

**Věc: Plánovací smlouva se společností SMV INVEST s.r.o. -
rekonstrukce nemovitosti Štefánikova 89**MATERIÁL PŘEDKLÁDÁ: Mgr. Petr Borecký, StarostaPROJEDNÁNO S:PŘIZVAT:PODSTATA PROJEDNÁVANÉ VĚCI:

Rada města na svém jednání dne 21.4.2020 doporučila zastupitelstvu města usnesením č. R - 210/2020 schválit plánovací smlouvu se společností SMV INVEST s.r.o., Vinohradská 2165/48, 120 00 Praha 2, IČO: 08131341 k záměru rekonstrukce nemovitosti Štefánikova 89 - "Panorama Úvaly" na pozemcích parc. č. 1761, 1760, 1759, 1758/1 a 1758/2 k.ú. Úvaly u Prahy. Rekonstrukce zahrnuje demolici původní nemovitosti a vybudování nového bytového domu o 12ti bytových jednotkách a 24 parkovacích stání, z toho 15 podzemích. Společnost SMV INVEST s.r.o. poskytne městu finanční příspěvek ve výši 450.000,- Kč za každou dostavovanou bytovou jednotku, tj. za 12 bytových jednotek celkem 5.400.000,- Kč, a to před podáním první žádosti ke Stavebnímu záměru o územní řízení nebo stavební řízení anebo společné řízení podle stavebního zákona, nejpozději však do 30 dnů od podpisu plánovací smlouvy. Smlouvu připravil právník města a odsouhlasila společnost SMV INVEST s.r.o.

Starosta přivítal zástupce společnosti SMV INVEST s.r.o., kteří odpovídali přítomným zastupitelům a občanům na dotazy týkající se rekonstrukce nemovitosti Štefánikova.

DOPAD NA ROZPOČET: Usnesení má vliv na rozpočet městaNÁVRH USNESENÍ:**Zastupitelstvo města Úvaly****I. schvaluje**

nabídku společnosti SMV INVEST s.r.o., Vinohradská 2165/48, 120 00 Praha 2, IČO: 08131341 k jednání se sousedy o parametrech plánovaného developerského projektu

II. souhlasí

, že na základě jednání vzejdou podněty k úpravě předloženého projektu a je připraveno znovu jednat o podmínkách plánovací smlouvy

III. ukládá

1. Mgr. Petru Boreckému, starostovi

1. zajistit realizaci tohoto usnesení prostřednictvím vedoucí OŽPÚR

Termín: 30.9.2020

Výsledek hlasování:**PRO PROTI ZDRŽEL SE**PŘÍLOHY:

Příloha č.1 k usnesení Zastupitelstva města Úvaly - plánovací smlouva

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - zákres v katastrální mapě

Příloha č.2 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - architektonický koncept

Příloha č.3 k materiálu Zastupitelstva města Úvaly - Stanovisko BNL z hlediska ÚP

ZPRACOVAL: Ing. Renata Stojecová, Ph.D., vedoucí odboru životního prostředí a územního
rozvoje OŽPÚR
JUDr. Patrik Šebesta

PLÁNOVACÍ SMLOUVA
k výjimce ze stavební uzávěry města Úvaly

Název:	SMV INVEST s.r.o.
Sídlo:	Vinohradská 2165/48, 120 00 Praha 2
Zastoupen:	Jan Smílek, jednatel
IČO:	08131341
Bankovní spojení:	[doplní se]
Číslo účtu:	[doplní se]
Telefon:	[doplní se]
GSM:	+420 775 980 257
E-mail:	smilek@smvinvest.cz
Webové stránky:	www.smvinvest.cz
Datová schránka:	[doplní se]

(dále jen „**Žadatel**“)

a

Název:	Město Úvaly
Sídlo:	Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly
Zastoupen:	Mgr. Petr Borecký, starosta města
IČO:	00240931
Telefon:	281 091 111
E-mail:	podatelna@mestouvaly.cz
Bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:	107 – 97200227/0100
Webové stránky:	www.mestouvaly.cz
Datová schránka:	pa3bvse

(dále jen „**Město**“)

s ohledem na skutečnost, že stavební záměr Žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících staveb a zařízení, uzavírají dle ustanovení § 88 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, a další nutné požadavky města s ohledem na jeho udržitelný rozvoj další sjednané podmínky v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

Kontakty na pracovníky Města a jeho organizací uvedené ve smlouvě

Městský architekt: Ing. arch. David Kraus, tel.: 777 117 575 email: kraus@archi.cz

Architekt městské zeleně: Ing. Lukáš Štefl, Ph.D. tel.: 737 807 440 email: lukas.stefl@seznam.cz

Odbor životního prostředí a územního rozvoje MÚ Úvaly (dále jen „OŽPÚR“): Ing. Renata Stojecová, PhD., vedoucí odboru, tel. 281 091 527, gsm: 724 249 989, email: renata.stojecova@mestouvaly.cz

Odbor investic a dopravy (dále jen „OID“): Mgr. Petr Matura, vedoucí odboru, tel.: 281 091 534, gsm: 734 172 580, email: petr.matura@mestouvaly.cz

Technické služby města Úvaly, p.o. (dále jen „TSÚ“): Markéta Řepková, ředitelka, tel.: 281 091 522 gsm: 603 802 925 email: marketa.repkova@mestouvaly.cz

Aktuální seznam kontaktů je zveřejněn na webových stránkách města Úvaly www.mestouvaly.cz a webových stránkách Technických služeb města Úvaly www.tsuvaly.cz.

I. Úvodní ustanovení

1. Žadatel připravuje v rámci své stavební činnosti na dále uvedených pozemcích v katastrálním území Úvaly u Prahy, **výstavbu bytového domu s 12 bytovými jednotkami** (dále jen „stavební činnost“).
2. Žadatel připravuje stavební činnost na pozemcích parc. č. **1761, 1760, 1759, 1758/1 a 1758/2** k.ú. Úvaly u Prahy, v obci (městě) Úvaly zapsaného na LV **1949** ve veřejném rejstříku Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – východ.
3. Smluvní strany konstatují, že nové hlavní stavby – bytové jednotky na území města Úvaly zvyšují náklady města Úvaly na vybudování nebo rozšíření stávajících staveb veřejné infrastruktury, zejm. vodovodů a kanalizací veřejné služby, staveb pozemních komunikací, veřejné zeleně, staveb dopravní obslužnosti, sportovních a dalších staveb nebo zařízení pro veřejné využití apod.

