

SMLOUVA O PODMÍNKÁCH PROVEDENÍ STAVBY

č. OSM/000048/2024/PPS

uzavřená podle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

1. Město Chrudim

se sídlem, Chrudim, Resselovo náměstí 17, PSČ 537 16
IČ: 00270211
zastoupené starostou Ing. Františkem Pilným, MBA

dále jen „**vlastník**“ na straně jedné

a

2. K2 invest s.r.o.

se sídlem Chrudim, Palackého třída 314, PSČ 537 01
IČ: 26008921 DIČ: CZ26008921
zapsaná v OR vedeném KS v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19855
zastoupena jednatelem společnosti Ing. Milanem Kuštou

dále jen „**investor**“ na straně druhé

a

3. Rezidence NA ROZHLEDNĚ s.r.o.

se sídlem Chrudim, Palackého třída 314, PSČ 537 01
IČ: 11912286 DIČ: CZ11912286
zapsaná v OR vedeném KS v Hradci Králové, oddíl C, vložka 48332
zastoupena jednatelem společnosti Ing. Milanem Kuštou

dále jen „**vlastník pozemku p. č. 916/1 v k. ú. Chrudim**“ na straně třetí

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o podmínkách provedení stavby.

I.

1. Město Chrudim je mimo jiné výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- parc. č. 974/1,
- parc. č. 981/1,
- parc. č. 2746/1,
- parc. č. 974/2,
- parc. č. 974/3,

jak jsou tyto výše uvedené pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrální úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, pro obec a katastrální území Chrudim.

2. Investor bude realizovat následující stavby:

- a) výstavba bytového domu „Rezidence Na Rozhledně - Chrudim“,
- b) úprava stávající křižovatky v ul. Na Rozhledně (pozemek parc. č. 974/3 v k. ú. Chrudim) tak, aby před začátkem stavební činnosti byly dodrženy rozhledové poměry.

II.

1. Výše uvedení účastníci této smlouvy se dohodli, že stavbu dle článku I. odst. 2. písm. a) zrealizuje investor na své náklady (tj. město Chrudim se na její realizaci nebude finančně podílet), a to za splnění všech níže uvedených podmínek:

- investor získá společné pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení na stavbu dle článku I., odst. 2. písm. a) této smlouvy,
 - investor zajistí vyhotovení projektové dokumentace na úpravu křižovatky v ul. Na Rozhledně (pozemek parc. č. 974/3 v k. ú. Chrudim) a úpravu profilu stávající komunikace dle dopravní studie zpracované firmou Dopravní studie CZ, Ing. Janem Kapitánem v 07/2023, a revize výkresové části dopravní studie č. 3 z 10/2023 (dále jen „dopravní studie“) – viz příloha č. 3 – dopravní studie - situace návrh – 1. část,
 - investor požádá příslušný silniční úřad o povolení úpravy křižovatky v ul. Na Rozhledně (pozemek parc. č. 974/3 v k. ú. Chrudim), a to před vydáním společného územního a stavebního povolení na stavbu dle článku I. odst. 2. písm. a) a získá příslušné povolení na úpravu výše uvedené křižovatky,
 - investor zahájí realizaci stavby dle článku I. odst. 2. písm. a) této smlouvy.
2. Investor se zavazuje, že realizaci stavby dle čl. I. odst. 2 písm. a) této smlouvy ne zahájí do doby, než budou zajištěny rozhledové poměry dle dopravní studie křižovatky dle článku I. odst. 2. písm. b) této smlouvy.
3. Smluvní strany se zavazují k součinnosti při projektové přípravě a realizaci stavby specifikované v čl. III. této smlouvy.
4. Účastníci této smlouvy se dále dohodli na níže uvedených podmínkách pro realizaci stavby dle článku I., odst. 2., písm. a) této smlouvy:
- a) stavba bude realizována dle projektové dokumentace „Rezidence Na Rozhledně - Chrudim“ (dále jen „PD“), vypracované firmou ILBprostav s.r.o., Na Kopci 316, Mikulovice, datum 02/2022, viz koordinační situační výkres, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy, a dále viz přiložené pohledy, které tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy,
 - b) PD musí být v souladu se závazným stanoviskem Odboru dopravy MěÚ Chrudim č. j. CR 078818/2023 ODP/LD ze dne 03.10.2023 (dále jen „závazné stanovisko ODP“),
 - c) budou dodrženy technické podmínky stanovené Odborem investic města Chrudim ve vyjádření k PD k DUR a DSP „Rezidence Na Rozhledně, Chrudim“ ze dne 26.01.2024, které tvoří přílohu č. 4 této smlouvy,
 - d) část účelové komunikace na pozemku p. č. 974/1 v k. ú. Chrudim vedle svahu v ul. Gorkého je určena pouze pro pěší a není možné v uvedeném úseku počítat s jejím užíváním pro motorová vozidla (např. jako objízdné trasy),
 - e) pokud by v průběhu stavby svah vykazoval jakékoliv změny stability, trhliny, posuny, apod., je nutno toto neprodleně nahlásit městu Chrudim a řešit zabránění vzniku škod vyvolaných posunem svahu,
 - f) nová parkovací místa podél navrženého chodníku přiléhajícího k čp. 859 až 864 budou veřejná a budou na nich umístěny parkovací zářezky tak, aby při parkování vozidel byla zachována šířka chodníku 1,5 m,
 - g) dětské hřiště bude veřejně přístupné,
 - h) bude provedena pasportizace komunikací, které budou využívány v rámci stavby, a bude předložena Odboru investic města Chrudim min. 1 měsíc před zahájením stavby,
 - i) pokud budou nově budované plochy (komunikace, VO, dětské hřiště, zeleň apod.), vzniklé v rámci stavby dle čl. I odst. 2 písm. a), předávány městu Chrudim, je v takovém případě nutné v průběhu stavebních prací svolávat kontrolní prohlídky za účasti jejich budoucího vlastníka (správce) a respektovat jejich oprávněné a důvodné připomínky k vlastní realizaci prováděných prací. Veřejné plochy, které budou předávány městu, budou investorem upřesněny před zahájením realizace stavby,
 - j) v případě dotčení pozemků vlastníka v rámci stavby inženýrskými sítěmi, které nebudou převáděny do vlastnictví města, budou tyto sítě geometricky zaměřeny a následně bude mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem inženýrské sítě uzavřena smlouva o zřízení služebnosti s tím, že veškeré náklady související se zřízením služebnosti nese investor, příp. oprávněný ze zřízení služebnosti.

5. Nově budované plochy (komunikace, VO, dětské hřiště, zeleň apod.), vzniklé v souvislosti se stavbou dle čl. I odst. 2 písm. a) této smlouvy, mohou být předány do majetku města Chrudim za podmínky, že budou vybudovány v souladu s technickými podmínkami Odboru investic, řádně zkolaudovány, skutečné provedení stavby bude geodeticky zaměřeno, k veškerým inženýrským sítím uloženým v těchto pozemcích budou řádně zřízeny služebnosti, převod bude schválen Zastupitelstvem města Chrudim, a technický stav v době předání bude odsouhlasen Odborem investic MěÚ Chrudim (pro VO společností Technické služby Chrudim 2000 spol. s r.o.), podmínkou převzetí staveb na pozemcích stavebníka je převod vč. pozemků pod stavbami, pokud bude veřejné osvětlení budováno mimo pozemky města Chrudim, zavazuje se stavebník zřídit bezplatně služebnost inženýrské sítě ve prospěch VO. Pokud tato veřejná prostranství nebudou předána do majetku města Chrudim v souladu s předchozí větou, bere investor na vědomí, že město Chrudim nebude provádět správu a údržbu komunikací a zeleně, vyvážení komunálního odpadu a provozování VO, tyto služby si musí vlastník zajistit sám na vlastní náklady přímo s jednotlivými poskytovateli těchto služeb.

III.

