

NÁSTROJ PRO USMĚŘŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZVOJE OBCE ANEB NEBOJTE SE PLÁNOVACÍ SMLOUVY

MARIE MACEŠKOVÁ

Řada suburbánních obcí má s novou residenční i komerční výstavbou špatné zkušenosti. Jednou z nejviditelnějších a nejpalcivějších bývá zkušenost s budováním a následnou údržbou dopravní a technické infrastruktury ze strany developera a chybějící veřejné prostory i občanská vybavenost v nově vznikajících obytných čtvrtích. Závažné problémy způsobují zejména nevyřešené majetkové vztahy k pozemkům pod nově vybudovanou infrastrukturou. Ačkoliv za tyto pozemky de facto zaplatili v rámci kupní ceny noví majitelé domů, v některých případech zůstanou pozemky s infrastrukturou po dokončení výstavby nového residenčního komplexu formálně v majetku developera, jindy je zajištěn převod na nové majitele nemovitostí. Často se stává, že developer slibované komunikace nedokončí a dostavbu požadují noví obyvatelé po obci či jsou nuceni ji zafinancovat ze svého. Vznikají pak "soukromé" ulice s varovnými nápisy a závorami a výsledně je omezena propustnost územím (viz fotografie níže). Noví majitelé nemovitostí považují za samozřejmé, že se obec postará o pravidelnou údržbu komunikací, odklizení sněhu či svoz komunálního odpadu. Obdobně v případě, že se developer uvolil při výstavbě residenčních objektů vyčlenit prostor pro veřejná prostranství se od obce očekává, že bude pečovat o novou veřejnou zeleň či dětské hřiště. Nejlepším řešením je proto převod vlastnických práv k pozemkům pod infrastrukturou a k veřejným prostorům na obec. Komplikované majetkové vztahy totiž jinak značně ztěžují správu nově vzniklé či upravené veřejné infrastruktury, jejíž údržbu by obec nakonec stejně velmi pravděpodobně financovala ze svého rozpočtu.

Instrument **plánovací smlouvy** byl "novým" stavebním zákonem (zákon č. 183/2006) představen již před třemi roky a umožňuje zmíněným problémům předcházet. Plánovací smlouva je právně závazná dohoda o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo úpravách staré veřejné infrastruktury. Plánovací smlouvu uzavírá obec (příp. kraj) s žadatelem o vydání regulačního plánu. Současná legislativa totiž umožňuje v územním plánu vymezit území, pro která je zpracování a vydání regulačního plánu nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a zároveň podmínit vydání regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy. Lze tak developera donutit v rozvojové lokalitě vybudovat vzhledem k velikosti plánované zástavby adekvátní veřejnou infrastrukturu ve vyhovující kvalitě a v odpovídajícím termínu.

Není oprávněné se domnívat, že plánovací smlouvu lze využít pouze v případě lukrativních lokalit, kdy je developer na jednání s obcí ochoten spíše přistoupit. Obce by měly tento nástroj územního plánování využívat u všech rozsáhlejších projektů bydlení. Vyhnout se pak řadě nežádoucích důsledků nové výstavby ať již na fyzické, sociální i přírodní prostředí.

Plánovací smlouvu si může obec vynutit i bez regulačního plánu v rámci územního řízení, na základě § 88 stavebního zákona, který říká: "Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy."

- jméno, příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- název a sídlo obce nebo kraje, s nimiž má být plánovací smlouva uzavřena,
- **údaje o dotčené veřejné infrastruktuře a její stručnou charakteristiku**, zejména údaje týkající se **druhu a kapacity** jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- **navrhované změny** stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- **stanovení finančního podílu žadatele** na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- **stanovení finančního podílu obce**, kraje, státu nebo dalších osob na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- **závazek** smluvních stran obsahující **výši finančního podílu** na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- **závazek žadatele** provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k **realizaci** navrhovaného **záměru v dohodnutém rozsahu a čase**,
- **záruky žadatele k zajištění jeho závazku** (například složení **peněžní částky**, bankovní záruka, zástava),
- **harmonogram realizace** navrhovaných změn v území podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v dohodnutých termínech,

- závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.