II. Závazek žadatele

1. Žadatel se zavazuje, že v souvislosti s výstavbou dle čl. I. vybuduje pro každou novou bytovou jednotku zvlášť
 - a) přípojky kanalizačního řadu vod splaškové kanalizace s napojením na kanalizaci města Úvaly s čističkou odpadních vod,
 - b) přípojky vodovodního řadu s napojením na stávající vodovod města Úvaly,
 - c) přípojky vedení elektro (VN a NN) s napojením na stávající vedení stávající sítě (ČEZ),
 - d) přípojky vedení plynovodu s napojením na stávající plynovodní vedení,
 - e) parkovací stání (parkovací místa) ve formě odstavných stání pro dva osobní automobily na každou bytovou jednotku (tj. celkem 24), z čehož v podzemních garážích pod bytovým domem (čl. I odst. 1) bude vybudováno nejméně 15 parkovacích stání a na pozemku Žadatele (čl. I. odst. 2) bude vybudováno nejméně 9 parkovacích míst,
 - f) ozelenění pozemku ve formě parkové úpravy schválené architektem městské zeleně.
2. Žadatel se zavazuje, že zároveň umožní třetí straně určené nebo odsouhlasené Městem, v rámci smlouvy s Městem, vybudovat jako součást stavby optické telekomunikační sítě přípojku pro tuto lokalitu, přičemž náklady s budováním této sítě spojené nese tato třetí strana; žadatel nebude od této třetí strany požadovat žádné finanční či nefinanční plnění.

III. Podpora města

1. Město, jako subjekt zúčastněný na procesu vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a jako účastník stavebních řízení a dalších správních řízení pro Stavební záměr Žadatele se prostřednictvím této smlouvy a právě s ohledem na její uzavření zavazuje poskytovat Žadateli v rámci plnění závazku Žadatele dle této smlouvy nezbytnou součinnost, a to zejména v rámci procesu vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a v rámci navazujících stavebních a souvisejících řízení.
2. V souvislosti s výše uvedenými řízeními (podpora pro vydání Územního rozhodnutí pro dotčené pozemky a stavební řízení) a vydáváním potřebných stanovisek ke Stavebnímu záměru Žadatele nebude Město umožnění výstavby Stavebního záměru Žadatele podmiňovat úhradou dalších finančních prostředků nebo jiným plněním, to vše s výslovnou výjimkou správních poplatků vybíraných na podkladě zákona (zábor veřejného prostranství apod.) eventuálně jiných místních poplatků, vyměřených dle obecně platných místních vyhlášek.
3. Závazek Města uvedený v předchozích odstavcích v žádném ohledu nezakládá nárok na jakékoliv finanční nebo jiné plnění ze strany Města pro Žadatele.
4. Město se dále zavazuje zajistit, aby provozovatel vodovodu a kanalizace (Technické služby města Úvaly, příspěvková organizace), umožnil Žadateli připojení na vodovod a kanalizaci veřejné služby, a aby toto připojení umožňovaly kapacitní a další technické požadavky včetně kapacitních a dalších možností Čističky odpadních vod (ČOV); tento závazek však Město nemá v případě, že Žadatel neuhradí Městu Finanční příspěvek podle této smlouvy.

IV. Finanční plnění žadatele a osvobození od poplatku

1. Žadatel si je vědom skutečnosti, že jeho Stavební záměr bude mít dopady na fungování Města a vyvolá města v budoucnosti náklady. Z tohoto důvodu se Žadatel zavazuje, že poskytne Městu finanční příspěvek městu do před podáním první žádosti ke Stavebnímu záměru o územní řízení nebo stavební řízení anebo společné řízení podle stavebního zákona, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, ve výši 450.000,- Kč za každou dostavovanou bytovou jednotku, tj. za **12 bytových jednotek** celkem **5.400.000,- Kč** (slovy: *pět milionů čtyřista tisíc korun českých*), a to **na bankovní účet Města číslo 19-1524201/0100 vedený u Komerční banky a.s., pod stanoveným variabilním symbolem IČO Žadatele.**

Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že se má za to, že finanční příspěvek je považován za uhrazený v případě, že je tento finanční příspěvek uhrazen Městu v celé výši.

2. V případě, že výše zmíněný příspěvek Žadatel Městu uhradí nejpozději ve výši a lhůtě uvedené v předchozím odstavci, zavazuje se Město poskytnout Žadateli a budoucím vlastníkům těchto pozemků s vybudovanou stavbou osvobození od platby místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace ve znění obecně závazné vyhlášky města Úvaly o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace (OZV 4/2014).

V případě, že by k osvobození od platby místního poplatku z jakéhokoli důvodu nedošlo nejpozději do konce lhůty k výběru poplatku (promlčecí doba), popř. by kdykoli bylo shledáno jako neplatné, tak Žadatel je si vědom, že v takovém případě existuje povinnost Žadatele k zaplacení místního poplatku. Smluvní strany sjednávají pro tento případ, že Město Úvaly převedou uhrazenou finanční částku ve výši stanoveného místního poplatku do režimu místního poplatku a takto jej vypořádá; v případě přeplatku místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku se dále jedná o finanční dar za účelem podpory rozvoje aktivit Města. V případě nedoplatku vyzve Město Žadatele k úhradě nedoplatku místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku v náhradní lhůtě.

V. Další ujednání

1. Žadatel se pro případ, že bude stavební činnost zasahovat do veřejného prostranství nebo na pozemky města Úvaly zavazuje dodržovat *Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh*, schválených radou města Úvaly, v platném znění ke dni zahájení prací (dále jen „technické zásady“); technické zásady jsou dostupné na webu www.mestouvaly.cz nebo jsou dostupné k nahlédnutí na městském úřadu Úvaly.
2. Žadatel prohlašuje a zároveň se zavazuje, že jeho stavební záměr bude proveden v souladu s architektonickým konceptem „VILA DOMY PANORAMA“ zpracovaným firmou STUDIO ARCHIHOLIK s.r.o. z 11/2019, který byl předložen k vyjádření městu, architektovi města a stavební komisi města. Žadatel se zároveň zavazuje, že veškeré materiálové a architektonické řešení stavebního záměru bude předem odsouhlaseno městským architektem tak, aby zůstala zachována architektonická kvalita tohoto záměru. V případě nedodržení tohoto závazku je Město oprávněno nevydat potřebné souhlasy v územním a stavebním řízení. Žadatel je pak v takovém případě povinen Městu zaplatit smluvní pokutu, jejíž výše se rovná finančnímu příspěvku dle čl. IV odst. 1, který bude oproti této smluvní pokutě započítán.
3. Žadatel se zavazuje, že do 30 dnů od kolaudace stavby dle čl. I. předá Žadatel Městu související projektovou a technickou dokumentaci:
 - a) **přípojky vodovodního řadu** 1x originál projektové dokumentace skutečného provedení; projektová dokumentace v elektronické podobě ve formátu .dwf nebo jiném neuzamčeném formátu na CD/DVD/FLASH disku s možností dalších úprav projektu; originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v systému S-JTSK a výškovém systému B.p.v. v analogové i digitální formě v otevřeném formátu *.dwg, *.dxf nebo *.dgn, k záznamu do technické mapy města a neuzamčeném formátu *.pdf k archivaci; protokoly o provedených zkouškách, protokol o fyzickém předání díla provozovateli VaK.
 - b) **přípojky kanalizačního řadu** 1x originál projektové dokumentace skutečného provedení; projektová dokumentace v elektronické podobě ve formátu .dwf nebo jiném neuzamčeném formátu na CD/DVD/FLASH disku s možností dalších úprav projektu; originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s vyznačením doložky o nabytí právní moci; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v systému S-JTSK a výškovém systému B.p.v. v analogové i digitální formě v otevřeném formátu *.dwg, *.dxf nebo *.dgn, k záznamu do technické mapy města, a neuzamčeném formátu *.pdf k archivaci; protokoly o provedených zkouškách, protokol o fyzickém předání díla provozovateli VaK.

