

PLÁNOVACÍ SMLOUVA, SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU
dle ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon
(dále jen „**smlouva**“)

Preamble

Důvodem uzavření této smlouvy je investiční záměr realizovat v Nymburce, lokalitě Drahelická – zastavitelná plocha Z23 ÚP Nymburk – etapa II. na pozemcích parc. č. 1003/19, 1003/22, 1003/25, 999/2, 2946/2, 2946/5 v k.ú. Nymburk a na pozemcích parc. č. 836/3, 836/11, 836/15 v k.ú. Drahelice výstavbu přístupových komunikací a inženýrských sítí jejichž ochranná pásma zasahují na pozemky parc. č. 1003/19, 1003/22, 1003/25, 999/2, 2946/2, 2946/5 v k.ú. Nymburk a na pozemcích parc. č. 836/3, 836/11, 836/15 v k.ú. Drahelice (dále jen „**dotčená lokalita**“)

I.
Smluvní strany

Projekt Drahelice plus s.r.o.

IČO: 177 61 476

se sídlem Sanderova 1616/16, Holešovice, 170 00 Praha 7,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 376157,
za níž jedná Ing. Petr Báša, jednatel
(dále jen „**žadatel**“)

a

Město Nymburk

IČO: 002 39 500

Náměstí Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk
(dále jen „**město**“).

II.
Rozsah infrastruktury a staveb občanské vybavenosti

1. Dne 15. 6. 2021 byla pořizovatelem Městským úřadem Nymburk, odborem výstavby, schválena územní studie s názvem „Drahelická – zastavitelná plocha Z23 ÚP Nymburk“, která byla zpracovaná architektonickým studiem ARCHUM ARCHITEKTI, a která řeší budoucí rozvoj lokality Drahelická – zastavitelná plocha Z23 ÚP Nymburk (dále jen „**územní studie**“). Rozsah II. etapy je patrný z obrázku 4. Etapizace výstavby textové části územní studie.
2. Dle územní studie má být v dotčené lokalitě vybudována infrastruktura v podobě pozemních komunikací, splaškové kanalizace, vodovodu, vedení VN a NN, trafostanice, sdělovacího vedení, elektrických rozvodů veřejného osvětlení, včetně lamp veřejného osvětlení a plynovodu STL, (dále jen „**veřejná infrastruktura**“). Dle územní studie má být v dotčené lokalitě rovněž vybudován veřejný prostor pro setkávání, trávení volného času a sportovní aktivity pro II. etapu výstavby v dotčené lokalitě.
3. Předpokládané umístění jednotlivých součástí veřejné infrastruktury včetně plánovaných napojovacích bodů a umístění ploch veřejné zeleně je patrné z příloh B.II a B.III.a a B.III.b. územní studie.
4. Z výkresů B.II. – Hlavní výkres rovněž plyne návrh parcelace pro účely plánované zástavby individuálními rodinnými domy jednotlivými stavebníky (dále jen „**parcelace lokality**“). Smluvní strany se dohodly, že jakmile bude vypracován a městu předán geometrický plán pro dělení pozemků v dotčené lokalitě, stane se přílohou č. 3 této smlouvy tento geometrický plán, přičemž

o předání geometrického plánu bude mezi městem a žadatelem sepsán předávací protokol, ve kterém budou s odkazem na parcelní čísla vymezeny konkrétní pozemky, které mají být v souladu s touto smlouvou převáděny na město.

5. Územní studií předpokládané využití dotčené lokality nevylučuje možnost žadatele, aby se bez souhlasu města při zachování závazků dle této smlouvy při realizaci veřejné infrastruktury a parcelace lokality nikoliv podstatným způsobem odchýlil od způsobu využití dotčené lokality předpokládaného územní studií, přičemž podstatným odchýlením se má na mysli buď nerealizace některé ze součástí veřejné infrastruktury, zmenšení ploch veřejné zeleně o více než 15 %, anebo změna předpokládaného využití dotčené lokality pro výstavbu jiných staveb než individuálních rodinných domů. Podstatným odchýlením od územní studie se nemyslí jiné prostorové uspořádání jednotlivých staveb nebo jejich jiné technické či architektonické řešení.

III.