Některé obce se plánovací smlouvu naučily velmi dobře používat. Příkladem může být město Říčany. S právní pomocí městský úřad sestavil vzor plánovací smlouvy a použil několikrát v praxi (viz příloha níže). Přes počáteční odpor developera (tj. žadatele) se při jednání podařilo prosadit například podmínku, že veřejné prostory a komunikace musí být vyjma konečného povrchu (z důvodu jeho případného poškození při výstavbě domů) hotovy před 1. etapou prodeje pozemků. Žadatel byl povinen kromě finanční záruky složit na bankovní účet města také finanční prostředky na krytí nákladů spojených s konečnou úpravou povrchu komunikací. Obec se však zavázala, že v případě zvýšení ceny dodatečné náklady na dokončení konečného povrchu komunikací uhradí.

Obr. 1 – Soukromé ulice (obec Česká). Plánovací smlouva může této situaci předejít.



Autor: J. Temelová

Obr. 2 – Soukromé ulice (obec Česká). Plánovací smlouva může této situaci předejít.



Autor: M. Ouředníček

Obr. 3 – Soukromé ulice (obec Česká). Plánovací smlouva může této situaci předejít.



Autor: J. Temelová

Komentované vzory plánovacích smluv

1. VZOR plánovací smlouvy město Říčany - varianta při žádosti o vydání regulačního plánu
2. VZOR plánovací smlouvy město Říčany - varianta bez regulačního plánu, při hrozbě nedostatečné veřejné infrastruktury

1. VZOR plánovací smlouvy město Říčany - varianta při žádosti o vydání regulačního plánu

- varianta smlouvy na základě žádosti o vydání regulačního plánu - připravují odbor územního plánování a regionálního rozvoje ve spolupráci s odborem správy majetku města

Jak číst komentovaný vzor smlouvy?

Text plánovací smlouvy. Text plánovací smlouvy.

Text plánovací smlouvy. **Zdůrazněná pasáž textu.**

Zdůrazněná pasáž textu. Text plánovací smlouvy.

Text plánovací smlouvy. Text plánovací smlouvy

Komentář autorky k dané pasáži plánovací smlouvy.

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Říčany

Příloha č. 1

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 66 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Preambule

Žadatel uvedený v čl. I. této smlouvy předložil podle § 66 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "SZ") a § 18 vyhl. č. 500/2006 Sb., dne městu Říčany žádost o vydání regulačního plánu. Vzhledem k tomu, že město Říčany v Zásadách pro výstavbu v rozvojových obytných zónách podmínilo v souladu s § 66 odst. 2 SZ vydání regulačního plánu uzavřením Plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatelů na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu s obsahem podle Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,

t a k t o :

I.

Smluvní strany

Žadatel : (jméno, příjmení a adresa místa trvalého pobytu, popřípadě místo podnikání, je-li žadatelem fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firma a adresa sídla, IČ, je-li žadatelem právnická osoba)

a Město Říčany, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, IČ 00240702, zastoupené

Specifikace žadatele o vydání regulačního plánu.

II.

Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

Podle konkrétní věci (území města apod.) se uvede stručná charakteristika, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické a dopravní infrastruktury.

III.

Navrhované změny stávající veřejné infrastruktury

Nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury

1. Podle konkrétní věci (území města apod.) se uvede **charakteristika, požadovaná kapacita jednotlivých systémů infrastruktury** (dopravní a technická infrastruktura apod.), **jejich poloha nebo trasa, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu.**

Přesné definování veřejné infrastruktury, která je předmětem smlouvy.

2. Rozsah sjednaných změn, specifikovaných v bodu 1 se žadatel zavazuje zajišťovat v souladu se SZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Město se zavazuje spolupůsobit v zajišťování sjednaného cíle, avšak nenese odpovědnost za právní úkony nebo nečinnost žadatele a třetích osob ve vztahu k stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům státní správy nebo k jiným osobám.

3. Žadatel je si vědom toho, že nemá nárok na případnou náhradu škody nebo úhradu jím vynaložených výdajů tehdy, pokud pozdějším ukládáním inženýrských sítí a přípojek do tělesa již zřízené pozemní komunikace dojde k jejímu znehodnocení nebo poškození.