- c) **přípojky další inženýrské sítě** (elektrické sítě, plynárenské zařízení, optické telekomunikační sítě apod.) **nebo jiné služebnosti**: originál projektové dokumentace skutečného provedení; originál kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci; 2x geodetické zaměření skutečného provedení v systému S-JTSK a výškovém systému B.p.v v analogové i digitální formě v otevřeném formátu *.dwg, *.dxf nebo *.dgn, k záznamu do technické mapy města a neuzamčeném formátu .pdf k archivaci; originál *Smlouvy o služebnosti - věcném břemenu* uzavřené s příslušným vlastníkem stavby inženýrské sítě (vyjma Technických služeb města Úvaly, p.o.),

Za porušení tohoto závazku se zavazuje Žadatel zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý jednotlivý případ, a byť započatý jednotlivý den porušení tohoto závazku; zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu způsobené škody. Žadatel je povinen uhradit smluvní pokutu na výzvu Města ve lhůtě 15 dnů od doručení této výzvy.

4. Žadatel se zavazuje, že po celou dobu výstavby **zajistí organizaci stavební dopravy a** v případech výjezdů vozidel na veřejně přístupné pozemní komunikace **zajistí řádné čištění vozidel a stavebních strojů**, aby nedocházelo ke znečišťování pozemních komunikací a okolí. Případné znečištění komunikací musí být žadatelem okamžitě odstraňováno.

Při dopravě suti nebo prašných a podobně znečišťujících materiálů se Žadatel zavazuje, že po celou dobu zajistí, aby nevznikala prašnost (kropení, zakrytí plachtou atd.) a neznečišťovala tak okolí. Zároveň se zavazuje dodržovat stanovení dopravních tras pro realizaci záměru.

Za porušení tohoto závazku se zavazuje Žadatel zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení; zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu způsobené škody. Žadatel je povinen uhradit smluvní pokutu na výzvu Města ve lhůtě 15 dnů od doručení této výzvy.

Rada města může odsouhlasit Žadatelem navržený a sjednaný plán čištění pozemních komunikací. V takovém případě návrh plánu čištění pozemních komunikací dohodne Žadatel s OID, OŽP a Technickými službami města Úvaly.

5. Žadatel provede ozelenění pozemku ve formě parkové úpravy pozemku výsadbou stromů a další zeleně, které odsouhlasí Architekt městské zeleně a odbor životního prostředí a územního plánování městského úřadu Úvaly.

VI. Závěrečná ustanovení

1. S ohledem na zákon 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, veškeré převody peněžních prostředků dle této smlouvy budou probíhat bezhotovostně. Ve výjimečných případech může město Úvaly přijmout hotovostní platbu ve výši, která nebude dosahovat částky, kterou je podle zákona povinnost převést bezhotovostně.
2. Práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí obvyklými ustanoveními občanského zákoníku, zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, a dalšími právními předpisy se smlouvou souvisejícími.
3. Smluvní strany sjednávají, že pokud by bylo jedno z výše uvedených ustanovení zcela nebo zčásti právně neúčinné, zůstává tím nedotčena právní účinnost ostatních ustanovení. Totéž platí i pro případ smluvní mezery.
4. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran. Žádné úkony či jednání ze strany jedné smluvní strany nelze považovat za příslib uzavření smlouvy nebo dodatku k této smlouvě. V souladu s ustanovením § 1740 odstavce 3 občanského zákoníku smluvní strany nepřipouští přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, čímž druhá smluvní strana podpisem smlouvy souhlasí. Smluvní strany se dále dohodly, že možnost zhojení nedostatku písemné formy právního jednání se vylučuje, a že neplatnost právního jednání, pro něž si smluvní strany sjednaly písemnou formu, lze namítnout kdykoliv, tedy že mezi smluvními stranami neplatí ustanovení § 582 odstavce 1 první věta a odstavce 2 občanského zákoníku. Současně je zde platná podmínka, že smlouvu a dodatky smlouvy musí odsouhlasit orgán města, který schválil tuto smlouvu, jinak je takové ujednání (smlouva či dodatek) podle zákona o obcích absolutně neplatné.
5. Žadatel výslovně prohlašuje, že souhlasí s odesíláním a přijímáním finančních transakcí vyplývajících z této smlouvy z transparentního účtu Města a jsou seznámeni, že bankovní ústav může na takovém účtu zveřejnit. Na transparentních účtech jsou zveřejněny nejméně tyto informace: - zaúčtovaná částka a měna, datum připsání platby na účet, - popis platby, - název a číslo účtu plátce, - zpráva pro příjemce, - variabilní, - konstantní, - specifický symbol, a i další text byl-li plátcem uveden jakož i text uvedený smluvní stranou k identifikaci platby

směrem k veřejnosti

6. Žadatel výslovně prohlašuje, že bere na vědomí, že Město shromažďuje osobní údaje druhé smluvní strany a jejích zaměstnanců a členů v rozsahu uvedeném touto smlouvou včetně všech případných dodatků smlouvy, zejména jména a příjmení osob, které smlouvu podepisují za smluvní strany, jména a příjmení osob uvedených jako kontakty, včetně případných poskytnutých či uvedených e-mailů a telefonních čísel, v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), a to za účelem realizace této smlouvy. Osobní údaje shromažďované v souvislosti s touto smlouvou nebudou jiným způsobem smluvními stranami využívány, ledaže tak výslovně vyplývá z právních předpisů platných v České republice nebo byl výslovně poskytnut souhlas subjektem osobních údajů.
7. Smluvní strany sjednávají, že Žadatel není oprávněn převést bez předchozího písemného souhlasu města Úvaly svá práva a závazky, vyplývající z této smlouvy na třetí osobu, zejména není oprávněn postoupit jakékoliv pohledávky za městem Úvaly vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
8. Smluvní strany jsou srozuměni s tím, 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 město Úvaly jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, tímto výslovně souhlasí se zveřejněním veškerých náležitostí a podmínek této smlouvy a/nebo souvisejících dokumentů a informací, včetně zveřejnění této smlouvy jako celku, v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek, a to i prostřednictvím dálkového přístupu, zejména na webových stránkách města.
10. Smluvní strany výslovně potvrzují, že nejsou slabší stranou ve smyslu § 433 a § 1798 a.n. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.
11. Smluvní strany sjednávají, že vylučují aplikaci § 1726, § 1728, § 1729 a § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.
12. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy přechází i na právní nástupce smluvních stran o čemž jsou smluvní strany povinny právního nástupce informovat; za informaci pro právního nástupce se považuje i zveřejnění smlouvy na webových stránkách smluvní strany nebo podle zákona (např. zveřejnění smlouvy v registru smluv) anebo založením smlouvy do Katastru nemovitostí.
13. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že lze zásilku zaslat prostřednictvím datové schránky anebo doporučenou zásilkou, která je podána k přepravě držitelem poštovní licence na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost prostřednictvím držitele poštovní licence vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenu dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena; zásilky odeslané prostřednictvím datové schránky se považují za přijaté následující den po umístění do datové schránky příjemce zásilky v systému datových schránek.
14. Smluvní strany shodně zdůrazňují, že tuto Smlouvu uzavírají se záměrem ve vzájemné dohodě realizovat společný zájem a záměry Smluvních stran. Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy a v souvislosti s ní, se přednostně pokusí vyřešit prokazatelnou dohodou Smluvních stran nebo mediační dohodou podle zákona o mediaci (zákon 202/2012 Sb.).
15. Smluvní strany sjednávají, že rozhodným právem je právo České republiky, rozhodným jazykem je jazyk český a rozhodným soudem je Okresní soud pro Prahu-východ ve věcech, které rozhodují okresní soudy a Krajský soud v Praze ve věcech, které rozhodují krajské soudy.
16. Nedílnou a neoddělitelnou součástí této smlouvy je její příloha
 - Stavební plány stavby dle čl. I.
17. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Úvaly usnesením č. R - **[doplň Město]** na svém jednání konaném dne **[doplň Město]**.
18. Tato smlouva **nabývá platnosti** okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou a se souhlasem zastupitelstva města.
19. Tato smlouva **nabývá účinnosti** okamžikem složení celého finančního plnění Žadatelem ve výši a způsobem

