

Statutární město Hradec Králové, IČ 002 68 810, DIČ CZ00268810
se sídlem Československé armády 408, Hradec Králové, PSČ 502 00
zastoupené na základě vnitřních předpisů Ing. Milanem Brokešem, vedoucím odboru správy
majetku města, magistrátu města
(dále jen „město“)

a

FATO BD s.r.o., IČ: 26260603
se sídlem Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka
18349
zastoupená Ing. Jindřichem Smejkaem, jednatelem
(dále jen „stavebník“)

uzavírají dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto:

SMLOUVU O PRÁVU PROVEDENÍ STAVBY č. 308/2017

čl. I.

1.1. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku pp.č. 299/77 v k.ú. Třebeš, zapsaného v katastru pozemku na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Třebeš a obec Hradec Králové u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

1.2. Stavebník prohlašuje, že má záměr na pozemku pp.č. 299/25 v k.ú. Třebeš ve vlastnictví společnosti FATO invest a.s., Hradec Králové, Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové, IČ: 15062597 provést stavbu „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“, v rámci které vybuduje na části pozemku uvedeném v odst. I. 1. této smlouvy, podél komunikace ul. Svatojánská, 6 parkovacích míst v rozsahu dle projektové dokumentace vypracované Ing. arch. Obršálem, dokumentace pro územní řízení, koordinační situace, datum 11.2016.

čl. II.

2.1. Touto smlouvou zřizuje město stavebníkovi na části pozemku pp.č. 299/77 v k.ú. Třebeš právo provést v rámci akce „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“, stavbu 6 parkovacích míst v rozsahu dle projektové dokumentace vypracované Ing. arch. Obršálem, dokumentace pro územní řízení, koordinační situace, datum 11.2016. který tvoří

přílohu č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Plocha záboru pozemku pp.č. 299/77 v k.ú. Třebeš činí 60 m². Parkovací místa budou vybudována jako náhrada za parkovací místa zrušená z důvodu zřízení sjezdu k novým bytovým domům č. 13 a č. 22.

2.2. Právo provést stavbu zahrnuje i právo na nezbytný vstup a vjezd stavebníka, popřípadě jím prokazatelně pověřených třetích osob na pozemek, a to pouze v souvislosti s činěním úkonů souvisejících s přípravou stavby, její realizací a jejím uvedením do provozu. Stavebník právo provést výše uvedenou stavbu přijímá.

2.3. Smluvní strany shodně konstatují, že právo provést stavbu dle odst. 2.1. tohoto článku není zřizováno jako věcné právo ve smyslu § 1240 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a proto se příslušná ustanovení zák. č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, nepoužijí.

2.4. Smluvní strany se dohodly, že právo provést stavbu dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

2.5. Město souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení podle zákonů č. 183/2006 Sb., č. 254/2001 Sb. a č. 13/1997 Sb. jako souhlas vlastníka stavebního pozemku a doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu specifikovanou v odst. 2.1 této smlouvy.

2.6. Vzhledem k tomu, že uzavření této smlouvy je vyvoláno výhradní potřebou stavebníka a tato smlouva se uzavírá na jeho žádost a v jeho zájmu pro potřeby realizace stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“, zavazuje se stavebník, že vybuduje stavbu specifikovanou v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku specifikovaném v odst. 1.1. této smlouvy výhradně na své náklady a nebude požadovat po městu náhradu těchto nákladů, ani vydání případného bezdůvodného obohacení a ani hodnotu toho, o co se případně zvýší hodnota pozemku, staveb nebo jiného majetku ve vlastnictví města v příčinné souvislosti s vybudováním stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ na pozemku specifikovaném v odst. 1.1. této smlouvy a ani jakékoliv jiné náhrady.

2.7. Stavba parkovacích míst vybudovaná na pozemku uvedeném v odst. 1.1. této smlouvy v rámci stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ splyne s pozemkem města a stane se bez dalšího vlastnictvím města. Stavebník nebude požadovat po vlastníku pozemku pp. č. 299/77 v k.ú. Třebeš úhradu nákladů ani vydání bezdůvodného obohacení za případné zhodnocení pozemku v příčinné souvislosti se stavbou „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ (právo stavby není zřizováno jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

čl. III.

3.1. Stavebník se zavazuje, že bude pozemek specifikovaný v odst. 1.1. této smlouvy užívat pouze ke sjednanému účelu. Stavební práce je stavebník oprávněn zahájit až po získání příslušných povolení dle veřejnoprávních předpisů.

3.2. Před zahájením stavby specifikované v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku specifikovaném v odst. 1.1. této smlouvy bude mezi smluvními stranami uzavřena „Smlouva o provádění výkopových a souvisejících prací“, v níž budou obsaženy závazné podmínky pro realizaci stavby, a která bude obsahovat informaci o stavu pozemku před zahájením předmětných činností. Před uzavřením smlouvy dle první věty uvedené v tomto odstavci není stavebník oprávněn zahájit provádění stavebních prací na stavbě specifikované v odst. 2.1. této smlouvy. Návrh smlouvy o provádění výkopových a souvisejících prací zpracovává město. Město

se zavazuje uzavřít takovou smlouvu dle první věty uvedené v tomto odstavci nejpozději do 30 dnů po doručení písemné výzvy stavebníka doručené městu po získání příslušných povolení dle veřejnoprávních předpisů opravňujících stavebníka k zahájení provádění stavby.