IV.

Finanční podíl žadatele

Žadatel se zavazuje uhradit náklady na změny nebo vybudování veřejné infrastruktury sjednané v čl. III. této smlouvy a dále specifikované v projektové nebo jiné dokumentaci, a to v plné výši. Součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo se změnami nebo vybudováním veřejné infrastruktury souvisejí. Pro účel zajištění závazku žadatelem podle čl. VIII. písm. b) této smlouvy (zajištění bankovní záruky) se výše nákladů na změny nebo vybudování veřejné infrastruktury sjednává v předpokládané výšiKč. (POZNÁMKA : podle žádosti - návrhu žadatele vycházejícího buď již z cenové kalkulace, rozpočtu projektu nebo záměru).

Žadatel se zavazuje k uhrazení nákladů na vybudování veřejné infrastruktury.

V.

Finanční podíl města

Město se zavazuje prostřednictvím odboru územního plánování a regionálního rozvoje **svým jménem, nákladem a na vlastní odpovědnost zajistit pořízení zjednodušené dokumentace** (zejména předání standardů dle Plánovacího listu) jako podklad pro územní a stavební řízení specifikovaných v čl. III. této smlouvy.

Obec se zavazuje pořídit zjednodušenou dokumentaci pro územní a stavební řízení .

VI.

Vybudování veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu, specifikovanou v čl. III. této smlouvy a ve zjednodušené dokumentaci se **žadatel zavazuje zajistit vybudovat v termínu do** Za tím účelem se město zavazuje předat žadateli zpracovanou zjednodušenou dokumentaci s podmínkami dle Zásad dood uzavření této smlouvy. V případě, že město tento svůj závazek včas nesplní, prodlužuje se termín zhotovení veřejné infrastruktury o počet dnů prodlení města v předložení zjednodušené dokumentace.

Stanovení termínu, do kterého je žadatel povinen veřejnou infrastrukturu vybudovat.

VII.

Závazek žadatele

Žadatel se zavazuje, že veřejnou infrastrukturu vybuduje nebo zajistí vybudovat v rozsahu specifikovaném v čl. III. této smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohla být bez omezení užívána či provozována. Žadatel se dále zavazuje, že v případě, neprovede-li touto smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provede nezbytná opatření na pozemku místa provádění díla, zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí v souladu s § 19 odst. 1 ZPK takový stavební stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod. Odpovědnost žadatele vůči městu a třetím osobám podle obecně závazných právních předpisů není touto smlouvou při nesplnění jeho závazku dotčena. Žadatel je srozuměn s tím, že v případě nesplnění-li v celém rozsahu svůj závazek sjednaný v této smlouvě nebo na realizovanou veřejnou infrastrukturu nebude vydán kolaudační souhlas, nevzniká mu nárok na symbolický příspěvek města podle "Zásad" programu II: Optimální forma partnerství.

VIII.

Zajištění závazku žadatele a města

Žadatel jako záruku k zajištění svého závazku:

- a) složí peněžní částkuKč na účet města, č. ú., nebo
- b) uzavře bankovní záruku ve výši svého finančního podílu na změnách nebo vybudování veřejné infrastruktury (viz čl. IV. této smlouvy), nebo
- c) zřídí ve prospěch města zástavu k věci movité, a to(konkrétní specifikace), věci nemovité(konkrétní specifikace), souboru věcí(konkrétní specifikace), pohledávky nebo jiného majetkového práva(konkrétní specifikace), bytu nebo nebytovému prostoru(konkrétní specifikace), obchodnímu podílu(konkrétní specifikace) nebo k cennému papíru nebo předmětu průmyslového vlastnictví(konkrétní specifikace). (POZNÁMKA : Nehodící se v konkrétně uzavírané smlouvě vypustí.).