sjednaným v článku IV. odst. 1 Smlouvy na bankovní účet Města.

20. Do složení celého finančního plnění Žadatelem nemůže být vydán souhlas s územním rozhodnutím.
21. Tato smlouva se vypracovává v **3** vyhotoveních s platností originálu, z nichž město Úvaly obdrží jedno vyhotovení a Žadatel jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo stavebnímu úřadu.
22. S odkazem na ust. § 3 odst. 2 písm. k) zákona 340/2015 Sb. o registru smluv, není povinnost tuto smlouvu registrovat v Registru smluv.
23. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Úvalech dne **[doplní Město]**

za město Úvaly:

V **[doplní žadatel]** dne **[doplní žadatel]**

Za Žadatele:

Mgr. Petr Borecký
starosta města Úvaly

Jan Smílek
jednatel





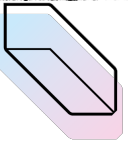
akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s.r.o.
Karmelitská 18, Praha 1- Malá Strana

datum:
11/2019

studio
archiholik





studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s.r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
VIZUALIZACE 1

datum:
11/2019

měřítko:



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
VIZUALIZACE 2

datum:
11/2019

měřítko:



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
VIZUALIZACE 3

datum:
11/2019

měřítko:



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
VIZUALIZACE 4

datum:
11/2019

měřítko:



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

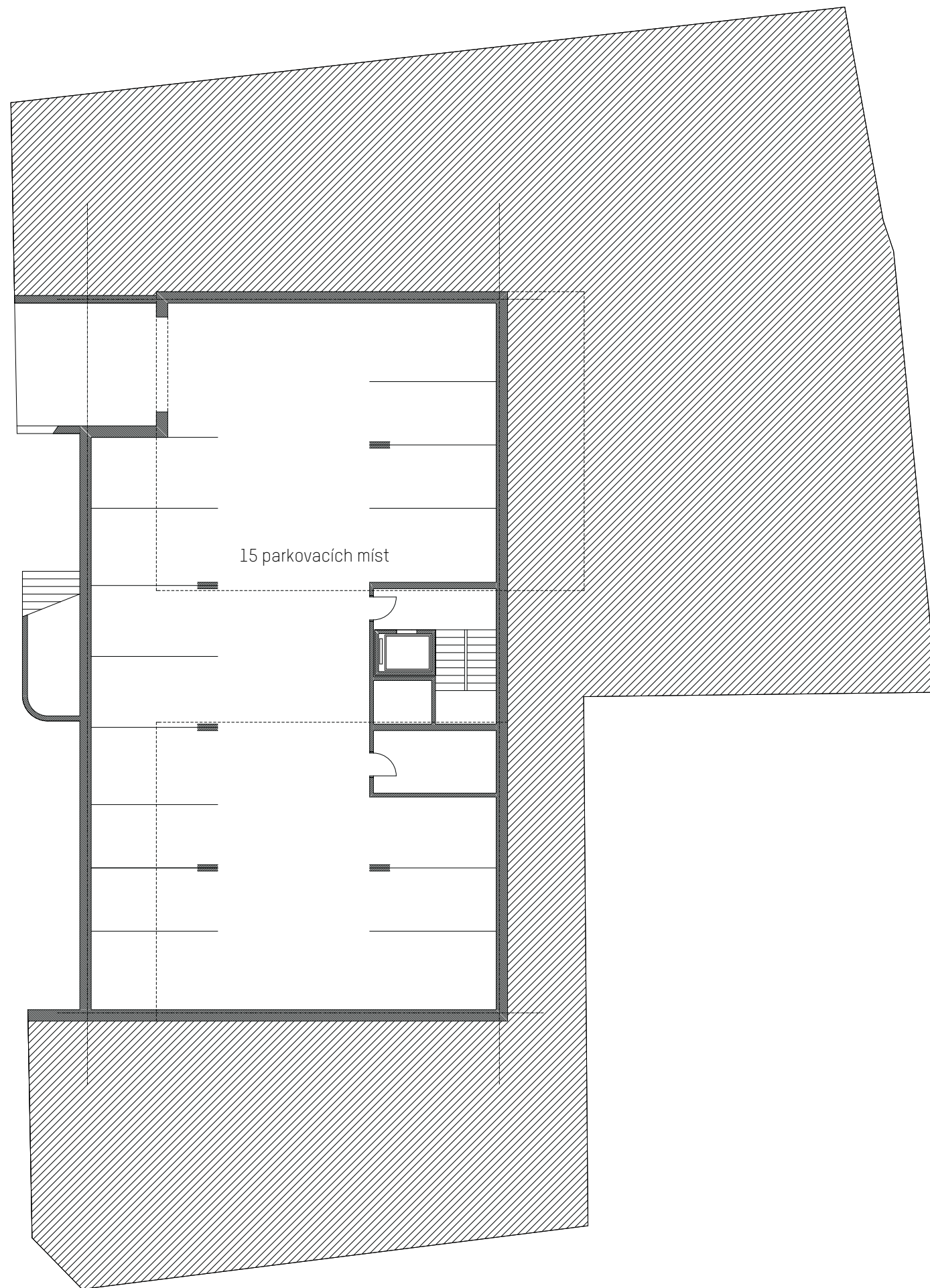
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

