

# **PLÁNOVACÍ SMLOUVA**

**K**

## **ÚZEMNÍ STUDII**

### **KLÍNEC – US2 – BYDLENÍ NAPROTI HŘIŠTI**

*MEZI*

OBEC KLÍNEC

A

INTERDOM S.R.O.

A

ALEŠ HRBEK

**TATO PLÁNOVACÍ SMLOUVA K ÚZEMNÍ STUDII – KLÍNEC – US2 – BYDLENÍ NAPROTI HŘIŠTI** (dále jen „**Plánovací smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**") a dále zejména v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“), mezi:

(1) **Obec Klíneč**  
IČO: 00640719  
sídlo: Klíneč 138, 252 10, Mníšek pod Brdy  
zastoupení: Bc. Markéta Polívková, starostka  
email: [marketa.polivkova@obecklinec.eu](mailto:marketa.polivkova@obecklinec.eu)  
(dále jen „**Obec Klíneč**“) na straně jedné

a

(2) **INTERDOM s.r.o.**  
IČO: 248 19 107  
sídlo: Klíneč č.p. 159, 252 10 Klíneč  
zastoupení: Martin Hrubý, jednatel  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 177198  
email: [mhru@seznam.cz](mailto:mhru@seznam.cz)  
(dále jen „**Interdom**“)

a

**Aleš Hrbek**  
r.č.: 720525/0503  
bytem: Píškova 1954/28, Stodůlky, 15500 Praha 5  
email: [alesgs@seznam.cz](mailto:alesgs@seznam.cz)  
(dále jen „**pan Hrbek**“)

(společnost Interdom a pan Hrbek dále společně jen „**Vlastníci Pozemků**“ nebo každý z nich jen „**Vlastník Pozemků**“) na straně druhé

(Obec Klíneč a Vlastníci Pozemků dále společně jen „**Smluvní strany**“ či každý jednotlivě jen „**Smluvní strana**“).

#### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Obec Klíneč pořídila a zaregistrovala dokumentaci územní studie nazvanou „Územní studie: Klíneč - US2 – bydlení naproti hřišti“ (dále jen „**ÚS2**“). Územní studie je určena jako podklad pro rozhodování v území. Stavební úřad musí při územním řízení porovnávat navrhovaný záměr s řešením obsaženým v ÚS2 a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit;
- (B) podmínky pro umístění Veřejné infrastruktury v ÚS2 zahrnují mimo jiné umístění veřejného prostranství a dopravní a technické infrastruktury na soukromých pozemcích v řešeném území a předpokládají uzavření plánovací smlouvy, která je nezbytná k využití území dle funkcí navržených územním plánem Obce Klíneč (dále jen „**ÚP**“);
- (C) společnost Interdom je vlastníkem pozemku parc. č. 462/2, k.ú. Klíneč tvořícího převážnou část území řešeného prostřednictvím ÚS2; pan Hrbek je vlastníkem pozemků parc. č. 462/10, 485/2 a 485/3, vše v k.ú. Klíneč, tvořících zbývající část území řešeného prostřednictvím ÚS2. Společně tedy společnost Interdom a pan Hrbek vlastní 100% území řešeného prostřednictvím ÚS2;
- (D) Vlastníci Pozemků předložili Obci Klíneč návrh drobných úprav stávající ÚS2 zpracované přímo autorem ÚS2 (viz příloha č. 1 této Plánovací smlouvy) a přistoupili k jednání s Obcí Klíneč za účelem sjednání podmínek vybudování Veřejné infrastruktury na náklady Vlastníků Pozemků v území řešeném v ÚS2 jako celku, tedy na všech Pozemcích řešených v rámci ÚS2;

- (E) Obec Klíнец vznesla požadavek na uzavření plánovací smlouvy předpokládané ÚS2 za podmínek stanovených v ÚS2 pro vybudování Veřejné infrastruktury řešeného území.
- (F) Vlastníci Pozemků naproti tomu vznesli požadavek na přijetí závazku Obce Klíнец k převzetí Veřejné infrastruktury vybudované na základě této Plánovací smlouvy po jejím dokončení v souladu s touto Smlouvou, sjednání závazku připojení nově vybudované Veřejné infrastruktury na stávající veřejnou infrastrukturu v obci, zřízení závazku Obce Klíнец pro připojení nově vymezených pozemků určených pro výstavbu objektů určených k bydlení na Veřejnou infrastrukturu a stávající veřejnou infrastrukturu a sjednání dalších podmínek pro realizaci Veřejné infrastruktury a součinnosti obou Smluvních stran při zajišťování tohoto cíle v souladu s touto Smlouvou;