Závazky žadatele

1. Pro veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. II odst. 2 této smlouvy zpracovat na vlastní náklady projektovou dokumentaci v souladu s oprávněnými požadavky vznesenými 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 povolení záměru, a to v rozsahu potřebném pro řízení o povolení záměru a realizaci záměru. Projektová dokumentace pro povolení záměru bude vypracována do dvou let od uzavření smlouvy. Po provedení konkrétní části veřejné 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. Veřejnou infrastrukturu, minimálně v rozsahu dle čl. II odst. 2 této smlouvy, vybudovat na své náklady nejpozději do deseti let od nabytí právní moci povolení záměru této veřejné infrastruktury tak, aby po vydání kolaudačního rozhodnutí mohla být bez omezení užívána a provozována.
3. Žadatel se zavazuje převést na město úplatně stavbu pozemních komunikací, veřejného osvětlení a odvodnění, a to do 180 dnů od vydání kolaudačního rozhodnutí příslušné stavby veřejné infrastruktury nebo její části. Infrastruktura budovaná na pozemku města, kterou nabývá žadatel do svého vlastnictví, bude následně převedena do majetku města dle podmínek této smlouvy. Žadatel je oprávněn na město úplatně převádět veřejnou infrastrukturu též po částech, vždy po kolaudaci konkrétní části infrastruktury. Převod veřejné infrastruktury nebo každé její jednotlivé části bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
4. Žadatel se zavazuje úplatně převést na město pozemky pod pozemními komunikacemi, a to do 180 dnů od vydání kolaudačního rozhodnutí k pozemním komunikacím. Žadatel je oprávněn na město úplatně převádět jednotlivé pozemky též po částech vždy po kolaudaci konkrétní části pozemních komunikací. Převod jednotlivých pozemků bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
5. Žadatel se dále zavazuje úplatně převést na město pozemky s veřejnou zelení. Žadatel je oprávněn na město úplatně převádět jednotlivé pozemky též po částech vždy po kolaudaci konkrétní části výstavby. Převod jednotlivých pozemků s veřejnou zelení bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
6. Provozování a převzetí ostatní vybudované infrastruktury (energetické vedení apod.) si zajišťuje sám žadatel s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli těchto rozvodů (sítí).
7. Úprava veřejných zelených ploch (veřejná zeleň) bude provedena urovnáním příslušné vrstvy orné půdy s osemem travního semene. S ohledem na budoucí prováděnou údržbu strojní sečí bude použita vhodná půda včetně vhodných terénních úprav těchto ploch (vyloučeno použití stavební sutě, kamenité půdy apod.). Smluvní stany se zároveň dohodly, že veřejné zelené plochy budou osázeny dřevinami.

8. Navržené řešení dopravy v klidu v rámci prostoru veřejné části komunikace bude řešeno parkovacím stáním v parkovacích zálivech pro parkování návštěvníků, parkování bydlicích v rodinných domech bude řešeno na vlastních pozemcích v počtu min. 2 stání). Počty parkovacích míst budou splňovat platné požadavky na řešení dopravy v klidu pro rezidentní i návštěvnícká parkovací místa.
9. Napojení veřejného osvětlení bude provedeno na stávající rozvody VO v majetku města Nymburk. VO bude osazeno svítidly se zdroji LED s vybavením inteligentním komunikačním modulem umožňující obousměrnou komunikaci s provozovatelem osvětlovací soustavy. Součástí dodávky bude systém řízení, vzdálené správy a monitorování provozu, stavu a online řízení osvětlovací soustavy. Svítidla budou vybavena komunikačním modulem GPRS, lokalizačním modulem GPS, spínací fotobuňkou a elementem měření elektrické energie na úrovni svítidla (např. systém Philips). Provedení VO bude projednáno a odsouhlaseno TS města Nymburka.
10. Odvodnění komunikací a veřejného prostoru bude v závislosti na hydrogeologických podmínkách řešeno vsakováním do podélných zelených pásů.
11. Splnění závazků či jejich částí podle toho článku smlouvy je žadatel oprávněn zajistit i prostřednictvím třetí osoby či třetích osob, které za podmínek v tomto článku uvedených veřejnou infrastrukturu nebo stavby občanské vybavenosti zcela nebo zčásti vybudují a na město převedou.

IV.