3.3. Po dokončení stavby specifikované v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku specifikovaném v odst. 1.1. této smlouvy předá stavebník pozemek uvedený v odst. 1.1. této smlouvy zpět městu a město je od stavebníka převezme na základě písemně vyhotoveného předávacího protokolu, a to nejpozději do 60 dnů poté, co bude stavba specifikovaná v odst. 2.1. této smlouvy dokončena a povoleno její užívání příslušným orgánem státní správy, pokud dle obecně závazných právních předpisů bude třeba k užívání této stavby povolení příslušným orgánem státní správy.

3.4. Stavebník se zavazuje, že stavba specifikovaná v odst. 2.1. této smlouvy bude vybudována v souladu s Obecnými zásadami Statutárního města Hradec Králové pro přijetí nově budované infrastruktury do majetku města a dle Doporučení Statutárního města Hradec Králové pro investory bytové výstavby na správním území města, které jsou přílohami č.2 a č.3 a nedílnou součástí této smlouvy.

3.5. Stavebník se zavazuje, že stavba specifikovaná v odst. 2.1. této smlouvy bude mít vlastnosti stanovené touto smlouvou a všemi jejími přílohami, všemi technickými normami, které se vztahují k materiálům a pracím prováděným při výstavbě, jinak vlastnosti obvyklé, a dále že bude použitelná k obvyklým účelům.

3.6. Stavebník se zavazuje, že při realizaci stavby specifikované v odst. 2.1. této smlouvy bude do vlastnických práv a oprávněných zájmů města zasahovat pouze v nezbytné míře a bude si počínat tak, aby na majetku města nedocházelo ke škodám.

3.7. Stavebník se zavazuje, že stavbu „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ dokončí (tzn. bude na ni vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí, povolení či souhlas, na základě něžž bude možné v souladu s obecně závaznými právními předpisy zahájit užívání celé stavby nebo její poslední části) nejdéle do 31.12.2019. V případě, že stavba nebude dokončena v dohodnutém termínu, uhradí stavebník městu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, čímž není dotčeno právo na náhradu škody. Vedle zaplacení smluvní pokuty dle předchozí věty je stavebník povinen rovněž nahradit městu škodu, která mu vznikla v důsledku porušení povinnosti, jejíž splnění bylo zajištěno smluvní pokutou. Ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nepoužije.

čl. IV

4.1. Záměr poskytnout část pozemku pp.č. 299/77 v k.ú. Třebeš pro vybudování 6 parkovacích míst v rámci stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové ve dnech 28.6.2017 – 14.7.2017. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2017/...~~872~~..... ze dne 25.7.2017.

čl. V

5.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

5.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

5.3. Tato smlouva pozbývá účinnosti splněním některé z následujících rozvazovacích podmínek:

- a) pokud nebude stavba „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ specifikovaná v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku uvedeném v odst. 1.1. této smlouvy zahájena nejpozději do 31.12.2018,
- b) pokud nebude stavba „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ specifikovaná v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku uvedeném v odst. 1.1. této smlouvy dokončena nejpozději do 31. 12. 2019,
- c) pokud nebude povoleno příslušným orgánem státní správy užívání stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“ nejpozději do 31.12.2019.

5.4. V případě splnění rozvazovací podmínky dle odst. 5.3. písm. b) nebo c) se stavebník zavazuje stavbu specifikovanou v odst. 2.1. této smlouvy na pozemku uvedeném v odst. 1. 1. této smlouvy odstranit a pozemek uvedený v odst. 1.1. této smlouvy uvést do 30 dní od ukončení smlouvy do původního stavu, tzn. do stavu, v jakém byl stavebníkovi předán, pokud nebude mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

5.5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran. Možnost měnit tuto smlouvu jinou formou smluvní strany výslovně vylučují.

5.6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv.

5.7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství.

5.8. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:

- identifikace smluvních stran:

FATO BD s.r.o., IČ: 26260603, Dřevařská 904, 500 03 Hradec Králové
Statutární město Hradec Králové, IČ: 00268810, Československé armády 408, 502 00
Hradec Králové

- vymezení předmětu smlouvy:

vybudování 6 parkovacích míst na pp.č. 299/77 v k.ú. Třebeš v rámci stavby „Novostavba bytových domů Podzámčí 13 a 22 Hradec Králové“

- cena:

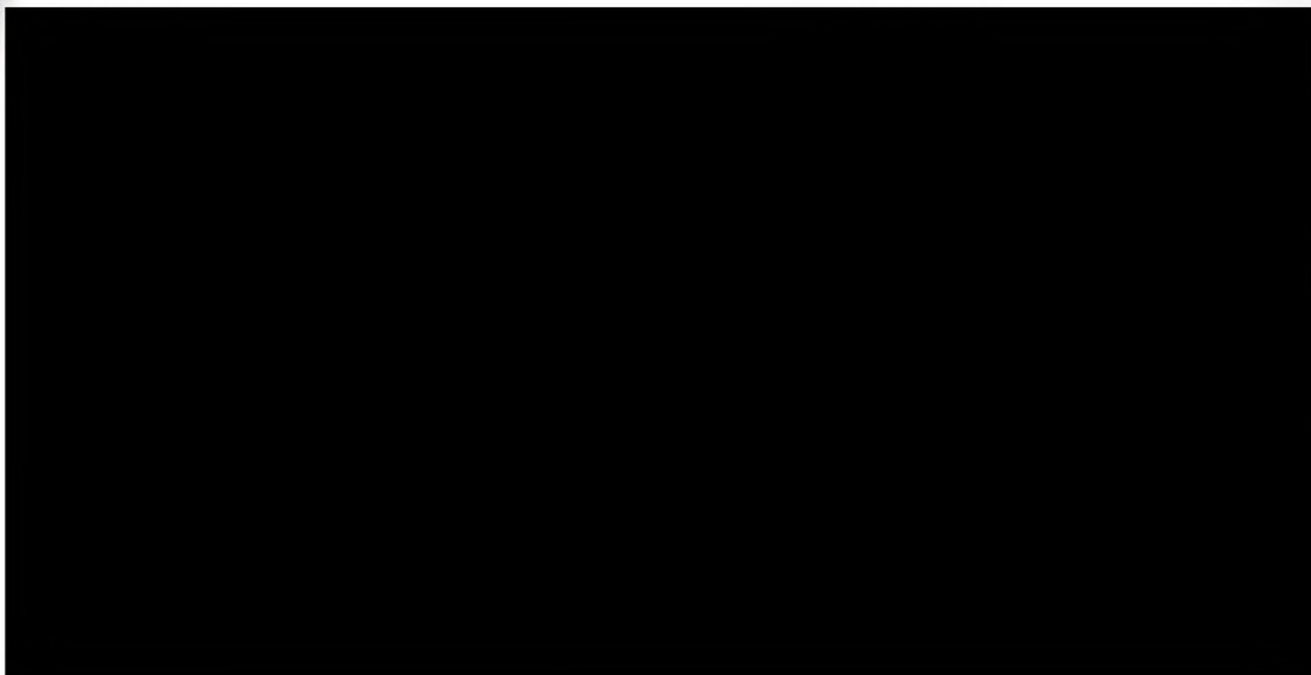
51.000 Kč bez DPH, 61.710 Kč včetně DPH

- datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

Za město:

Za stavebníka:





Obecné zásady Statutárního města Hradec Králové pro přijetí nově budované infrastruktury do majetku města

schválené usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2008/1219 ze dne 7. 10. 2008.

Aktualizováno usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2013/646 ze dne 4. 6. 2013.

1. Tento dokument je určen všem investorům a stavebníkům na správním území města. Slouží jako prvotní podklad pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, stavební povolení nebo ohlášení objektů, které chce investor předat do majetku města.

2. O uzavření smlouvy, na základě níž je městem přijata do vlastnictví nově budovaná infrastruktura a pozemky v investovaném území vždy rozhodují příslušné orgány města, na základě vyjádření příslušného odboru. I v případě, že budou splněny požadavky uvedené v těchto zásadách, nemusí orgány města schválit uzavření příslušné smlouvy - na uzavření smlouvy nevzniká právní nárok a jejího uzavření se nelze nijak domáhat.

3. Do majetku Statutárního města Hradec Králové **nebudou přijímány:**

- tzv. vsakovací jímky (galerie) na dešťovou vodu (z objektů)
- tzv. přístupové chodníčky k vybudovaným domům (spojnice chodníku ve vlastnictví města s domem nebo stavbou) a zadní zásobovací komunikace
- sjezdy k nemovitostem
- kontejnerová stání vybudovaná v souvislosti s výstavbou objektu
- účelové komunikace sloužící výhradně jako přístup k nemovitostem (vč. přístupu k parkovacím plochám), které nejsou ve vlastnictví města
- veřejné osvětlení na cizích pozemcích, nebude-li řešeno věcným břemenem
- chodníky a cyklistické komunikace s únosností menší než 3,5 t a s šířkou menší než 2,5 m – s výjimkou samostatné chodníky (oboustranná zeleň) užší než 2,0 m (ČSN 1,5 m), chodníky podél málo zatížené komunikace bez stání vozidel min. 1,5 (žádná překážka v chodníku vč. dopravní značky a VO), min. 2,5 m u chodníku přiléhajícího k vozovce s kolnými stáními pro vozidla.
- komunikace s nižší třídou dopravního zatížení než TDZ V (mimo minimálně zatížených zaslepených obslužných komunikací a zklidněných komunikací)
- komunikace šířky vozovek mezi nadvýšnými obrubníky pro motorová vozidla – min. 6,0 m (mimo zklidněných komunikací) a 7,0 m u páteřních komunikací obytných souborů, komunikací s provozem nákladních vozidel vč. tras hromadné dopravy

4. **Podmínky pro nabídku převodu budované infrastruktury, veřejných prostranství a ploch zeleně:**

Obecně obsah nabídky:

- projektová dokumentace (dokumentace k územnímu rozhodnutí obsahující údaje o záměru umožňující posouzení jejich souladu s těmito zásadami a doporučeními, Statutárního města Hradec Králové pro investory bytové zástavby na správním území města, popis, resp. návrh technických parametrů komunikace a jejího příslušenství, únosnost, popis technického řešení odvodnění včetně příslušných výpočtů, atd.,

