

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená primárně podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění a dále podle 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, (dále také jen „plánovací smlouva“ nebo „smlouva“)

Smluvní strany:

město Bučovice

IČO: 00291676

se sídlem Jiráskova 502, 685 01 Bučovice

zastoupené starostou města PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.

(dále jen „obec“ nebo též „smluvní strana“)

a

FRONTON stavební a.s.

IČO: 64508668

Spisová značka: B 1909 vedená u Krajského soudu v Brně

Sídlo: Helfertova 335/17, Černá Pole, 613 00 Brno

zastoupená Ivo Fišerem, předsedou představenstva

(dále jen „investor“ nebo též „smluvní strana“)

I.

Preamble

1. Obec a investor se dohodli na uzavření této plánovací smlouvy, jejímž předmětem je zejména stanovení práv a povinností smluvních stran a principů spolupráce v souvislosti s přípravou realizace níže uvedeného stavebního záměru investora a jeho podporu ze strany obce v rámci příslušných povolovacích správních řízení podle stavebního zákona případně předpisů souvisejících, a to za podmínek touto smlouvou stanovených.
2. Smlouva se uzavírá dle Směrnice č. S32/2024, Zásady pro spoluúčast investorů na rozvoji veřejné infrastruktury (dále v textu jen Zásady) vydává Zastupitelstvo města Bučovice (dále v textu jen zastupitelstvo), a to dne 09.12.2024 usnesením č. 183/13/ZM/2024. (dále jen zásady) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby ve městě Bučovice. Zásady jsou zveřejněny na https://www.bucovice.cz/assets/File.ashx?id_org=1516&id_dokumenty=46634
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je plánovací smlouvou jako veřejnoprávní smlouvou. Obsahuje-li tato smlouva dílčí ujednání soukromoprávní povahy, jedná se o ujednání přípustná a oddělitelná; směna pozemků a převody (darování/převod vlastnického práva) staveb veřejné infrastruktury budou provedeny samostatnými soukromoprávními smlouvami podle této smlouvy.
4. Investor tímto prohlašuje, že má, bude mít ve svém vlastnictví či má oprávnění nakládat s následujícími nemovitými věcmi, jež s ohledem na probíhající pozemkové úpravy v k. ú. Bučovice bude v rámci srozumitelnosti označovat pod označením po provedených úpravách:

- pozemek parc. č. 2681/265 v k. ú. Bučovice o výměře 541 m² - Pozemek vznikne nově dle geometrického plánu č. 5895-347/2024 oddělením ze stávajícího pozemku č. 3314/6 (v současné době pozemek označen č. 2681/115) o celistvé výměře 33 483 m².
 - pozemek parc. č. 4279/3 o výměře 911,3 m² v k. ú. Bučovice
 - pozemek parc. č. 4767/3 o výměře 4596 m² v k. ú. Bučovice
 - pozemek parc. č. 1421/3. o výměře 332 m² v k. ú. Kloboučky
 - pozemek parc. č. 1446/1. o výměře 380 m² v k. ú. Kloboučky
 - pozemek parc. č. 1463/2. o výměře 580 m² v k. ú. Kloboučky
- přičemž všechny výše uvedené pozemky v obci Bučovice [592943], kdy pozemky č. 2681/265, 4279/3 a 4767/3 leží v k. ú. Bučovice [615161] a pozemky č. 1421/3, 1446/1 a 1463/2 leží v k. ú. Kloboučky. Všechny pozemky jsou zapsány v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov (dále jen „pozemky investora“).
5. Obec tímto prohlašuje, že má ve svém vlastnictví následující nemovité věci, jež s ohledem na probíhající pozemkové úpravy bude v rámci srozumitelnosti označovat pod označením po provedených úpravách:
- pozemek parc. č. 2681/254 o výměře 523,6 m² v k. ú. Bučovice (není v okruhu KoPU)
 - pozemek parc. č. 2681/255 o výměře 164,5 m² v k. ú. Bučovice (není v okruhu KoPU)
 - pozemek parc. č. 10001/123 o výměře 56,7 m² v k. ú. Bučovice
 - pozemek parc. č. 10001/21 o výměře 1360,5 m² v k. ú. Bučovice
 - pozemek parc. č. 10001/122 o výměře 1933,2 m² v k. ú. Bučovice
 - pozemek parc. č. 10001/119 o výměře 1075,4 m² v k. ú. Bučovice
- přičemž všechny výše uvedené pozemky v obci Bučovice [592943], v k. ú. Bučovice [615161]. Všechny pozemky jsou zapsány v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov (dále jen „pozemky investora“).
6. Investor hodlá realizovat výstavbu (záměr) 12 RD, z toho 5 dvojdomů a 2 samostatné RD, kdy každý RD bude na zastavené ploše cca 83,7 m² (dále jen „Záměr RD“).
7. Před samotným záměrem RD je třeba mezi investorem a obcí směnit pozemky tak, aby mohl investor na své náklady realizovat liniové stavby sloužící mimo jiné Záměru RD.
8. Celková plocha liniových staveb, jež převážnou většinu tvoří plocha komunikace, činí 2206 m². Šířka komunikace je stanovena na 6,5 m s přilehlým chodníkem v šířce 1,5 m.
9. Výstavba bude investorem realizována podle platného stavebního povolení.
10. Vzhledem k tomu, že záměr investora klade takové požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu obce, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávající veřejné infrastruktury realizovat, smluvní strany se dohodly na následujícím znění smlouvy.