V případě, že žadatel nesplní svůj závazek uvedený shora nejpozději do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy, smlouva následující den po uplynutí této lhůty zaniká. Splní-li žadatel svůj závazek specifikovaný pod písmenem a), zavazuje se město, není-li v této smlouvě ujednáno jinak, vrátit mu peněžní částku bezúročně do deseti (10) dnů od vydání kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem na veřejnou infrastrukturu zhotovenou v souladu s touto smlouvou. Pokud město svůj závazek nesplní včas, zavazuje se žadateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Prohlášení města

Město prohlašuje, že realizace sjednaných podmínek v rozsahu specifikovaném v čl. III. této smlouvy je v souladu s územním rozhodnutím, jakož i v souladu s regulačním plánem, který byl zastupitelstvem města vydán (schválen) usnesením č.dne, a to na základě žádosti předložené žadatelem městu.

X.

Záruka smluvních stran

1. Nesplní-li žadatel svůj závazek sjednaný v čl. VI. této smlouvy včas, zavazuje se městu zaplatit smluvní pokutu ve výši jím složené peněžní částky na účet města (čl. VIII. písm. a) této smlouvy). Smluvní pokutu je žadatel povinen zaplatit na základě vyúčtování města, splatnost smluvní pokuty smluvní strany sjednávají deset (10) dnů od obdržení faktury žadatelem. Žadatel souhlasí s tím, aby město na úhradu smluvní pokuty započítalo peněžní částku složenou žadatelem na jeho účet podle čl. VIII. písm. a) této smlouvy. V případě uzavření bankovní záruky žadatelem, tj. postup podle čl. VIII. písm. b) této smlouvy, je žadatel povinen zajistit, aby při nesplnění jeho závazku podle této Plánovací smlouvy banka sjednanou částku bankovní záruky vyplatila městu. V případě, zajistí-li žadatel svůj závazek postupem podle čl. VIII. písm. c) (zástavní právo) této smlouvy, uspokojí se město z výtěžku zpeněžení zástavy v rozsahu výše rozpočtu nedokončeného díla.

2. V případě, je-li stavba realizována na pozemcích nebo stavebách jiných vlastníků, zavazuje se žadatel pro ten účel zajistit si souhlas těchto vlastníků event. uzavřít s nimi smlouvu o zřízení stavby nebo uzavřít dohodu o parcelaci (§ 66 odst. 2 a odst. 3 písm. f) SZ). Obsahové znění dohody o parcelaci je uvedena v Příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb. Souhlas nebo dohodu o parcelaci žadatel podle § 66 odst. 3 písm. f) SZ nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit. Žadatel souhlasí s tím, že zřízená pozemní komunikace bude vždy veřejná, tj. bezplatně přístupná každému bez omezení (§ 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a § 34 zákona o obcích). Žadatel se v této souvislosti zavazuje, že zhotovenou pozemní komunikaci neuzavře nebo neomezí její užívání. Žadatel v této souvislosti rovněž souhlasí s tím, že na budoucí zhotovenou pozemní komunikaci se mohou připojit i další stavebníci bytových nebo rodinných domů.

XI.

Závazek města k převzetí staveb a pozemků veřejné infrastruktury

Žadatel se zavazuje darovat (nebo v odůvodněných případech prodat) městu stavbu pozemní komunikace vč. zeleně a pozemků pod nimi, v rozsahu předmětu smluvního vztahu specifikovaného v čl. III. této smlouvy, a to

Závazek žadatele darovat městu zbudovanou veřejnou infrastrukturu.

nejpozději do stodvaceti (120) dnů od vydání kolaudačního souhlasu. (alternativně : Pro případ prodeje bude kupní cena činit výši příspěvku města podle bodu 5 programu II: Optimální forma partnerství. V případě, že stavbu pozemní komunikace vč. zeleně realizuje žadatel na pozemcích města, zajišťuje správu a udržování pozemní komunikace a zeleně město ode dne jejího protokolárního převzetí.) Bude-li veřejná infrastruktura žadatelem městu převedena, je město počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy nebo protokolárního převzetí povinno zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací veřejné infrastruktury spojené (úklid sněhu, údržba a opravy pozemní komunikace apod.). V případě, že žadatel veřejnou infrastrukturu městu nepřevéde, zajišťuje si práva a povinnosti s tím spojená svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost. Převod pozemků na město se neprovede v případě, že k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene. V takovém případě město zajišťuje povinnosti podle věty čtvrté tohoto článku smlouvy až vkladem práva věcného břemene do katastru nemovitostí. (POZNÁMKA : tento článek se upraví dle konkrétního smluvního ujednání).