- dokumentace ke stavebnímu povolení, dokumentace skutečného provedení stavby, popř. jiný druh dokumentace obsahující potřebné údaje)
- odhad nákladů a plán financování
 - doklady o vztahu k nemovitosti (LV, nájemní smlouvy, věcná břemena, smlouvy o smlouvách budoucích, atd.)
 - dohody se správci a vlastníky navazujících a stávajících infrastruktur
 - při samotném předávání do majetku a správy doložit dokumentaci skutečného provedení stavby (vč. dopravního značení) a zaměření v digitální podobě .shp, .dwg, .dxf
 - plán údržby (včetně zeleně)
 - přehled termínů záruk, včetně dat, záručních smluv a povinných osob
 - doklad, že veškeré prvky budované infrastruktury byly ve fázi projektu odsouhlaseny s budoucím správcem a příslušnými odbory města
 - v případě předání, budou předány včetně kompletní dokumentace

Veřejná prostranství

- návrh řešení musí splňovat požadavky aktuální legislativy, zejm. pak ČSN 83 9011, ČSN 83 9021, ČSN 83 9031, ČSN 83 9041, ČSN 83 9051, ČSN 83 9061, ČSN 83 9001, ČSN 464902-1, ČSN DIN 18035-2 a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 7 – Plochy veřejných prostranství a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů § 34

Komunikace

- nová infrastruktura musí respektovat další možný rozvoj území dle platné územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů
- musí splňovat požadavky aktuálně platné legislativy a technických norem (zejm. ČSN 73 6110, 73 6056) a TP, VL, dále je kladen důraz na:
 - příčné uspořádání komunikace (resp. jednotlivých skladebních prvků uspořádání komunikace) musí odpovídat její dopravní a urbanistické funkci v území dle ČSN 73 6110
 - mosty, propustky a lávky jsou považovány za součást komunikace, kromě zařízení melioračních úprav
 - pro zalití styčných spár napojení živičných povrchů požadujeme použití pružně – plastické hmoty tak, že bude zalita do předem vyfrézované drážky provedené nad styčnou pracovní spárou
 - únosnost budovaných vozovek a chodníků a stezek pro cyklisty min. 3,5 t
 - průjezdná šířka chodníků min 2 m + bezpečnostní odstupy od pevných překážek 0,25 m + 0,5 m pro převis vozidel u přilehlých šikmých nebo kolmých parkovacích stání
 - uliční vpusti dešťové kanalizace se snažit umístit mimo pojezdné úseky zastávek MHD a jízdní prostory cyklistů
 - mřížže nebo poklopy uličních vpustí realizovat převážně jako plastové, min. zatížení D
 - vodorovné dopravní značení přechodů pro chodce realizovat jako dvousložkové profilované strukturální
 - zastávkové plochy pro vozidla MHD realizovat z kamenné dlažby
 - návrh řešení bude konzultován se správcem komunikací (TS HK) a schválen odborem správy majetku

Komunikace pro cyklisty

- musí splňovat požadavky platných norem a technických podmínek (zejm. ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací, TP 179 Navrhování komunikací pro cyklisty)

- povrch cyklistických komunikací bude řešen z jemnozrnného asfaltobetonu – barevná odlišnost (cihlová červeň) pokud pod komunikací pro cyklisty nebudou umístěny inženýrské sítě. Je přípustná možnost barvení povrchu např. gumoasfaltem.

Veřejné osvětlení

- musí být respektovány normy a předpisy týkající se projektování a realizace veřejného osvětlení – ČSN 73 6102 projektování místních komunikací, ČSN EN 13201-2-4 veřejné osvětlení
- typ veřejného osvětlení musí být řešen jednotně pro celou lokalitu bytové zástavby a to s ohledem na charakter a provedení stávajícího veřejného osvětlení v okolí, případně s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci či výměnu VO – odsouhlasení na TS HK, příp. MMHK OHA
- technické a architektonické řešení musí být projednáno již ve fázi projektu se správcem VO -Technickými službami HK a s odborem hlavního architekta MMHK (typy a umístění stožárů, svítidel, světelných zdrojů, rozvaděčů, napojovací body, apod.)
- v případě nabídky veřejného osvětlení na cizích pozemcích musí být současně se učiněnou nabídkou vyřešen majetkoprávní vztah k pozemkům (zejména uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene)
- součástí předávací dokumentace bude zaměření skutečného provedení VO v digitální podobě, včetně souřadnic stožárů, rozvaděčů a dalších zařízení VO
- součástí projektu VO musí být světelně technický výpočet zpracovaný dle příslušných norem a předpisů
- základní technické provedení součástí VO:
 - o stožáry – oboustranně žárově zinkované,
 - o svítidla – se směrovým světelným účinkem, odolná vůči vandalismu, umožňující použití nízkowatážních světelných zdrojů
 - o světelné zdroje - úsporné nízkowatážní, s odpovídajícími svítidly
 - o RVO (rozvaděč VO) – nerezové provedení
 - o kabely – CYKY s mechanickou ochranou pro zátěžové uložení
 - o součástí kabelových rozvodů musí být i centrální ovládání rozvaděčů
- výběrem typu a umístěním svítidla musí být zamezeno vyzařování světelného toku do horního poloprostoru

Vodohospodářská díla

- předání protipovodňového plánu včetně kompletní dokumentace
- v případě nabídky převodu vodohospodářského díla na cizích pozemcích musí být současně s učiněnou nabídkou vyřešen majetkoprávní vztah k pozemkům včetně manipulační plochy (ochranné pásmo) nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

podél

celého díla,

- návrh řešení bude konzultován se správcem vodohospodářského díla (TS HK) a schválen odborem správy majetku