## PROTO SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY, JAK JE UVEDENO DÁLE:

### 1. VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

Pokud z kontextu nevyplývá jednoznačně jinak, mají v této Plánovací smlouvě následující slova a slovní spojení, pokud jsou psána s velkými počátečními písmeny, následující významy:

**ČOV** znamená čistírna odpadních vod, jejíž vlastníkem a provozovatelem je Obec Klíнец;

**DOSS** znamená dotčený orgán státní správy;

**Pozemky** se rozumí Pozemky Interdomu a Pozemky pana Hrbka; **Pozemkem** se rozumí kterýkoli z Pozemků;

**Pozemkem Interdomu** se rozumí **pozemek parc. č. 462/2, k.ú. Klíнец**, orná půda o výměře 13.716 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, **v katastrálním území Klíнец, obec Klíнец**;

**Pozemky pana Hrbka** se rozumí:

- **pozemek parc. č. 462/10, k.ú. Klíнец**, orná půda o výměře 7323 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- **pozemek parc. č. 485/2, k.ú. Klíнец**, orná půda o výměře 998 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- **pozemek parc. č. 485/3, k.ú. Klíнец**, orná půda o výměře 1290 m<sup>2</sup>, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;

to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, **v katastrálním území Klíнец, obec Klíнец**;

**Stavebním povolením** se rozumí stavební povolení ve smyslu § 115 a § 103 a násl. Stavebního zákona nebo případně dodatečné povolení stavby ve smyslu § 129 Stavebního zákona;

**Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;

**Veřejnou infrastrukturou** se pro účely této Plánovací smlouvy rozumí:

- (A) **Veřejné prostranství** v rozsahu sjednaném v této Plánovací smlouvě s přihlédnutím k ÚS2;
- (B) **Dopravní infrastruktura** v rozsahu sjednaném v této Plánovací smlouvě s přihlédnutím k ÚS2;
- (C) **Technická infrastruktura** v rozsahu sjednaném v této Plánovací smlouvě s přihlédnutím k ÚS2;

## **2. PŘEDMĚT SMLOUVY**

**2.1 Vlastníci Pozemků se zavazují zajistit provedení Veřejné infrastruktury v souladu s touto Plánovací smlouvou; a Obec Klíнец se zavazuje poskytnout k tomu Vlastníkům Pozemků nezbytnou součinnost, a to v rozsahu spadajícím do působnosti Obce Klíнец.**

**2.2 Vlastníci Pozemků se zavazují Veřejnou infrastrukturu vybudovanou na Pozemcích za podmínek sjednaných v této Plánovací smlouvě bezúplatně převést na Obec Klíнец a Obec Klíнец se zavazuje za podmínek sjednaných v této Plánovací smlouvě od Vlastníků Pozemků tuto Veřejnou infrastrukturu bezúplatně nabýt a dále zajišťovat na vlastní náklady její provoz a údržbu.**

**2.3** Závazky, které si Smluvní strany ujednávají v této Plánovací smlouvě předpokládají, že v průběhu plnění povinností z této Plánovací smlouvy může dojít ke změně konkrétních podmínek pro splnění povinností sjednaných v této Plánovací smlouvě, a to zejména v návaznosti na připomínky DOSS, případně dalších účastníků řízení o vydání územního rozhodnutí či Stavebního povolení zapracovaných do podmínek stavby a další podmínky stanovené příslušným stavebním úřadem ve Stavebním povolení vydaném ke stavbě Veřejné infrastruktury, případně s ohledem na podmínky stanovené Stavebním úřadem či dalšími DOSS pro následnou stavbu objektů určených k bydlení v rámci území řešeného ÚS2. V takovém případě Smluvní strany projednají nutnost případných úprav podmínek plnění této Smlouvy a bude-li to nezbytné, uzavřou dodatek k této Plánovací smlouvě tak, aby byl naplněn účel a cíl Smluvních stran zamýšlený touto Plánovací smlouvou.