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem a zásadami, tak městu přísluší povinnost žadatele napojit, převzít a spravovat vybudovanou technickou infrastrukturu na stávající, městskou technickou infrastrukturu dle bodu 7 programu II: Optimální forma partnerství. A to za podmínky, že to stávající kapacity technické infrastruktury dovolují.

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem a zásadami, tak městu přísluší povinnost žadatele napojit na stávající, městskou technickou infrastrukturu dle bodu 10 programu I: Minimální forma partnerství. A to za podmínky, že to stávající kapacity technické infrastruktury dovolují.

XII.

Závazek města k provozování technické infrastruktury

Město se zavazuje zajistit převzetí / napojení (případně oba akty) zhotovené technické infrastruktury (osvětlení, vodovodu a kanalizace) s odkazem na článek XI. této smlouvy. Převzetí / napojení (případně oba akty) ostatní technické infrastruktury (energetické vedení apod.) si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost sám žadatel s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli.

Závazek města k převzetí zbudované infrastruktury.

XIII.

Ostatní ujednání

Žadatel k této smlouvě podle Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. přikládá :

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Plánovací smlouva týká,
- b) dokumentaci navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohodu s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží : město po třech a žadatel po jednom vyhotovení.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.

5. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány v souladu se zák. č. 216/1994 Sb., v platném znění s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu HK ČR a AK ČR v Praze podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezů ve lhůtách v něm uvedených.

6. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.

7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

8. Město se zavazuje, že údaje poskytnuté mu žadatelem budou využity pouze v souladu s zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

9. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl. I. této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.

10. Po přečtení této smlouvy její účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.

V Říčanech dne

za Město Říčany : žadatel :

POZNÁMKA : Uzavření konkrétní smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy upraví, doplní či změní. Smlouva však musí obsahovat ujednání vyplývající z Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., což tento vzor obsahuje.

1. VZOR plánovací smlouvy město Říčany - varianta při žádosti o vydání regulačního plánu

- varianta smlouvy na základě žádosti o vydání regulačního plánu - připravují odbor územního plánování a regionálního rozvoje ve spolupráci s odborem správy majetku města

Jak číst komentovaný vzor smlouvy?

Text plánovací smlouvy. Text plánovací smlouvy.

Text plánovací smlouvy. **Zdůrazněná pasáž textu.**

Zdůrazněná pasáž textu. Text plánovací smlouvy.

Text plánovací smlouvy. Text plánovací smlouvy

Komentář autorky k dané pasáži plánovací smlouvy.

Zásady pro výstavbu rozvojových obytných zón města Říčany

Příloha č. 2

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 88 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Preamble

Městský úřad v Říčanech - stavební úřad rozhodl dne, pod č.j.: **o přerušení územního řízení s tím, že důvodem přerušení řízení je záměr žadatele o umístění stavby rodinného (bytového) domu v území s nezajištěnou nebo nedostatečně zajištěnou veřejnou infrastrukturou.** Současně stavební úřad vyzval v souladu s § 88 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "SZ") žadatele o předložení Plánovací smlouvy. Vzhledem k tomu, že záměr žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu s obsahem podle Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., takto:

Vzor plánovací smlouvy uplatněný bez regulačního plánu.

I.

Smluvní strany

Žadatel : (jméno, příjmení a adresa místa trvalého pobytu, popřípadě místo podnikání, je-li žadatelem fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firma a adresa sídla, IČ, je-li žadatelem právnická osoba) a Město Říčany, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, IČ 00240702, zastoupené

Specifikace žadatele o vydání regulačního plánu.

II.