Dopravní značení

- komunikace musí být vybavena předepsaným dopravním značením, které musí být odsouhlaseno příslušnými orgány
- svisté dopravní značky pozinkované s dvojitou lisovanou obrubou, vybavené reflexní, certifikovanou folií tř. 1 se zaručenou životností min 7 let

Plochy zeleně

- v nabízených lokalitách budou řešeny veřejně přístupné prostory, zejména plochy zeleně

- uspořádání ploch zeleně musí být řešeno i s ohledem na její údržbu
- veškeré nové výsadby požadujeme přihnojit zásobním hnojivem.
- nové stromy musí být opatřeny stabilizačními kůly a závlahovou sondou
- veškeré nové plochy veřejné zeleně požadujeme ohumusovat, terén travnatých ploch vyrovnat dle projektu, oset travní směsí a zaválcovat
- plochy budou po dokončení protokolárně předány správci městské zeleně
- plochy zeleně budou před výsadbami a výsevem trávníku ošetřeny chemickým postřikem s herbicidními účinky
- bližší podmínky pro převzetí pozemků, na nichž se nachází zeleň, budou uvedeny v příslušných smlouvách
- stromy umísťované a vysazované do zpevněných a dlážděných ploch opatřit ochrannou mříží proti sešlapu půdy v kořenovém prostoru stromu
- návrh řešení bude konzultován se správcem zeleně (TS HK) a schválen odborem správy majetku

Majetkoprávní vztahy

1) V případě, že investor (byť jen částečně) staví samostatné stavby na pozemku města (tzn. stavby, které jsou samostatnými věcmi - jedná se např. o umístění řadů, přeložek některých komunikací apod.) a takové stavby zůstávají ve vlastnictví investora (resp. nejsou převáděny městu):

Je třeba, aby investor měl uživatelský vztah k pozemku, na němž realizuje výstavbu, takový uživatelský vztah si zajistí např. formou:

- smlouvy o zřízení věcného břemene (smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene),
- smlouvy nájemní,

případně může potřebnou část pozemku od města za tržní cenu koupit.

Pokud se bude jednat o stavby trvalého charakteru, je nejvhodnější uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, nebo potřebnou část pozemku koupit. Spíše ve výjimečných případech (pro krátkodobé užívání) je možné uzavírat např. nájemní smlouvy (není vhodné řešit formou nájemní smlouvy např. umístění sítí, komunikací a jiných „trvalých“ staveb). Taková smlouva by v optimálním případě měla být uzavřena již před zahájením územního řízení, v každém případě by ale měla být uzavřena nejpozději do zahájení výstavby. (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem). *Pozn. - pro definitivní dořešení vztahů mezi městem a investorem nestačí, pokud je uzavřena pouze smlouva o právu provést stavbu. Smlouva o právu provést stavbu je smlouvou, která řeší vztahy mezi stranami především pro potřeby územního a stavebního řízení, neřeší ale uživatelský vztah k takovému pozemku. Do smlouvy o věcném břemenu, nájemní smlouvy apod. lze včlenit i ujednání o právu provést stavbu, takovou smlouvou je potom vyřešen jak uživatelský vztah k pozemku, tak práva a povinnosti pro potřeby územního a stavebního řízení. V případě, kdy je uzavřena jen smlouva o právu provést stavbu je třeba dále uzavřít i další smlouvu, která ošetří uživatelský vztah k pozemku (smlouva o smlouvě budoucí, nájemní smlouva apod.).*

Nedořešení uživatelského vztahu k pozemku může zkomplikovat vztahy mezi investory a městem a v krajním případě vést buď k ukončení spolupráce, nebo k soudnímu sporu.

2) V případě, že investor staví na pozemku města samostatné stavby a následně převádí takové stavby do vlastnictví města:

Jedná se tedy o případy, kdy stavba je samostatnou věcí, samostatným předmětem vlastnictví. Je vhodné, aby převedení takových staveb do vlastnictví města bylo řešeno

již před zahájením výstavby (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem) - nejčastěji zřejmě formou darovací smlouvy, kde případně mohou být sjednány odkládací či rozvazovací podmínky ohledně nabytí vlastnictví, případně ohledně nabytí účinnosti smlouvy, event. lze rovněž uvažovat o smlouvě o smlouvě budoucí darovací. Pokud není další existence staveb na pozemcích města včas smluvně vyřešena, město poté nemusí přijmout tyto nemovitosti do svého vlastnictví.

3) V případě, že investor staví na pozemku města a nevznikají samostatné stavby (resp. věci, které jsou samostatným předmětem vlastnictví), dochází pouze ke „zpracování“ povrchu pozemku, případně jiné obdobné změně (osazení nové zeleně apod.) pozemku:

Nejpozději před zahájením výstavby (v případě opatření podléhajících povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem) je třeba uzavřít smlouvu, kterou si smluvní strany mezi sebou upraví práva a povinnosti související s takovou výstavbou (zejména technické požadavky města na provedení takové stavební úpravy, záruky, náhrady případných nákladů apod.). Stavební úpravy (či případně nová zeleň) jsou součástí pozemku, na němž se nacházejí, a automaticky se tedy stávají vlastnictvím vlastníka pozemku – pro jejich nabytí do vlastnictví není třeba uzavírat žádné smlouvy. Proto je třeba ještě před zahájením výstavby smluvně ošetřit, zda vůbec o takové stavební úpravy (příp. zeleň) má město zájem a zda vůbec provedení takových úprav na svém pozemku povolí. Pokud město takové úpravy odsouhlasí, stává se jejich vybudováním automaticky i jejich vlastníkem, nabytí vlastnictví již není podmíněno žádným úkonem města, pokud s jejich provedením nesouhlasí, nelze vůbec začít s realizací takových úprav.