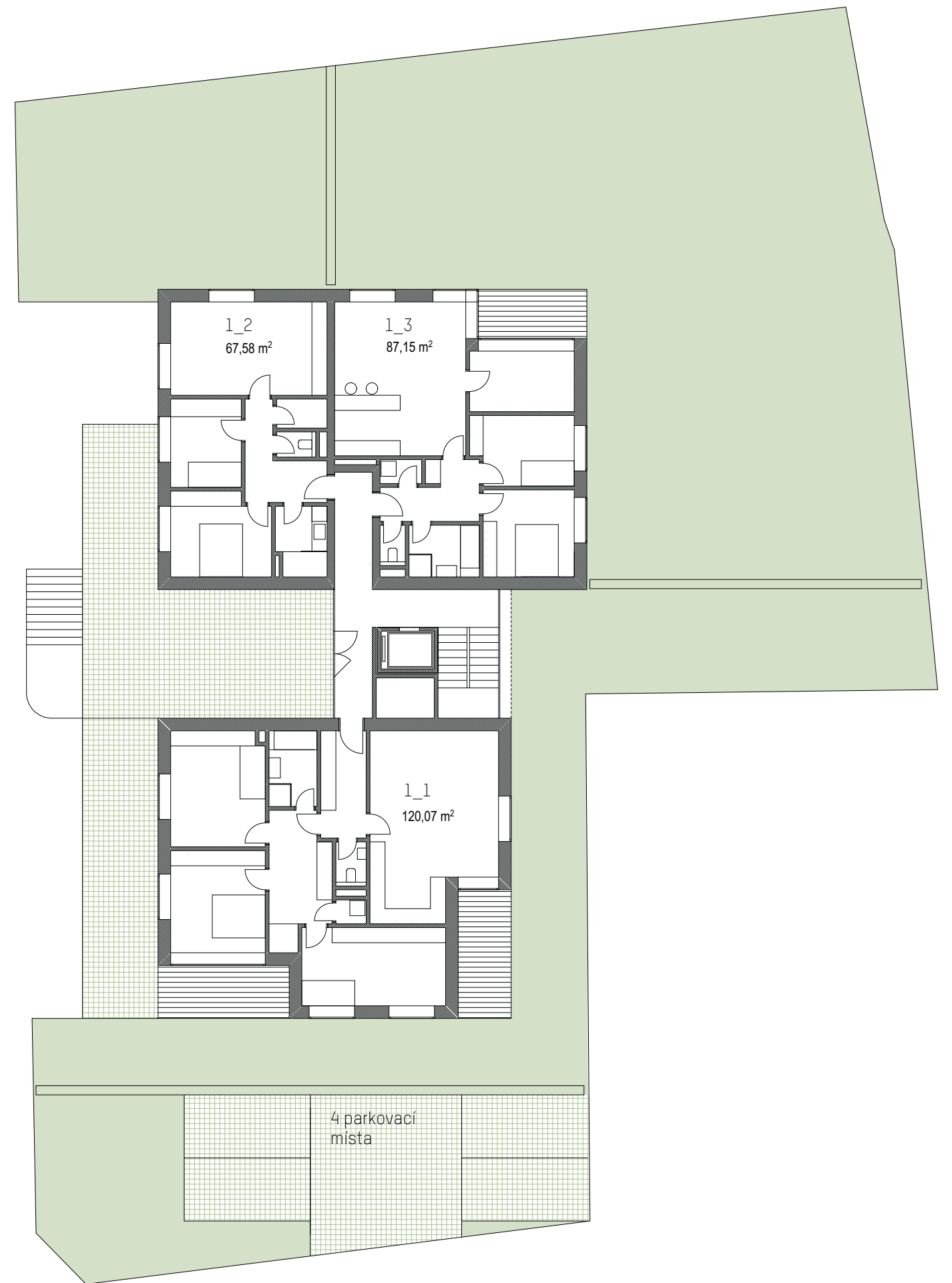
obsah:
SITUACE

datum:
11/2019

měřítko:
1:500



SUTERÉN



PŘÍZEMÍ

studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

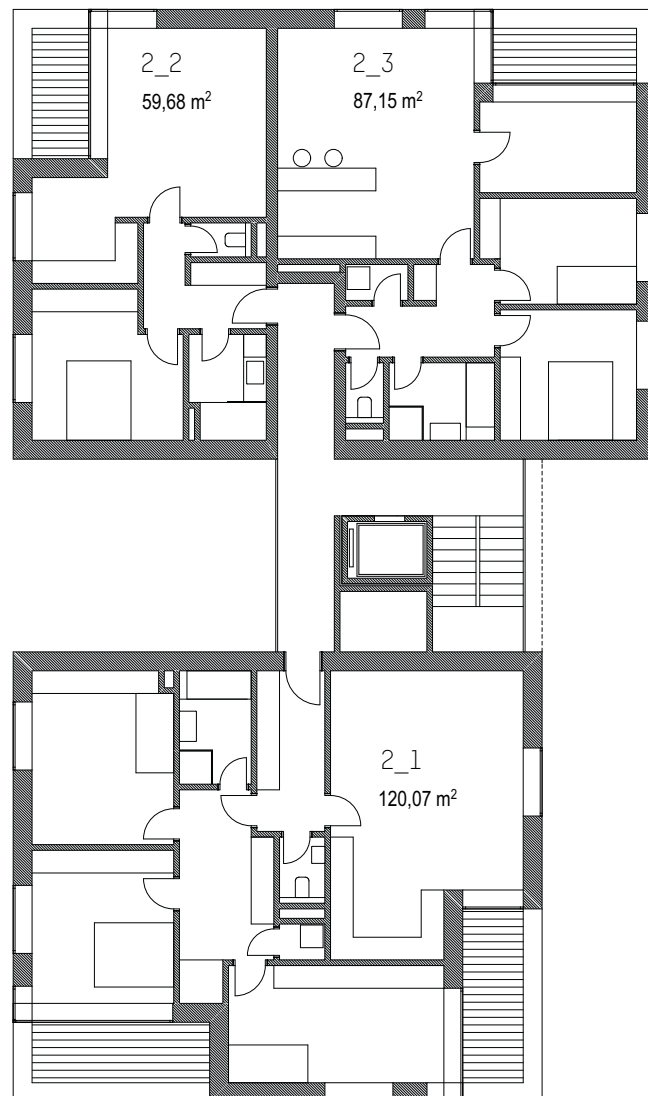
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