II.

Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

1. Pro účely této smlouvy se „veřejnou infrastrukturou“ rozumí zejména: a) místní komunikace včetně konstrukčních vrstev a odvodnění, b) chodník, c) veřejné osvětlení (VO), d) splašková kanalizace, e) vodovod, f) dešťová kanalizace (dále společně jen „veřejná infrastruktura“).
2. Přesný věcný a technický rozsah veřejné infrastruktury bude vymezen: a) projektovou

dokumentací pro povolení záměru (případně pro provedení stavby) schválenou příslušným stavebním úřadem, b) situací a výkresovou částí tvořící přílohy této smlouvy, c) podmínkami dotčených orgánů a správců sítí uplatněnými v povolovacím řízení. Situace dle Přílohy č. 1 je zpracována dle stávajícího stavu katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že v území probíhají Komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPU“) a projektová dokumentace a konečné uspořádání infrastruktury bude koordinováno se Státním pozemkovým úřadem nebo bude respektovat konečné uspořádání po ukončení KoPU.

3. Investor bere na vědomí, že další síť (zejména distribuční elektro, plyn apod.), nejsou-li výslovně zahrnuty do veřejné infrastruktury, si investor zajišťuje samostatně s jejich vlastníky/provozovateli.
4. Nově vybudované stavby veřejné infrastruktury na náklady investora budou předány obci dle podmínek dále, jež tím dojde k připojení na stávající infrastrukturu dle schématu v příloze č. 1.
5. Rozsah uvedených změn stávající infrastruktury a/nebo vymezené požadavky (nároky) na vybudování nové veřejné infrastruktury uvedené v předchozím bodě se investor zavazuje realizovat v souladu se stavebním zákonem a ostatními obecně závaznými právními předpisy, projektovou dokumentací a příslušnými technickými normami, jakož i vydanými správními rozhodnutími.

III.

Finanční podíl investora

Investor se zavazuje uhradit náklady na změny stávající veřejné infrastruktury a vybudování nové veřejné infrastruktury uvedené v čl. II. této smlouvy, jež bude dále specifikováno v Projektové dokumentaci. Součástí jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo se změnami a/nebo vybudováním veřejné infrastruktury souvisejí.

IV.

Podíl obce a závazek obce k poskytnutí součinnosti

1. Obec se nepodílí finančně na změně stávající a/nebo vybudování nové veřejné infrastruktury sjednané v čl. II. této smlouvy.
2. Majetkoprávní vypořádání k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou a záměrem investora bude provedeno směnou pozemků.
3. Pozemky, na kterých bude vybudována veřejná infrastruktura:
pozemek parc. č. 2681/265 v k. ú. Bučovice o výměře 541 m² (Označeno pod číslem 3 v příloze „Situace záboru“)
část pozemku parc. č. 4279/3 v k. ú. Bučovice o výměře 457 m² z původních 911,3 m² (Označeno pod číslem 6 v příloze „Situace záboru“),
a to včetně pozemku parc. č. 1421/3 v k. ú. Kloboučky o výměře 332 m²,
pozemku parc. č. 1446/1 v k. ú. Kloboučky o výměře 380 m²,
pozemku parc. č. 1463/2 v k. ú. Kloboučky o výměře 580 m²
budou směněny v poměru 1:1 za pozemky obce, na kterých má být realizován Záměr RD:
pozemek obce parc. č. 10001/119 v k. ú. Bučovice o výměře 1075,4 m² a
pozemek parc. č. 10001/122 v k. ú. Bučovice o výměře po odečtení trvalého záboru 1439 m² z původních 1933,2 m² (Označeno pod číslem 7 v příloze „Situace záboru“).