4) V případě, že investor staví na svém pozemku, následně chce stavbu převést městu:

Rovněž i v tomto případě je vhodné započít jednání o převodu vlastnictví městu před zahájením výstavby (zejména proto, aby investor akceptoval požadavky města, případně i to, že město takový majetek nechce převzít) a rovněž by měl být takový převod včas smluvně ošetřen. Obecně platí, že pokud je městu převáděna stavba, vždy je třeba požadovat i současné převedení pozemku pod stavbou, výjimečně lze připustit i uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene či dlouhodobé smlouvy nájemní/smlouvy o výpůjčce. Pokud není převzetí staveb a pozemků řešeno předem, město poté nemusí přijmout tyto nemovitosti do svého vlastnictví.

Společně k 1) -4)

Pokud výstavba z jakýchkoliv důvodů probíhá na nemovitostech města (nemusí se jednat přímo o výstavbu na pozemcích města, ale např. i o využití pozemku města pro umístění zařízení staveniště), je třeba i v takových případech (po celou dobu výstavby) mít zajištěný užívací vztah k pozemku formou smlouvy, v některých případech je potom nutné splnit podmínky pro užívání veřejného prostranství a uhradit příslušný místní poplatek (viz obecně závazná vyhláška města Hradec Králové, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství).

Skutečnost, že záměr je schválen úřadem územního plánování nebo stavebním úřadem ve smyslu stavebního zákona, neznamená, že je v souladu s těmito zásadami a doporučeními Statutárního města Hradec Králové pro investory bytové zástavby na správním území města.

Je proto v zájmu investora, aby podmínky výše citovaných smluvních vztahů s městem (jako vlastníkem nebo budoucím vlastníkem) konzultoval, již ve fázi přípravy záměru před případným vydáním územního rozhodnutí, aby se vyvaroval eventuality potřeby změn umístěného záměru v dalších fázích jeho přípravy nebo nepřijetí do majetku města.



Doporučení Statutárního města Hradec Králové pro investory bytové výstavby na správním území města

schválené usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2008/1219 ze dne 7. 10. 2008.

Aktualizováno usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2013/646 ze dne 4. 6. 2013.

Tento dokument je určen všem investorům a stavebníkům na správním území města. Slouží

jako prvotní podklad pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, stavební povolení nebo ohlášení.

Řešení odtokových poměrů a hospodaření s dešťovou vodou

Při řešení území musí být respektován systém odvodnění území města řešený mj. ve Studii odtokových poměrů statutárního města Hradec Králové. V územích musí být řešena situace povodňových průtoků ve stávajících vodotečích a svodnicích. Při řešení hospodaření s dešťovou vodou (HDV) v daném území musí být respektována následující hierarchie:

1. Vsakování
2. Vsakování s akumulací a bezpečnostním přelivem do recipientu
3. Pokud to není možné (nevhodné geologické podmínky apod.) musí být voda odvedena mimo splaškovou kanalizaci (dešťové kanalizace vyústěné do poldru, svodnic a vodotečí – nutno projednat se správci)
4. Pokud není možné řešení uvedené v bodech 1., 2. a 3. musí být vybudována retence s přepadem do jednotné kanalizace (dimenze nutno projednat s majitelem kanalizace).

V případě možného smísení srážkových vod se závadnými látkami musí být řešeno umístění zařízení k zachycení závadných látek.

Zásobování vodou a odvádění odpadních vod

- Při řešení území určeného pro bytovou zástavbu bude zajištěno jeho zásobování vodou napojením na vodovod pro veřejnou potřebu a odvádění odpadních vod napojením gravitační či tlakové kanalizace na splaškovou (popř. jednotnou) kanalizaci pro veřejnou potřebu, zakončenou centrální ČOV.
- V případě osamocených pozemků, které nenavazují na stávající zástavbu a v případech, kdy není technicky možné realizovat napojení dle předchozího odstavce, bude způsob zásobování vodou a odkanalizování předem projednán s vodoprávním úřadem.

Ochrana přírody a krajiny

- Respektovat systémy ekologické stability (ve všech stupních a chránit významné krajinné prvky (lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy) a registrované významné krajinné prvky před poškozováním a ničením.
- Je doporučováno neumísťovat stavby do vzdálenosti 50 m od katastrální hranice rybníků nebo jezer a do vzdálenosti 20 metrů od břehové čáry vodních toků
- Veřejná zeleň města je geodeticky zaměřena a evidována v pasportu zeleně, který je závazným podkladem pro projekční práce. Při řešení návrhu a prostorového rozvržení

stavby se musí brát ohled na zachování stávající hodnotné zeleně v návaznosti na okolí, to platí přiměřeně i pro liniové stavby.

- Zpracování části projektové dokumentace zaměřené na vegetační úpravy dotčeného území musí být vždy složkou projektové dokumentace.

Ochrana lesů

- Do 50 m od okraje lesa se doporučuje neumisťovat stavby a jiné činnosti, které by mohly ohrozit již existující les.