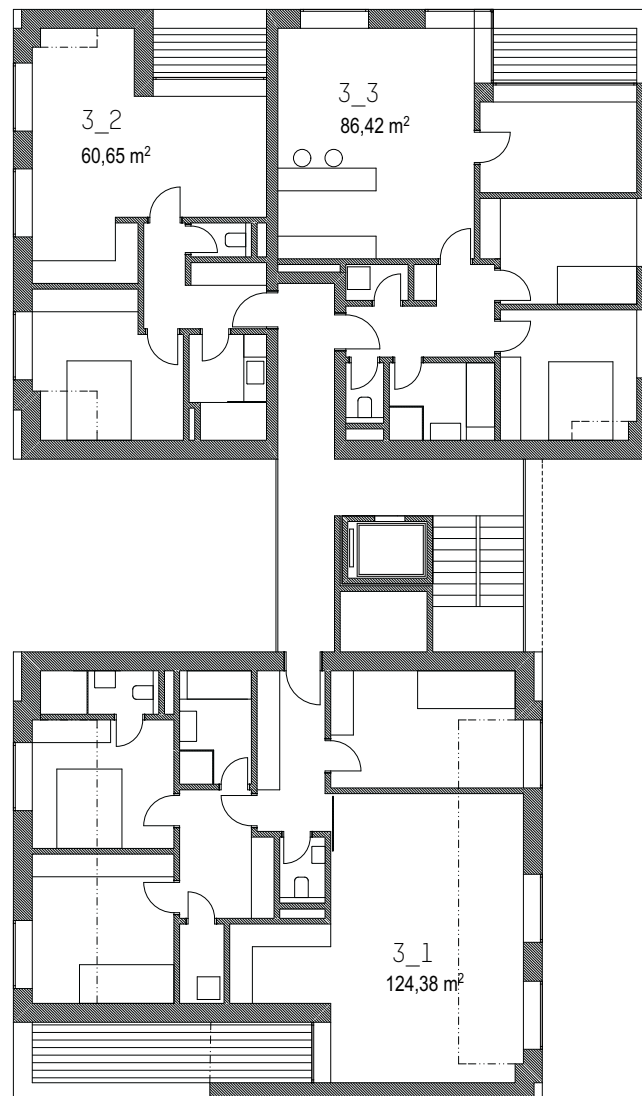
obsah:
PŮDORYSY_SUTEREN+ PŘÍZEMÍ

datum:
11/2019

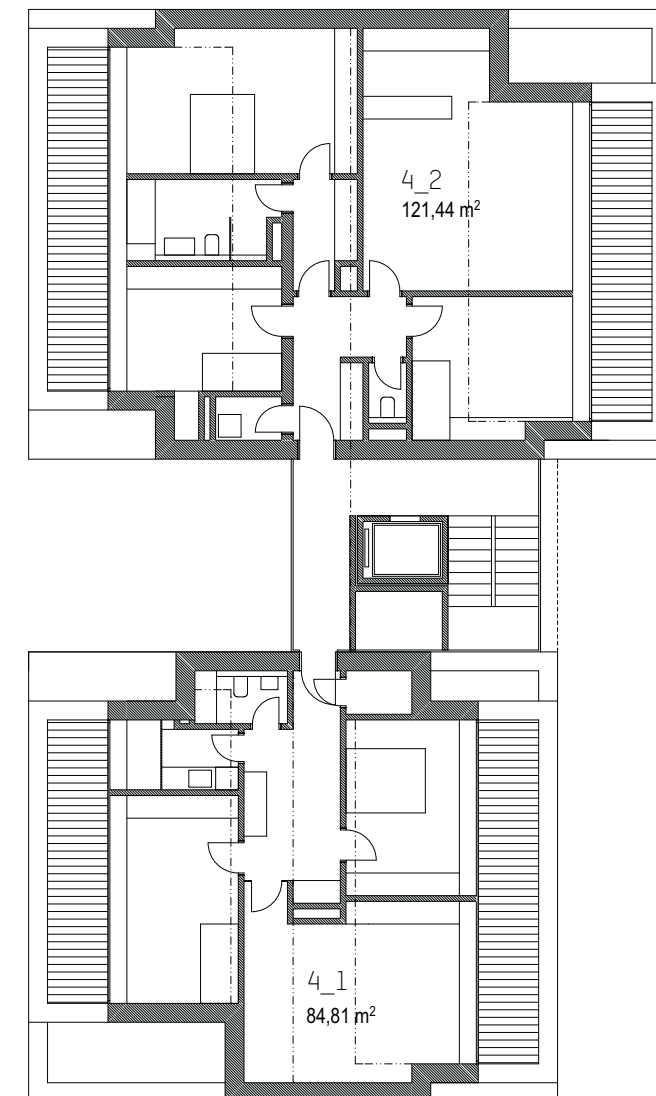
měřítko:
1:200



1. PATRO



2. PATRO



PODKROVÍ

studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

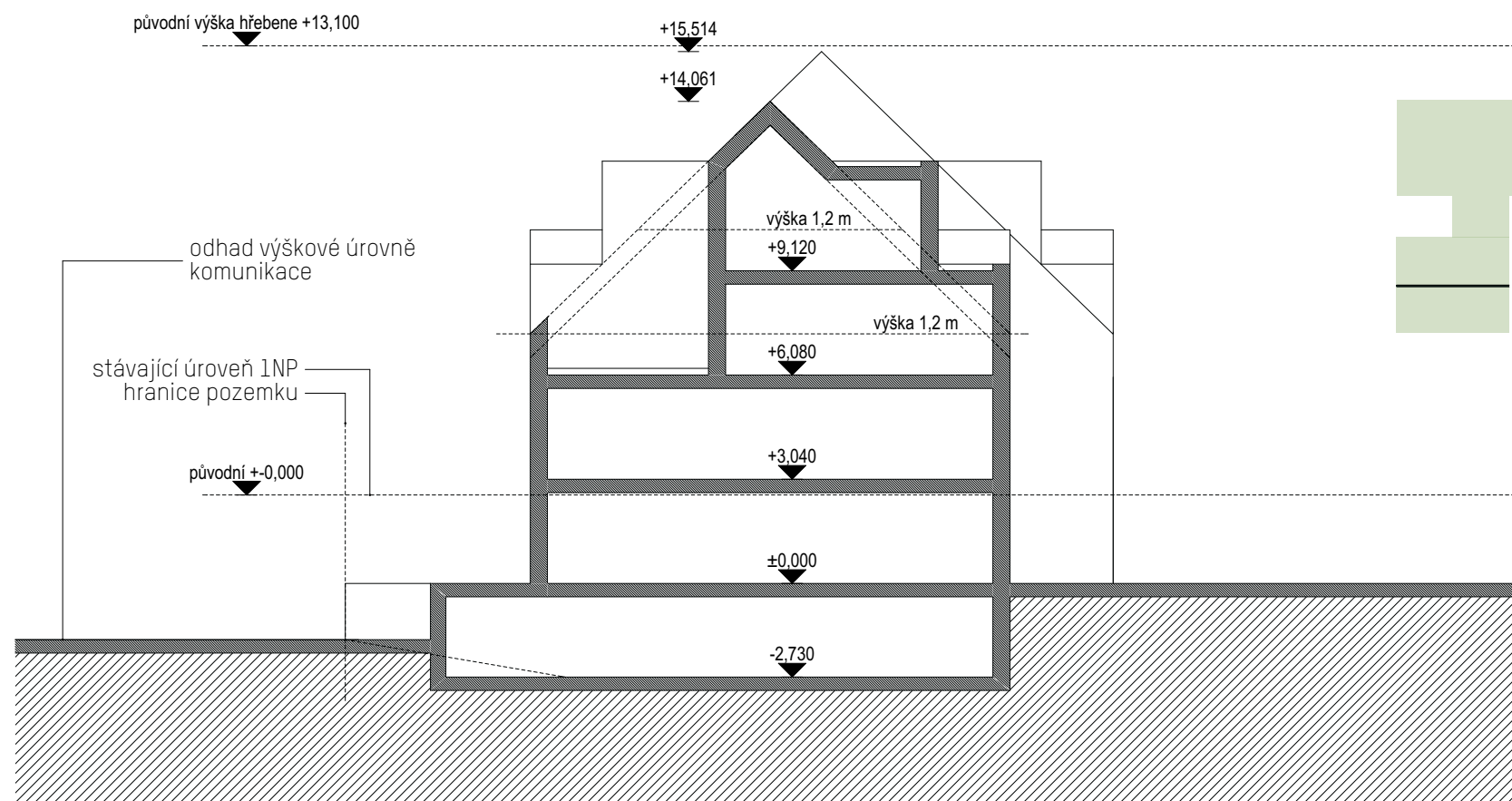
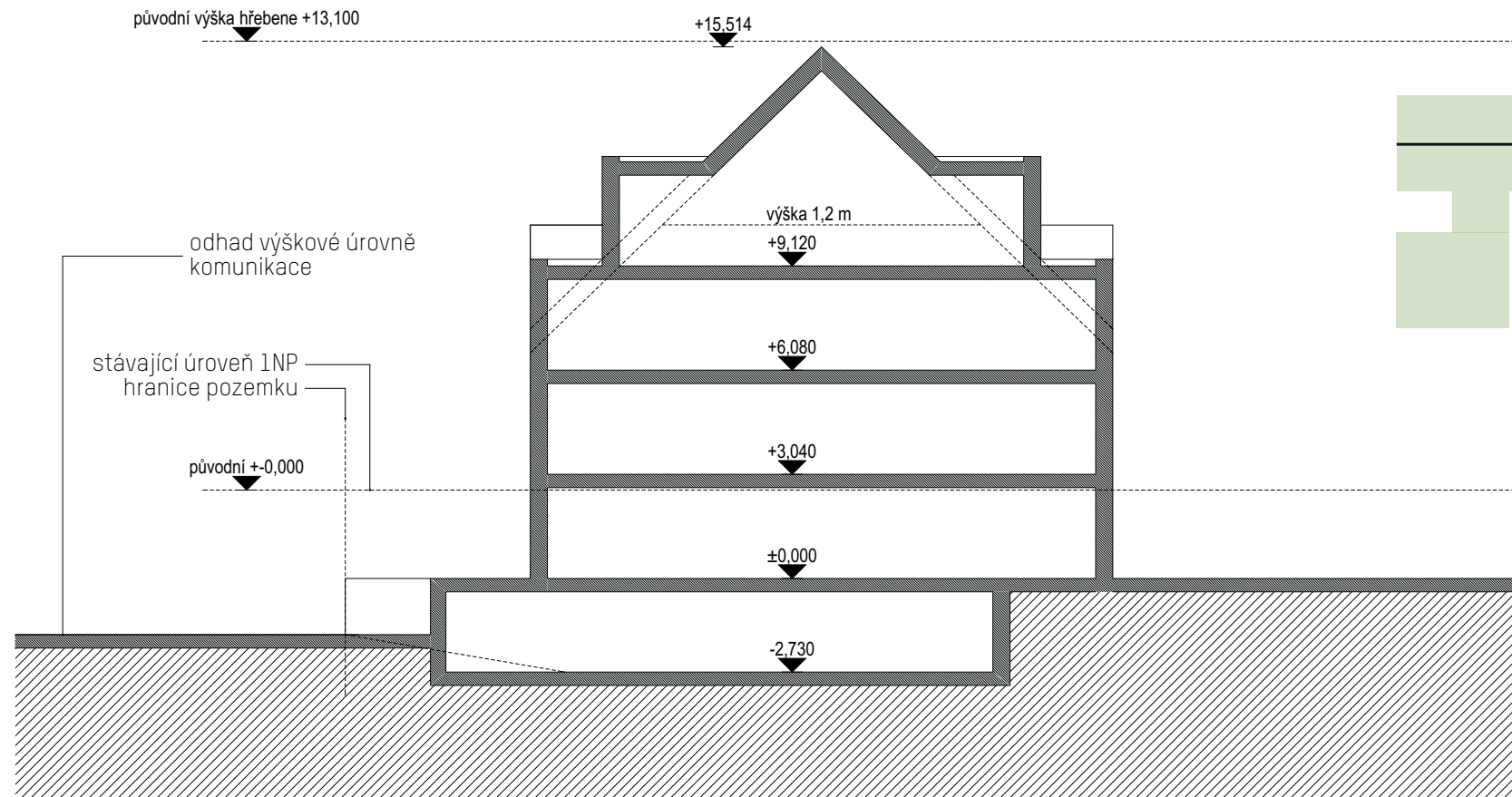
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
PŮDORYSY_1 A 2 PATRO+ PODKROVÍ

datum:
11/2019

měřítko:
1:200



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

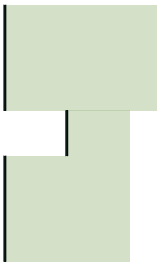
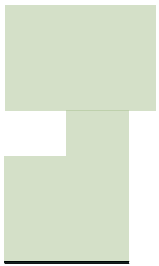
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
ŘEZY

datum:
11/2019

měřítko:
1:200



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

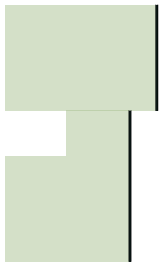
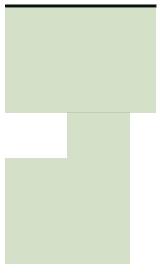
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
POHLEDY 1

datum:
11/2019

měřítko:



studio
archiholik



akce:
VILA DOMY PANORAMA ÚVALY

projektant:
STUDIO ARCHIHOLIK s r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Josef Pfeifer

stupeň dokumentace:
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah:
POHLEDY 2

datum:
11/2019

měřítko:



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1, 2
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

Váš dopis čj.:

Ze dne: 18. 12. 2019

Naše čj.: OSÚÚPPP-130553/2019-PERMO

Naše sp. zn.: OSÚÚPPP-1095/2020-PERMO

PORT V 37 s.r.o.

Vinohradská 2165/48

120 00 Praha 2

Vyřizuje: Bc. Monika Perglerová

Tel.: + 420 326 909 156

E-mail: monika.perglerova@brandysko.cz

IDDS: q954i6c

Datum: 13. 01. 2020

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal dle § 96b odst. 3 stavebního zákona a ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu vydává závazné stanovisko k záměru:

„novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 1760, 1761 a stp. č. 1758/1, 1758/2 a 1759 v k. ú. Úvaly u Prahy“

Záměr je přípustný po splnění následujících podmínek:

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou projektovou dokumentací, blíže specifikovanou v odůvodnění tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanovují.

ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako místně příslušný správní orgán dle § 11 odst. 1 správního řádu a věcně příslušný orgán územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, obdržel dne 18. 12. 2020 žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 3519/5 v k. ú. Úvaly u Prahy“

Žádost splňovala všechny formální náležitosti podání dle § 37 správního řádu.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

- Části projektové dokumentace pod názvem „Vila domy PANORAMA Úvaly“, zodpovědný projektant: Studio Archiholik s.r.o., datum: 11/2019.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako orgán územního plánování z následujících dokumentů:

- Politika územního rozvoje ČR schválená vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) a Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 vlády ČR ze dne 2. 9. 2019);
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011, ve znění aktualizace č. 1 (usnesení č. 007-18/2015/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 27. 7. 2015) a aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018);
- Územní plán sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 11. 12. 1995;
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 3. 3. 1998;
- Změna č. IIa) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 8. 9. 2003;
- Změna č. IV) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 19. 2. 2004;
- Změna č. IIb) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 3. 7. 2004;
- Změna č. IIc) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 5. 4. 2006;
- Změna č. VII) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 14. 12. 2006;
- Změna č. Va) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly schválený obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 21. 12. 2006;
- Změna č. VIII) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2008;
- Změna č. Vb) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 16. 5. 2008;
- Změna č. Vd) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 16. 5. 2008;
- Změna č. XI) Územního plánu sídelního útvaru Úvaly vydaná opatřením obecné povahy, která nabyla účinnosti dne 14. 6. 2010;

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.:

- Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 4. úplná aktualizace z prosince 2016;
- Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití dne 23. 10. 2019;
- Územní studie Úvaly - Hostín, schválení možnosti využití dne 10. 7. 2008;
- Územní studie Úvaly – Hostín – fáze II, schválení možnosti využití dne 28. 6. 2010;
- Územní studie Úvaly – Vinice, schválení možnosti využití dne 25. 4. 2014;

Orgán územního plánování správní úvahou dovodil, že posuzovaný záměr je změnou v území ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, ke kterému se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování dle ust. § 96b stavebního zákona.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, tedy zejména republikových priorit územního plánování a polohy záměru vůči rozvojovým osám a oblastem, pro posuzovaný záměr nevyplývají žádné specifické požadavky.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2 pro posuzovaný záměr nevyplývají žádné specifické požadavky.

Záměr „novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 1760, 1761 a stp. č. 1758/1, 1758/2 a 1759 v k. ú. Úvaly u Prahy“ je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Úvaly. Požadavek na umístění bytového domu respektuje platný územní plán sídelního útvaru po změnách (viz. výše, dále jen „ÚPnSÚ“). Dotčený pozemek je zahrnut do zastavitelných ploch – čistě obytné území. Plochy čistě obytného území jsou vhodné pro umístění bytového domu. Umístění bytového domu je v místě dosud stávajícího rodinného domu, který nevyhovuje standardu bydlení. Výšková hladina musí dle ÚPnSÚ zachovat panorama stávajícího města, obytná zástavba by neměla přesáhnout dvě nadzemní podlaží a podkroví. Stávající dům je třípatrový s podkrovím, novostavba bude taktéž třípatrová s podkrovím, výška hřebene stávajícího a návrhu bytového domu bude ve stejné výšce, což zachová stávající panorama města. Množství parkovacích míst je umístěno v suterénu bytového domu.

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění 4. úplné aktualizace, které jsou neopomenutelným podkladem při územním rozhodování dle § 25 stavebního zákona, nedefinují problémy, které by se týkaly záměru. Upozorňujeme, že se dotčený pozemek nachází v ochranném pásmu letiště a leteckých staveb.

Obec s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má registrovanou Územní studii krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území města Úvaly. Územní studie krajiny (viz výše, dále jen „ÚSK“), sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK město Úvaly se nachází v polyurbanizovaném území se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: stavby na horizontu, homogenní zástavba. Přechod do krajiny je částečně a zcela narušený. Doporučení k rozvoji výstavby: dbát na důsledné dodržování stanovených omezení v záplavových území dle „Vodního zákona“.

Město Úvaly má vydaný ÚPnSÚ, podle kterého se dotčený pozemek nenachází v lokalitách, pro které byly v ÚPnSÚ předepsány územní studie nebo jsou registrovány.

Orgán územního plánování záměr také posoudil s ohledem na § 18, 19 stavebního zákona a došel k závěru, že je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tedy zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Záměr odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na uspořádání území a také odpovídá stávajícímu charakteru.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti,

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,

- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor než orgán územního plánování, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu.

-otisk úředního razítka-

Bc. Monika Perglerová
referent územního plánování

Obdrží:

PORT V 37 s.r.o., Vinohradská 2165/48, 120 00 Praha 2, IDDS: q954i6c

Na vědomí:

Městský úřad Úvaly, Stavební úřad, nám. Arnošta z Pardubic 95, pracoviště Riegerova 897,
250 82 Úvaly, IDDS: pa3bvse

Přílohy:

- Č. 1 – Situace s ověřením orgánu ÚP
- Č. 2 – Řezy s ověřením orgánu ÚP

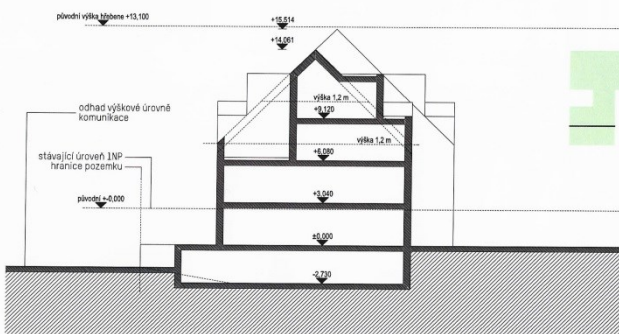
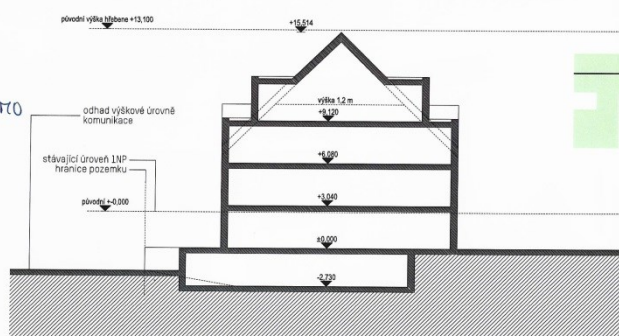


PRÍLOHA Č.2 K ČJ OSÚPFP-130533/2019-PER



13.1.2020

Pgl



akce: VILA DOKY PANORAMA ÚVALY

projektant: STUDIO ARCHIHOLIK s.r.o.
Karmelitská 18, Praha 1 - Malá Strana
zodpovědný projektant: Ing. arch. Josef Pfeiffer

stupeň dokumentace: ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

obsah: REZ

datum: 11/2019

měřítko: 1:200