4. Obec smění pozemky v celkovém rozsahu 2.514 m² za pozemky investora v rozsahu 2.290 m², kdy investor doplatí obci hodnotu pozemku v hodnotě 2 720 Kč/m², tj. 610.368,00 Kč dle předpokládaných výměr.
5. Hodnota pozemků se sjednává v souladu s Odhadem tržní hodnoty nemovité věci číslo CC/01/2025 zpracovaného Ing. Jakubem Tejklem, Helfertova 335/17, 61300 Brno - Černá Pole, IČO: 64508668 k datu 08.09.2025.
6. Investor se zavazuje na vlastní náklady zajistit oddělovací geometrický plán pro směnu pozemků dle předchozího ustanovení a smluvní strany se zavazují k podpisu vlastní směnné smlouvy do jednoho měsíce od předložení geometrického plánu, nejpozději však do 31.12.2026.
7. Obec poskytne investorovi nezbytnou součinnost v rámci řízení o povolení Záměru RD dle čl. I. odst. 5 a dále změny stávající veřejné infrastruktury a/nebo vybudování nové veřejné infrastruktury podle čl. II. této smlouvy. Obec poskytne sjednanou součinnost pouze za předpokladu, že investor není v podstatném prodlení s plněním povinností podle této smlouvy.
8. Obec vydá souhlasné stanovisko v řízení o povolení Záměru RD a pro výstavbu uvedenou v předchozí větě této smlouvy v případě, že výstavba bude realizována podle předem písemně odsouhlasené projektové dokumentace. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany činí nesporným, že závazek obce nespočívá v jakémkoliv ovlivňování konečného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který rozhoduje samostatně.

V.

Termín vybudování veřejné infrastruktury

1. Veřejnou infrastrukturu specifikovanou v čl. II. této smlouvy se investor zavazuje vybudovat a zajistit příslušné pravomocné kolaudační rozhodnutí v termínu do 31.12.2030.
2. Investor se zavazuje průběžně informovat obec o postupu přípravy a realizace veřejné infrastruktury, a to alespoň 1 x za 6 měsíců, případně bez zbytečného odkladu při vzniku okolností, které mohou ohrozit splnění termínu dle odst. 1.
3. Bude-li se část veřejné infrastruktury nacházet na jiných pozemcích než na pozemcích obce, zavazuje se investor zajistit sjednání věcných břemen s vlastníky pozemků ve prospěch města Bučovice nebo jednotlivých inženýrských sítí. Náklady s tímto spojené jdou k tíži investora. Zřízení věcných břemen je podmínkou pro převzetí infrastruktury obcí.

VI.

Závazky investora

1. Investor se zavazuje, že veřejnou infrastrukturu vybuduje nebo zajistí vybudovat v rozsahu specifikovaném v čl. II. této smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního rozhodnutí mohla být bez omezení užívána a provozována.
2. Investor se zavazuje, že v případě, neprovede-li touto smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provede nezbytná opatření na pozemcích místa provádění stavebního záměru (výstavby), zabraňující ohrožení veřejných zájmů.
3. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí takový stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná.

4. Investor se zavazuje, že po dobu realizace stavební činnosti bude zajištěn bezpečný a průjezdný přístup pro vozidla IZS a svoz komunálního odpadu; pokud to povaha stavby dočasně neumožní, zajistí investor náhradní organizaci dopravy a přístupu v součinnosti s obcí a dotčenými orgány

VII.

Závazek obce k převzetí staveb a pozemků veřejné infrastruktury, záruka za jakost infrastruktury

1. Investor se zavazuje převést obci objekty veřejné infrastruktury samostatnou kupní smlouvou v rozsahu čl. II, nebude-li dohodnuto jinak, a to nejpozději do 90 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Kupní cena bude sjednána v maximální výši 1.000 Kč za jeden stavební objekt. Tato kupní cena může být navýšena o DPH dle platných právních předpisů.
2. Podmínkou převzetí a převodu veřejné infrastruktury je zejména: a) právní moc kolaudačního rozhodnutí, b) předání dokumentace skutečného provedení stavby v rozsahu přiměřeném povaze veřejné infrastruktury (min. situace, podélné profily, výkazy výměr, pasport VO), c) předání geodetického zaměření skutečného provedení (je-li relevantní), d) předání všech revizí, zkoušek a dokladů potřebných pro provoz VO a bezpečné užívání komunikace a chodníku, e) protokolární předání a převzetí na základě předávacího protokolu podepsaného oběma stranami.
3. V případě, že stavbu veřejné infrastruktury realizuje investor na pozemcích obce, zajišťuje správu a udržování veřejné infrastruktury ode dne jejího protokolárního převzetí. Bude-li veřejná infrastruktura investorem obci převedena, je obec počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy nebo protokolárního převzetí povinna zajišťovat činnosti a služby s předmětnou infrastrukturou spojené (např.: úklid sněhu, údržbu a opravu pozemní komunikace apod.), tím není dotčena odpovědnost investora za vady a záruka dle odst. 7 a násl.
4. V případě, že investor stavbu veřejné infrastruktury obci nepřevéde, zajišťuje si práva a povinnosti s tím spojená svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost. Převod pozemků na obec dle čl. IV. odst. 3 se provede v případě, že k realizaci převzetí technické infrastruktury postačuje zřízení bezúplatného věcného břemene.
5. Při splnění podmínek uvedených v tomto článku se ohledně převzetí technické infrastruktury konstatuje, že obec převezme do vlastnictví vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, komunikace a veřejné osvětlení. Převzetí ostatní technické infrastruktury (tj. zejména energetické a plynovodní vedení) si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost sám investor s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli těchto sítí.
6. Investor souhlasí s tím, že jím vybudované pozemní komunikace (včetně chodníků) budou od data nabytí kolaudačního rozhodnutí do doby jejich převodu spolu s dotčenými pozemky na obec veřejné, tzn. bezplatně přístupné každému bez omezení.
7. Investor odpovídá za to, že veřejná infrastruktura podle této smlouvy bude mít vlastnosti stanovené v této smlouvě a jejích přílohách, v obecně závazných právních předpisech, projektové dokumentaci a příslušných technických normách, jakož i vydaných správních rozhodnutích. Investor v této souvislosti poskytuje obci na realizovanou infrastrukturu záruku v délce 5 let (dále jen záruční doba). Záruční doba začíná běžet od okamžiku předání