Předzahrádky u bytového domu

- minimalizovat rozsah soukromých předzahrádek tak, aby vždy převažovaly plochy veřejné zeleně
- řešit je formou rozšířené terasy u přízemního bytu (velká předzahrádka sebou nese nároky na údržbu – kosení, závlaha, výstavba kůlniček atd.)
- oplocení řešit jednotně nejlépe formou živých plotů
- místo soukromých předzahrádek (požadavek intimity těžko dosažitelné v husté zástavbě bytovek) možno vymezit zahradu charakteru společného pro celý bytový dům

Prvky drobné architektury současné s návrhem stavby pro bydlení

Z důvodu zajištění regulace prvků drobné architektury, tak aby odpovídaly charakteru dané

stavby pro bydlení bude návrh této stavby zpracován ve dvou variantách:

1. Základní varianta – bez přístřešků, pergol, dělicích stěn, markýz apod. (*tzn. v provedení, které bude investorem realizováno*)
 2. Maximální varianta – s návrhem prvků drobné architektury tzn. pergol, dělicích stěn, markýz apod. (*tzn. v provedení, které nebude investorem realizováno, ale může být realizováno postupně dle zájmu a potřeby jednotlivých obyvatel bytu (domu)*)
- návrh bude schválen odborem hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové v základní i maximální variantě
 - jiné provedení prvků drobné architektury tzn. pergol, dělicích stěn, markýz apod. nebude na dané stavbě pro bydlení povoleno
 - investor stavby pro bydlení prokazatelně seznámí kupujícího bytu (domu) s oběma schválenými variantami a možnostmi z toho plynoucími
 - doporučujeme, aby návrh na vydání územního rozhodnutí byl podán v maximální variantě

Komunikace, komunikace pro cyklisty, veřejná prostranství (dopravní plochy)

- respektovat požadavky ČSN 73 6110
- zaměřit se na bezpečnost všech účastníků provozu – zejména chodců a cyklistů
- mimo sběrné komunikace podporovat zklidňující opatření (regulace rychlosti, dopravní režim)
- podpora plošného zklidňování dopravy
- podle rozsahu záměru projednat potřebu obsluhy lokality městskou hromadnou dopravou (DPmHK)
- kompletně řešit odstavná a parkovací stání dle ČSN 73 6110 a příslušné legislativy, koeficienty pro výpočet + dle momentálně platné závazné části ÚPO
- parkovací stání umisťovat rovnoměrně v území s ohledem na cíle dopravy
- v objektech řešit prostory a zařízení pro parkování a odstavování jízdních kol (v odpovídající kapacitě a kvalitě)
- zařízení pro parkování kol (vhodné stojany) u jednotlivých cílů dopravy řešit i ve venkovním prostředí s následujícími požadavky:

- řešit ve všech místech předpokládaného parkování kol s minimální vzdáleností od cíle cesty
- dostatečná kapacita
- umožnění zamčení předního kola a rámu společně i krátkým zámkem
- zastřešení v případě dlouhodobého stání
- šířka veřejného prostoru musí odpovídat vyhl. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. 431/2012 Sb. stavebního zákona – min. 8 m u obousměrné komunikace, min. 6,5 m u jednosměrné komunikace a 12 m u bytových domů
- řešit bezbariérové úpravy dle vyhl. 398/2009 Sb.
- přechody pro chodce a místa pro přecházení řešit pouze v souladu s požadavky ČSN 73 6110 a vyhl. 398/2009 Sb. o bezbarierovosti
- všechny křižovatky pozemních komunikací (i stezek pro cyklisty) budou prověřeny na požadovaný rozhled dle ČSN 73 6102
- šířka vozovek mezi nadvýšenými obrubníky pro motorová vozidla bude odpovídat požadavkům ČSN 73 6110 dle dopravního významu a předpokládaného dopravního zatížení – min. 6,0 m (mimo zklidněných komunikací) a 7,0 m u páteřních komunikací obytných souborů, komunikací s provozem nákladních vozidel vč. tras hromadné dopravy
- nárožní oblouky nevýznamných obslužných komunikací budou min. 5,0 m (doporučeno 6,0 m), v případě průjezdu nákladních vozidel a MHD 7,0 m (doporučeno 8,0 m) u tras s kloubovými autobusy min. 12 m (doporučeno 15 m). Průjezd bude prověřen vlečnými (obrysovými) křivkami
- slepé komunikace zakončit obratištěm (v souladu s požadavky ČSN 73 6110 a HZS) pro nákladní vozidla délky min. 9 m
- zklidněné komunikace vybavit výhybnami v souladu s požadavky a min. ve vzdálenosti dle ČSN 73 6110
- způsob řešení cyklistické dopravy musí být řešen komplexně s ohledem na plánovací dokumenty a podklady města (zejména Koncepce rozvoje cyklistické dopravy v HK), charakter lokality, okolní vazby
- komunikace pro cyklisty budou součástí všech hlavních tras území
- cyklistické komunikace musí splňovat tyto principy:
 - bezpečnost všech účastníků
 - plynulost jízdy
 - minimalizace délky trasy, komfort, dobré napojení trasy z HDP do PDP a naopak
- součástí řešení budou i odstavná a parkovací zařízení pro jízdní kola (stojany, odstavné plochy, boxy, ...) vhodně umístěná u jednotlivých cílů dopravy
- odstavná zařízení musí splňovat požadavky bezpečného a pohodlného zajištění jízdního kola:
 - řešit ve všech místech předpokládaného parkování s minimální vzdáleností od cíle cesty
 - dostatečná kapacita
 - umožnění zamčení předního kola a rámu společně i krátkým zámkem
 - zastřešení v případě dlouhodobého stání
- při vedení stezky těsně přiléhající k parkovacímu stání, bude stezka oddělena zařízením bránícím převisu parkujících vozidel
- návrh řešení cyklistické infrastruktury je nutné konzultovat na OHA a schválit s cyklokoordinátorem
- nutno sledovat požadavek na minimalizaci počtu prvků dopravního značení
- použít menší formáty dopravního značení (viz TP 65)