V dopravní studii (prověřující stávající dopravní situaci v lokalitě a zohledňující i předpokládané zvýšení dopravní zátěže v souvislosti se záměrem investora) je v rámci zajištění plynulosti a bezpečnosti silničního provozu navržena úprava stávající křižovatky v ul. Na Rozhledně (pozemek parc. č. 974/3 v k. ú. Chrudim) a úprava profilu stávající komunikace (od uvedené křižovatky až k místu, kde se stavební záměr investora napojuje) spočívající v optimalizaci jejich šířkových parametrů na normové hodnoty. Smluvní strany se dohodly na spolupráci při výše uvedených úpravách křižovatky a komunikace zajišťující přístup ke stávající i plánované zástavbě následovně:

- a) investor zajistí do 6 měsíců od podpisu této smlouvy vyhotovení projektové dokumentace ke sloučenému územnímu a stavebnímu řízení na úpravu křižovatky v ul. Na Rozhledně (pozemek parc. č. 974/3 v k. ú. Chrudim) a úpravu profilu stávající komunikace dle dopravní studie zpracované firmou Dopravní studie CZ, Ing. Janem Kapitánem v 07/2023, a revize výkresové části dopravní studie č. 3 z 10/2023 (dále jen „dopravní studie“) – viz příloha č. 3 – dopravní studie - situace návrh – 1. část, a to v souladu se závazným stanoviskem ODP a vyjádřením Odboru investic města Chrudim k PD k DUR a DSP „Rezidence Na Rozhledně, Chrudim“ ze dne 26.01.2024,
- b) po vyhotovení a předložení výše uvedené projektové dokumentace městu bude následně mezi městem (jako předpokládaným stavebníkem) a investorem stavby dle čl. I odst. 2 písm. a), který je zároveň převážným vlastníkem pozemků dotčených stavební úpravou křižovatky a komunikace, uzavřena samostatná smlouva, ve které budou vzájemně upřesněny podmínky spolupráce (příp. spoluúčasti) při stavbě komunikace (v rozsahu uvedeném v příloze č. 3) a koordinace staveb. V případě převodu investorství stavby uvedené v čl. I odst. 2 písm. a) bude ve smlouvě jako další smluvní strana uveden i nový investor a vlastník stavby,
- c) výstavba komunikace bude časově koordinována tak, aby byla dokončena a bylo povoleno její užívání do doby kolaudace stavby dle čl. I odst. 2 písm. a) a zahájení jejího celkového užívání.

IV.

1. Investor se zavazuje, že při provádění staveb dle čl. 1 odst. 2 písm. a) a b) této smlouvy bude co nejvíce šetřit práva vlastníka a postupovat dle podmínek stanovených správci sítí, pokud tyto budou stavbou a stavební činností dotčeny. Dále se zavazuje zachovat i v průběhu stavby přístup a příjezd k okolním nemovitostem (zejména ke stávajícím bytovým domům čp. 859 až 864, ul. Na Rozhledně, Chrudim IV), který je možný jen přes pozemky vlastníka a investora. Dále se zavazuje, že po skončení prací uvede na vlastní náklady pozemky dotčené stavebními pracemi do předchozího stavu, není-li to možné, s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčených pozemků. K tomuto sjednávají smluvní strany lhůtu 30 dnů po skončení stavebních prací ze strany investora.
2. Vlastník i investor tímto prohlašují, že jsou seznámeni s investičními záměry staveb dle článku III. této smlouvy, s dopravní studií a že předběžně souhlasí za podmínek uvedených v čl. III. s tím, že realizací stavby dle článku III. budou dotčeny i pozemky v jejich vlastnictví.
3. Vlastník touto smlouvou uděluje investoru za podmínek uvedených v čl. II. této smlouvy souhlas s umístěním stavby dle článku I. odst. 2 písm. a) ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů, a souhlas se vstupem na pozemky dotčené v souvislosti s realizací této stavby dle článku I. odst. 2 písm. a), b) investorovi a jím pověřeným třetím osobám. Zahájení prací na pozemcích vlastníka bude vlastníkovvi v dostatečném časovém předstihu oznámeno.