stvrzeného podpisem předávacího protokolu o předání a převzetí dotčené infrastruktury ze strany obce.

8. Obec investorovi oznámí jakoukoliv vadu infrastruktury bez zbytečného odkladu, nejpozději však v poslední den záruční doby. Vyjde-li najevo, že infrastruktura vykazuje vady a je-li taková vada odstranitelná a opodstatněná tj. nejde-li přitom o vadu vzniklou nesprávným užíváním na straně obce nebo běžným opotřebením, je investor povinen na vlastní náklady vadu odstranit.
9. Obec oznámí investorovi vadu bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí. Odstranitelné vady je investor povinen odstranit na vlastní náklady do 30 dnů ode dne doručení oznámení vady, nedohodnou-li se strany s ohledem na technologické či klimatické podmínky jinak.
10. Neodstraní-li investor vadu ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté obcí, je obec oprávněna zajistit odstranění vady třetí osobou na náklady investora.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Uzavření této smlouvy předem schválilo zastupitelstvo města Bučovic usnesením č. 270/19/ZM/2026 OM 02 dne 2. března 2026. Záměr směny pozemků dle této smlouvy schválila rada města Bučovice usnesením č. 1456/87/RM/2026 OM 01 dne 12.01.2026. Záměr byl zveřejněn na úřední desce od 21.01.2026 do 06.02.2026.
3. Investor je povinen obci oznámit záměr převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu nejméně 60 dnů předem a předložit obci identifikaci navrhovaného postupníka a návrh dohody o postoupení.
4. Investor se zavazuje neučinit takové právní jednání, jehož důsledkem by bylo faktické zmaření plnění dle této smlouvy, zejména realizace veřejné infrastruktury.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou. Smluvní strany prohlašují, že pro účely této smlouvy za písemnou formu nepovažují elektronickou formu komunikace.
6. Investor bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a že obec jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a nařízením (EU) 2016/679 (tzv. GDPR).
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. 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 dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena písemným dodatkem k této smlouvě.
9. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné/neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná/platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné/neplatná ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným/platným, které

svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

10. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou budou primárně doručovány prostřednictvím datových schránek smluvních stran. Nebude-li doručení tímto způsobem možné, může být písemnost doručena prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na poslední známou adresu druhé smluvní strany, která byla řádně předem písemně oznámena doporučenou poštou dotčenou stranou. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta odeslala zpět k odesílateli.
11. Smluvní vztah se řídí primárně ustanoveními stavebního zákona a v oblasti soukromého práva občanským zákoníkem, a dále ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
12. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a vyjadřuje jejich vážnou a skutečnou vůli a na důkaz toho smlouvu uvedeného dne podepisují.

IX. Přílohy

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Situace veřejná infrastruktura (koordinační situace) – zpracovaná na stávající stav katastru nemovitostí,
 - Příloha č. 2 – Situace záboru – současný stav katastru
 - Příloha č. 3 – Situace záboru s výměrami, číslování po pozemkových úpravách
 - Příloha č. 4 – Geometrický plán – odkup xxxxxx,
2. Ostatní podklady předané investorem (katastry, odhady, geometrické plány, výkresy apod.) tvoří podpůrnou dokumentaci a nevymezují samy o sobě rozsah povinností nad rámec této smlouvy.
3. V případě rozporu mezi textem smlouvy a přílohami má přednost text smlouvy, není-li v konkrétním ustanovení ujednáno výslovně jinak.

V Bučovicích, dne

.....
za město Bučovice
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta

.....
za FRONTON stavební a.s.
Ivo Fišer
předseda představenstva