Údaje o dotčené veřejné infrastruktuře

Podle konkrétní věci (dotčené území apod.) se uvede stručná charakteristika, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické a dopravní infrastruktury. (POZNÁMKA : tato podmínka je obsažena pod písm. c) cit. Přílohy vyhlášky a v tomto obsahu je také uvedena v této smlouvě. Dokládá žadatel - ověřuje odbor územního plánování a regionálního rozvoje ve spolupráci s příslušnými subjekty).

III.

Navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury

1. Podle konkrétní věci (dotčené území apod.) se uvede **charakteristika, požadovaná kapacita jednotlivých systémů infrastruktury** (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení apod.), **jejich poloha nebo trasa, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu**. (POZNÁMKA : obdobně jako v čl. II.).

Přesné definování veřejné infrastruktury, která je předmětem smlouvy.

2. Rozsah sjednaných změn, specifikovaných v bodu 1 se žadatel zavazuje zajišťovat v souladu se SZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Město se zavazuje spolupůsobit v zajišťování sjednaného cíle, avšak nenese odpovědnost za právní úkony nebo nečinnost žadatele a třetích osob ve vztahu k stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům státní správy a k jiným osobám.

3. Žadatel je si vědom toho, že nemá nárok na případnou náhradu škodu nebo úhradu jím vynaložených výdajů tehdy, pokud pozdějším ukládáním inženýrských sítí a přípojek do tělesa již zřízené pozemní komunikace dojde k jejímu znehodnocení nebo poškození.

IV.

Finanční podíl žadatele

Žadatel se zavazuje uhradit náklady na změny nebo vybudování veřejné infrastruktury sjednané v čl. III. této smlouvy a dále specifikované v projektové nebo jiné dokumentaci, a to v plné výši. Součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo se změnami nebo vybudováním veřejné infrastruktury souvisejí. Pro účel zajištění závazku žadatelem podle čl. VIII. písm. b) této smlouvy (zajištění bankovní záruky) se výše nákladů na změny nebo vybudování veřejné infrastruktury sjednává v předpokládané výšiKč. (POZNÁMKA : podle žádosti - návrhu žadatele vycházejícího buď již z cenové kalkulace nebo rozpočtu projektu apod.).

Žadatel se zavazuje k uhrazení nákladů na vybudování veřejné infrastruktury.

V.

Finanční podíl města

Město se zavazuje prostřednictvím odboru územního plánování a regionálního rozvoje **svým jménem, nákladem a na vlastní odpovědnost zajistit pořízení zjednodušené dokumentace** (zejména předání standardů dle Plánovacího listu) jako podklad pro územní a stavební řízení specifikovaných v čl. III. této smlouvy.

Obec se zavazuje pořídit zjednodušenou dokumentaci pro územní a stavební řízení.

(POZNÁMKA : tímto závazkem si město zajistí, aby navrhované změny nebo vybudování infrastruktury byly dle jeho požadavků, event. dalších budoucích záměrů, navíc i pod písm. f) Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

VI.

Vybudování veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu, specifikovanou v čl. III. této smlouvy a ve zjednodušené dokumentaci se **žadatel zavazuje zajistit vybudovat v termínu do** Za tím účelem se město zavazuje předat žadateli zpracovanou zjednodušenou dokumentaci s podmínkami dle Zásad dood uzavření této smlouvy. V případě, že město tento svůj závazek včas nesplní, prodlužuje se termín zhotovení veřejné infrastruktury o počet dnů prodloužení města v předložení zjednodušené dokumentace.

Stanovení termínu, do kterého je žadatel povinen veřejnou infrastrukturu vybudovat.

VII.

Závazek žadatele

Žadatel se zavazuje, že veřejnou infrastrukturu vybuduje nebo zajistí vybudovat v rozsahu specifikovaném v čl. III. této smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohla být bez omezení užívána či provozována. Žadatel se zavazuje, že v případě, neprovede-li touto smlouvou navrhovaný záměr v dohodnutém rozsahu a čase, provede nezbytná opatření na pozemku místa provádění díla, zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí v souladu s § 19 odst. 1 ZPK takový stavební stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod. Odpovědnost žadatele vůči městu a třetím osobám podle obecně závazných právních předpisů není touto smlouvou při nesplnění jeho závazku dotčena. Žadatel je srozuměn s tím, že v případě nesplnění-li v celém rozsahu svůj závazek sjednaný v této smlouvě nebo na realizovanou veřejnou infrastrukturu nebude vydán kolaudační souhlas, nevzniká mu nárok na symbolický příspěvek města podle "Zásad" - programu II: Optimální forma partnerství.