Plochy zeleně, mobiliář

- v lokalitách bytových domů musí být řešeny veřejně přístupné prostory, zejména plochy zeleně (parkově upravené plochy)

- návrh řešení vegetačních úprav je jeden z prvků PD ve všech stupních a musí být zahrnuta do investice investora. Návrh v průběhu zpracování ve všech stupních je nutné konzultovat s OHA, OŽP, správcem zeleně TS, podle potřeby OPP a AOPK. (Soulad s architektonickým záměrem OHA, s požadavky OŽP na ochranu přírody, s požadavky OPP na zachování historických hodnot a s požadavky správce zeleně TS na údržbu a bezpečnost provozu.)
- respektovat základní komunikační koridory a propojení, uvažovat o využitelnosti prostoru k pobytu a odpočinku
- v dotčeném území zvýšit kvalitu zeleně, pracovat i se stávající zelení, zachovat a podpořit její hodnotnou část
- při zpracovávání návrhu zeleně dodržet požadavek na pozitivní ovlivnění mikroklimatických podmínek dotčené lokality
- parkoviště a komunikace doplnit výsadbou stromů
- doporučujeme navrhovat zelené terasy, střešní zeleň
- doporučujeme využití popínavých rostlin na terasách a lodžích (na fasády, treláže, atd.)
- stání (zástěna) pro kontejnery na komunální a separovaný odpad budou přednostně ozeleněna, případně řešena v souladu s požadavky stanovenými OM, podle konkrétních podmínek záměru
- stromy umísťované a vysazované do zpevněných a dlážděných ploch opatřit ochrannou mříží proti sešlapu půdy v kořenovém prostoru stromu
- veřejně přístupné prostory doplnit mobiliářem (lavičky, odpadkové koše, koše na psí exkrementy, stojany na kola)
- v řešeném území musí být řešen a navržen mobiliář (odpadkové koše, lavičky, stojany na kola atd.) v jednotném typu a designu
- výběr mobiliáře bude konzultován a odsouhlasen s Mm HK OHA a TSHK

Dětská hřiště

- dětská hřiště jsou součástí území; je nutné uvažovat s nimi od počátku projektu až po realizaci
- řešit hřiště pro všechny věkové kategorie
- umísťovat nenáročné vodní prvky – mlhoviště, pítka apod.
- projekt hřiště konzultovat a odsouhlasit s budoucím správcem
- dodržení norem
- v lokalitách bytových domů musí být řešena a vybudována dětská hřiště a odpočinkové prostory vč. mobiliáře
- dětská hřiště budou navržena s ohledem na prostorové možnosti v území a jejich náplň bude konzultována a odsouhlasena s Mm HK OHA a TSHK

Veřejné osvětlení

- respektovat normy a předpisy týkající se projektování a realizace veřejného osvětlení
- typ veřejného osvětlení řešit jednotně pro celou lokalitu bytové zástavby a to s ohledem na charakter a provedení stávajícího veřejného osvětlení v okolí – výška a vzdálenost stožárů, typ svítidel apod., případně s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci či výměnu VO – odsouhlasení na TS HK, příp. MMHK OHA
- technické a architektonické řešení projednat již ve fázi projektu se správcem VO – Technickými službami HK a s odborem hlavního architekta MMHK
- osvětlení umístit tak, aby nezasahovalo do korun stávajících i nově navrhovaných stromů
- výběrem typu a umístěním svítidla zamezit vyzařování světelného toku do horního poloprostoru
- zhotovitel se musí řídit odsouhlasenou PD a dokumentem „STANDARDY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ V HRADCI KRÁLOVÉ – Základní pravidla pro opravy, rekonstrukce a výstavbu veřejného osvětlení v Hradci Králové (2011)“, schváleným Radou města HK pod č.j. RM/2011/1507

- základní technické provedení součástí VO:
 - o stožáry – oboustranně žárově zinkované
 - o svítidla – se směrovým světelným účinkem, odolná vůči vandalismu,
 - o světelné zdroje - úsporné nízkowatážní, s odpovídajícími svítidly
 - o RVO (rozvaděč VO) – nerezové provedení
 - o kabely – CYKY s mechanickou ochranou pro zátěžové uložení
 - o součástí kabelových rozvodů má být i centrální ovládání rozvaděčů

Odpady

- u obytných souborů musí být řešeno a vybudováno funkční umístění kontejnerů na komunální a separovaný odpad mimo dopravní plochy, avšak s přímým přístupem z komunikace pro obsluhu svozu odpadů a na pozemku ve vlastnictví investora
- u jednotlivých staveb musí být řešeno a vybudováno funkční umístění nádob na komunální odpad mimo dopravní plochy a na pozemku ve vlastnictví investora