od doručení Oznámení výstavby MŠ městu. Žadatel bude zajistit provozování mateřské školy nejméně po dobu 10 let.

6. V případě, že výstavbu a provoz mateřské školy bude dle odst. 4 nebo odst. 5 tohoto článku zajišťovat žadatel, není žadatel povinen převést pozemek MŠ na město.
7. Město a žadatel souhlasí, že žadatel může své závazky vyplývající z tohoto článku splnit i prostřednictvím třetí osoby či třetích osob, které žadatel určí.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zvláštního zákona; zveřejnění zajistí město. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu a budou číslovány.
3. Žadatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části na třetí osobu, popřípadě osoby, s nimiž tvoří koncern, případně na osobu, která je s žadatelem ovládaná stejným subjektem či na ovládající osobu daného žadatele (dále také „propojené osoby“). Město s těmito případnými postoupeními na s žadatelem propojené osoby v souladu s § 1897 odst. 1 občanského zákoníku předem souhlasí. Postoupení této smlouvy na jiné subjekty, než na s žadatelem propojené osoby, je podmíněno souhlasem města.
4. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na jakékoliv ustanovení této smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů po vzniku předmětné skutečnosti.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva č. 78 ze dne 13.9.2023.

Přílohy:

1. architektonická studie

V Nymburce, dne 21.9.2023

V Nymburce, dne 25.9. 2023

Žadatel:

Město:

Babín Nymburk, s.r.o.
Ing. Jiří Otta, jednatel

Ing. Tomáš Mach, Ph.D.
starosta