VIII.

Zajištění závazku žadatele a města

Žadatel jako záruku k zajištění svého závazku:

- a) složí peněžní částkuKč na účet města, č. ú., nebo
- b) uzavře bankovní záruku ve výši svého finančního podílu na změnách nebo vybudování veřejné infrastruktury (viz čl. IV. této smlouvy), nebo
- c) zřídí ve prospěch města zástavu k věci movité, a to(konkrétní specifikace), věci nemovité(konkrétní specifikace), souboru věcí(konkrétní specifikace), pohledávky nebo jiného majetkového práva(konkrétní specifikace), bytu nebo nebytovému prostoru(konkrétní specifikace), obchodnímu podílu.....(konkrétní specifikace) nebo k cennému papíru nebo předmětu průmyslového vlastnictví(konkrétní specifikace). (POZNÁMKA : Nehodící se v konkrétně uzavírané smlouvě vypustí.).

V případě, že žadatel nesplní svůj závazek uvedený shora nejpozději do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy, smlouva následující den po uplynutí této lhůty zaniká. Splní-li žadatel svůj závazek specifikovaný pod písmenem a), zavazuje se město, není-li v této smlouvě ujednáno jinak, vrátit mu peněžní částku bezúročně do deseti (10) dnů od vydání kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem na veřejnou infrastrukturu zhotovenou v souladu s touto smlouvou.

Pokud město svůj závazek nesplní včas, zavazuje se žadateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Prohlášení města

Město prohlašuje, že realizace sjednaných podmínek v rozsahu specifikovaném v čl. III. této smlouvy je v souladu s územně plánovací dokumentací města.

X.

Záruka smluvních stran

1. Nesplní-li žadatel svůj závazek sjednaný v čl. VI. této smlouvy včas, zavazuje se městu zaplatit smluvní pokutu ve výši jím složené peněžní částky na účet města (čl. VIII. písm. a) této smlouvy). Smluvní pokutu je žadatel povinen zaplatit na základě vyúčtování města, splatnost smluvní pokuty smluvní strany sjednávají deset (10) dnů od obdržení faktury žadatelem. Žadatel souhlasí s tím, aby město na úhradu smluvní pokuty započítalo peněžní částku složenou žadatelem na jeho účet podle čl. VIII. písm. a) této smlouvy. V případě uzavření bankovní záruky žadatelem, tj. postup podle čl. VIII. písm. b) této smlouvy, je žadatel povinen zajistit, aby při nesplnění jeho závazku podle této Plánovací smlouvy banka sjednanou částku bankovní záruky vyplatila městu. V případě, zajistí-li žadatel svůj závazek postupem podle čl. VIII. písm. c) (zástavní právo) této smlouvy, uspokojí se město z výtěžku zpeněžení zástavy v rozsahu výše rozpočtu nedokončeného díla.

2. V případě, je-li stavba realizována na pozemcích nebo stavebách jiných vlastníků, zavazuje se žadatel pro ten účel zajistit si souhlas těchto vlastníků event. uzavřít s nimi smlouvu o zřízení stavby nebo uzavřít dohodu o parcelaci (§ 66 odst. 2 a odst. 3 písm. f) SZ). Obsahové znění dohody o parcelaci je uvedena v Příloze č. 12 k vyhl. č. 500/2006 Sb. Souhlas nebo dohodu o parcelaci žadatel podle § 66 odst. 3 písm. f) SZ nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit. Žadatel souhlasí s tím, že zřízená pozemní komunikace bude vždy veřejná, tj. bezplatně přístupná každému bez omezení (§ 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a § 34 zákona o obcích). Žadatel se v této souvislosti zavazuje, že zhotovenou pozemní komunikaci neuzavře nebo neomezí její užívání. Žadatel rovněž souhlasí s tím, že na v budoucnu zřízenou pozemní komunikaci se mohou připojit i další stavebníci bytových nebo rodinných domů.