Závazky města

1. Souhlasit s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v čl. II odst. 2 této smlouvy dle projektové dokumentace, která bude zpracována dle čl. III odst. 1 této smlouvy za podmínek dodržení příslušných předpisů a nařízení, povolení záměru a v rozsahu dle příloh této smlouvy.
2. Převzít úplatně do svého vlastnictví nově vybudovanou a zkolaudovanou infrastrukturu uvedenou v čl. III odst. 3, 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 vážnými vadami a poškozeními, k čemuž může ostatně dojít až po kolaudaci – uvedená infrastruktura bude poškozená, neschopná řádného provozu či vyžadující další investici.
3. Převzít úplatně do svého vlastnictví pozemky pod pozemními komunikacemi nebo jejich částmi podle čl. III odst. 4 této smlouvy. Převod jednotlivých pozemků bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
4. Převzít úplatně do svého vlastnictví pozemky s veřejnou zelení podle čl. III odst. 5 této smlouvy. Převod jednotlivých pozemků bude za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč.
5. 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 bezplatně zřídit, popřípadě též uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k jejich zřízení.
6. Veřejná infrastruktura dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy bude budovaná na pozemcích uvedených v Preambuli této Smlouvy. Tyto pozemky jsou kromě pozemku parc. č. 836/11 v k.ú. Drahelice ve vlastnictví žadatele nebo jím propojených osob. V souladu se smlouvou „Plánovací smlouva, smlouva o právu provést stavbu“ ze dne 22.12.2021 bude na město převedeno vlastnické právo k pozemku parc. č. 1003/19 a parc. č. 2946/5 v k.ú. Nymburk. V souladu se smlouvou „Smlouva o spolupráci při rozšíření občanské vybavenosti a zlepšení dopravní obslužnosti města“ ze dne

24.7.2024, bude na město převedeno i vlastnické právo k části pozemku parc. č. 999/2 v k.ú. Nymburk odpovídající nově vydělenému pozemku parc. č. 999/46 na základě geometrického plánu č. 4974-1188/2023 vypracovaného Ing. Joelem Šárovcem.

7. Město zřizuje touto smlouvou pro žadatele právo provést stavbu specifikovanou v čl. II této smlouvy na pozemku parc. č. 836/11 v k.ú. Drahelice, který je ve vlastnictví města, včetně zřízení ochranných pásem předmětné infrastruktury zasahující na tento pozemek. Město se dále zavazuje zřídit pro žadatele právo provést stavbu specifikovanou v čl. II této smlouvy na pozemcích, které dle předchozího odstavce tohoto článku nabyde do svého vlastnictví, tedy na pozemcích parc. č. 1003/19 a parc. č. 2946/5 v k.ú. Nymburk, jakož i na pozemku parc. č. 999/46 k.ú. Nymburk, který bude vymezen z pozemku parc. č. 999/2 v k.ú. Nymburk na základě geometrického plánu č. 4974-1188/2023 vypracovaného Ing. Joelem Šárovcem, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy, včetně zřízení ochranných pásem předmětné infrastruktury zasahující na uvedené pozemky.
8. 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 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. 11 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. 7 této smlouvy i ve prospěch takovéto třetí osoby či třetích osob.

V.

Další závazky smluvních stran

1. Žadatel se dále zavazuje poskytnout městu příspěvek na občanskou vybavenost a na posílení stávající infrastruktury města (dále jen „**příspěvek**“), jehož výše bude činit 100.000,- Kč za jeden rodinný dům realizovaný v rámci dotčené lokality v souladu s usnesením č. 63 zastupitelstva města ze dne 19.6.2024. Příspěvek bude splatný postupně, vždy do 30 dnů od vydání kolaudačního rozhodnutí k jednotlivým rodinným domům, za které je příspěvek hrazen.

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. Město s těmito případnými postoupeními v souladu s § 1897 odst. 1 občanského zákoníku předem souhlasí.
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. 62 ze dne 10.9.2025.

Následuje podpísavá strana smlouvy.

V Nymburce, dne 22.9. 2025

V Nymburce, dne 22.9. 2025

Žadatel:

Město:

Projekt Drahelice plus s.r.o.
Ing. Petr Báša, jednatel

Ing. Tomáš Mach, Ph.D.
starosta

Přílohy:

1. snímek katastrální mapy pozemků, kterých se plánovací smlouva týká
2. geometrický plán pro dělení pozemků – *bude doplněn po jeho zpracování a předání*
3. geometrický plán dělení pozemku parc. č. 999/2 v k.ú Nymburk