4. Vlastník souhlasí s tím, že tato smlouva bude podkladem pro správní řízení a slouží jako souhlas účastníka řízení s realizací stavby dle článku I. odst. 2. písm. a), b) této smlouvy.
5. Účastníci se v případě převodu nově budovaných ploch (komunikace, VO, dětské hřiště, zeleň apod.) v rámci stavby dle článku I. odst. 2. písm. a) do vlastnictví města výslovně dohodli, že:
 - a) pokud se předmětná stavba nebo její část stane součástí dotčených pozemků vlastníka nebo pokud v souvislosti s realizací předmětné stavby dojde k jinému zhodnocení majetku vlastníka pozemků (dále jen „zhodnocení“), investor převede veškeré stavby a takové zhodnocení vlastníkovvi pozemků za cenu v celkové výši Kč 1.000,-- + DPH v platné výši, vlastník takové zhodnocení do svého vlastnictví přijme a zaplatí za něj domluvenou cenu. V případě, že se stavba stane součástí pozemků, které nejsou ve vlastnictví města Chrudim, převede investor stavby i včetně příslušných pozemků do vlastnictví města Chrudim, a to za úplatu, která je započítána v celkové výši 1000,-- Kč + DPH tak, jak je uvedeno v první větě tohoto ustanovení,
 - b) v souladu s podmínkami sjednanými v tomto ustanovení musí být veškeré převáděné stavby nebo technické zhodnocení stavby investorem vybudovány v řádné kvalitě a musí být před jejich předáním vlastníkovvi řádně zkolaudovány. Investor se zavazuje v průběhu provádění prací na pozemcích vlastníka včas přizvat oprávněné zástupce vlastníka ke kontrole prováděných prací, na přejímku prací a dodávek před jejich zakrytím a k účasti na předepsaných zkouškách, a to v rámci kontrolních dnů nebo po předchozí vzájemné domluvě. Investor se zavazuje respektovat oprávněné a důvodné připomínky vlastníka k vlastní realizaci prováděných prací. Dále investor zodpovídá za to, že po dobu záruční doby budou mít stavby, stavební úpravy nebo technické zhodnocení odpovídající vlastnosti. Minimální délka záruční doby na stavby, stavební úpravy a technické zhodnocení je stanovena na 60 měsíců od předání městu Chrudim bez vad a nedodělků. V případě zjištěné vady má město Chrudim právo požadovat bezplatné odstranění této vady, a to ve lhůtě 60 dnů ode dne uplatnění nároku na odstranění této vady ze strany města Chrudim, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že investor zjištěnou vadu ve lhůtě stanovené tímto ustanovením, popř. dohodou smluvních stran, neodstraní, je město Chrudim oprávněno provést tyto práce samo, nebo jejich provedení pověřit třetí osobu. Takto vzniklé prokazatelné a účelně vynaložené náklady je investor povinen uhradit městu Chrudim, a to ve lhůtě do 14 dnů ode dne, kdy byla faktura za provedení těchto prací doručena investorovi,
 - c) lhůta pro předání staveb, stavebních úprav nebo technického zhodnocení dle této smlouvy městu Chrudim činí 60 pracovních dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro jednotlivé stavby či technické zhodnocení. Současně s předáním staveb, stavebních úprav a technického zhodnocení bude městu Chrudim předána související technická dokumentace, zejména pak dokumentace skutečného provedení stavby, geodetické zaměření, kolaudační souhlasy apod.,
 - d) ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne předání staveb nebo technického zhodnocení vlastníkovvi zašle investor městu Chrudim návrh smlouvy o převodu staveb či technického zhodnocení, popř. pozemků dle odst. 5 písm. a) tohoto článku, do majetku města Chrudim, který bude vycházet z podmínek sjednaných v této smlouvě. Investor bere na vědomí, že k uzavření smlouvy město Chrudim může přistoupit až po splnění podmínek stanovených zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
6. Investor prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je vlastníkem pozemků, jichž by se mohlo dotknout budování staveb, stavebních úprav nebo technického zhodnocení, případně, že má zajištěný právní vztah ke stavbou dotčeným pozemkům, které nejsou v jeho vlastnictví. Prohlašuje, že na těchto pozemcích neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní závady, které by znemožnily následný převod pozemků nebo zřízení služebnosti ve smyslu ujednání této smlouvy. Investor se zavazuje nečinit žádné kroky ani právní úkony, které by byly schopny znemožnit převod pozemků nebo zřízení služebnosti nebo by vedly ke zhoršení postavení města Chrudim při převodu pozemků do jeho vlastnictví nebo zřizování služebnosti ve prospěch města Chrudim dle podmínek této smlouvy.

V.