XI.

Závazek města k převzetí staveb a pozemků veřejné infrastruktury

Žadatel se zavazuje darovat (nebo v odůvodněných případech prodat) **městu** stavbu pozemní komunikace vč. zeleně a pozemků pod nimi, v rozsahu předmětu smluvního vztahu specifikovaného v čl. III. této smlouvy, a to nejpozději do stodvaceti (120) dnů od vydání kolaudačního souhlasu. (alternativně : Pro případ prodeje bude kupní cena činit výši příspěvku města podle bodu 5 programu II: Optimální forma partnerství. V případě, že stavbu pozemní komunikace vč. zeleně realizuje žadatel na pozemcích města, zajišťuje správu a udržování pozemní komunikace a zeleně město ode dne jejího protokolárního převzetí). Bude-li veřejná infrastruktura žadatelem městu převedena, je město počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy nebo protokolárního převzetí povinno zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací veřejné infrastruktury spojené (úklid sněhu, údržba a opravy pozemní komunikace apod.). V případě, že žadatel veřejnou infrastrukturu městu nepřevéde, zajišťuje si práva a povinnosti s tím spojená svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost. Převod pozemků na město se neprovede v případě, že k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene.

Závazek žadatele darovat městu zbudovanou veřejnou infrastrukturu.

V takovém případě město zajišťuje povinnosti podle věty čtvrté tohoto článku smlouvy až vkladem práva věcného břemene do katastru nemovitostí. (POZNÁMKA : tento článek se upraví dle konkrétního smluvního ujednání).

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem a zásadami, tak městu přísluší povinnost žadatele napojit, převzít a spravovat vybudovanou technickou infrastrukturu na stávající, městskou technickou infrastrukturu dle bodu 7 programu II: Optimální forma partnerství. A to za podmínky, že to stávající kapacity technické infrastruktury dovolují.

Pokud budou z hlediska žadatele splněny parametry dané plánovacím listem a zásadami, tak městu přísluší povinnost žadatele napojit na stávající, městskou technickou infrastrukturu dle bodu 10 programu I: Minimální forma partnerství. A to za podmínky, že to stávající kapacity technické infrastruktury dovolují.

XII.

Závazek města k provozování technické infrastruktury

Město se zavazuje zajistit převzetí / napojení (případně oba akty) **technické infrastruktury** (osvětlení, vodovodu a kanalizace) s odkazem na článek XI. této smlouvy. Převzetí / napojení (případně oba akty) ostatní technické infrastruktury (energetické vedení apod.) si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost sám žadatel s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli.

Závazek města k převzetí zbudované infrastruktury.

XIII.

Ostatní ujednání

Žadatel k této smlouvě v souladu s Přílohou č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. přikládá :

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Plánovací smlouva týká,
- b) dokumentaci navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohodu s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží : město po třech a žadatel po jednom vyhotovení.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
5. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou.

Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány v souladu se zák. č. 216/1994 Sb., v platném znění s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu HK ČR a AK ČR v Praze podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nález ve lhůtách v něm uvedených. (alternativně: věta druhá a třetí se může vypustit a bude tak postupováno cestou obecných soudů).

6. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.

7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

8. Město se zavazuje, že údaje poskytnuté mu žadatelem budou využity pouze v souladu s zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

9. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl. I. této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.

10. Po přečtení této smlouvy její účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.

V Říčanech dne

za Město Říčany : žadatel :

POZNÁMKA : Uzavření konkrétní smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Smlouva však musí obsahovat ujednání vyplývající z Přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., což tento vzor obsahuje

Profil autora:



Marie Macešková působí na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze v rámci pracovní skupiny URRLab.

Příspěvek je publikován v rámci elektronického informačního portálu Suburbanizace.cz [ISSN 1803-8239], který je spravován členy pracovní skupiny URRLab při katedře sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Informační portál vznikl za finanční podpory Ministerstva životního prostředí ČR v rámci projektu "Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí".