Sankce

1. Za podstatné porušení povinností dle této smlouvy, zakládající právo od této smlouvy odstoupit, se považuje porušení smluvní povinnosti investora:

- a) zachovat soulad realizované stavby s projektovou dokumentací odsouhlasenou ze strany města, a to v případě, že nepůjde o zakomponování požadavků dotčených orgánů státní správy, správců sítí nebo věcně a místně příslušného stavebního úřadu,
- b) dodržet lhůty a podmínky dle čl. II. této smlouvy pro realizaci stavby dle čl. I odst. 2 písm. a),
- c) předat a převést městu Chrudim stavby, stavební úpravy, technické zhodnocení nebo pozemky, které nejsou ve vlastnictví města Chrudim, ale tyto stavby na nich leží, vše za podmínek stanovených v čl. IV. odst. 5. této smlouvy.

2. V případě, že se investor ocitne v prodlení

- a) se splněním závazku přizvat město Chrudim ke kontrole prováděných prací čl. IV. odst. 5 písm. b) této smlouvy, nebo se splněním povinnosti respektovat oprávněné a důvodné připomínky vlastníka, sjednávají smluvní strany jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč,
- b) s uvedením pozemků v bezprostředním okolí staveb do předchozího stavu nebo do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčených pozemků ve lhůtě stanovené čl. IV. odst. 1 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,-- Kč za každý i započatý den prodlení.
- c) se splněním povinnosti odstranit reklamované vady ve lhůtě a za podmínek stanovených v čl. IV. odst. 5 písm. b) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,-- Kč za každý i započatý den prodlení.

3. Smluvní strany sjednávají, že pokud nebude dohodnuto jinak, jsou jejich oprávněné peněžité pohledávky a závazky z této smlouvy vyplývající splatné vždy nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení jejich písemného vyúčtování povinné smluvní straně.

4. Zaplacením smluvních pokut či úroků z prodlení nezaniká právo poškozené smluvní strany na náhradu případné škody způsobené porušením povinností smluvní strany, na niž se smluvní pokuta vztahuje, nebo právo smluvní strany odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení povinností.

VI.

Ukončení platnosti této smlouvy

Platnost této smlouvy lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran nebo odstoupením z důvodu podstatného porušení povinností touto smlouvou sjednaných nebo stanovených obecně závaznými právními předpisy.

Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a jeho účinnost nastává okamžikem jeho doručení druhé straně.

Pokud dojde k platnému odstoupení od smlouvy, vypořádají se strany podle obecných zákonných zásad o bezdůvodném obohacení. Avšak dojde-li k odstoupení od této smlouvy z důvodu vymezených čl. V. odst. 1 této smlouvy a zaviněných investorem, nezakládá toto odstoupení právo Investora na úhradu jakéhokoli plnění, které v souvislosti s touto smlouvou vynaložil, byť i ve prospěch města Chrudim.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě schválených a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu s tím, že každý účastník obdrží dvě vyhotovení.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - příloha č. 1 – koordinační situační výkres (C.3)
 - příloha č. 2 – pohledy (D.1.1.b.13)
 - příloha č. 3 – dopravní studie - situace návrh – 1. část
 - příloha č. 4 – Vyjádření Odboru investic města Chrudim k PD k DUR a DSP „Rezidence Na Rozhledně, Chrudim“ ze dne 26.01.2024
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v Registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
5. Účastníci této smlouvy souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Chrudim s výjimkou osobních a citlivých údajů uvedených v této smlouvě.
6. Uzavření této smlouvy o podmínkách provedení stavby schválila Rada města Chrudim na svém zasedání konaném dne 08.04.2024 usnesením č. R/174/2024.
7. V případě převodu investorství stavby uvedené v čl. I odst. 2 písm. a) je investor povinen převést související práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na nového investora a vlastníka stavby, a zároveň o této skutečnosti neprodleně informovat vlastníka.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli ze svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Chrudimi dne 12.04.2024

Na straně vlastníka:

Na straně investora:

.....
Ing. František Pilný, MBA
starosta města

.....
Ing. Milan Kušta
jednatel společnosti

Na straně vlastníka pozemku
p. č. 916/1 v k. ú. Chrudim:

.....
Ing. Milan Kušta
jednatel společnosti