Již před podpisem této Smlouvy došlo ze strany Obce Klíнец i ostatních DOSS ke vznesení připomínek, které si vyžádaly úpravy v řešeném území oproti ÚS2. Stávající návrh řešeného území v okamžiku uzavření této Smlouvy je obsažen v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují řešit i po podpisu této Smlouvy případně další úpravy v řešeném území v návaznosti na další připomínky a požadavky DOSS a dalších účastníků řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení.

**2.4** Smluvní strany se zavazují poskytnout si bezodkladně vzájemně veškerou součinnost a veškeré relevantní informace potřebné pro plnění povinností sjednaných v této Plánovací smlouvě.

## **3. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

**3.1** V souladu s ÚS2 Vlastníci Pozemků zajistí, aby na Pozemcích byla celá plocha remízku a dalších částí zeleně v rámci veřejného prostranství v rozsahu předběžně stanoveném v příloze č. 1 této Plánovací smlouvy jako „zatravněné plochy“ a „plocha remízku“ (dále jen „**Veřejná zeleně**“) veřejně přístupná a byla umožněna její údržba a realizace retenčních a vsakovacích opatření.

**3.2** Vlastníci Pozemků provedou na ploše remízku rekultivaci Veřejné zeleně včetně prořezu a zmlazení stávajících porostů, případně výsadby nových porostů. Část stávající plochy Veřejné zeleně označená v příloze č. 1 této Plánovací smlouvy jako „kácené části remízku“, bude vykácena a nahrazena ostatními plochami rekultivované Veřejné zeleně v rozsahu zobrazeném v příloze č. 1 této Plánovací smlouvy pod označením „zatravněné plochy“.

**3.3** Vlastníci pozemků v souladu ÚS2 provedou na vlastní náklady retenční a vsakovací opatření, v rámci Pozemků, ze všech Veřejných prostranství, Dopravní infrastruktury a zastavitelné části pozemků.

**3.4** Vlastníci Pozemků nebudou zajišťovat na vlastní náklady technické vybavení Veřejné zeleně zařízením v rámci předpokládaného využití části Veřejné zeleně jako venkovní posilovny, případně dalších míst k aktivnímu či pasivnímu odpočinku (lavičky apod.). Tato zařízení podle vlastní volby a na vlastní náklady případně zajistí Obec Klíнец.

**3.5** Na část řešeného území, které tvoří veřejné prostranství (včetně Veřejné zeleně) budou navazovat jednotlivé stavební parcely určené k zastavění v souladu s ÚP a ÚS2 v počtu čtrnácti

pozemků, jejichž hranice jsou zhruba navrženy v příloze č. 1 této Plánovací smlouvy a označeny RD01 až RD14.

- 3.6** Smluvní strany se dohodly na převedení nemovitostí a předání jednotlivých částí Veřejné infrastruktury včetně Veřejné zeleně Obci Klíнец společně s předáním a převzetím Dopravní infrastruktury.

#### **4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- 4.1** V rámci dopravní infrastruktury řešeného území bude jednosměrná obslužná místní komunikace napojená na jihozápadní straně řešeného území na stávající komunikaci označenou v ÚP jako WD3, včetně pěšího propojení na veřejnou komunikaci označenou v ÚP jako WD6. Návrh podoby obslužné komunikace je uveden v příloze č. 1 této Plánovací smlouvy a bude případně upraven v návaznosti na připomínky DOSS a dalších účastníků řízení o žádosti.

- 4.2** Osvětlení obslužné komunikace bude zajištěno veřejným osvětlením zahrnujícím osm osvětlovacích bodů (lamp OV) se světelnými zdroji využívajícími technologii LED a umožňující regulaci intenzity osvětlení. Veřejně osvětlení bude realizováno na náklady Vlastníků pozemků.

- 4.3** Nad rámec požadavků ÚS2 se Strany dohodly, že Vlastníci Pozemků vybudují v souladu s přílohou č. 1 této Plánovací smlouvy každý na své části Pozemků jako součást veřejného prostranství parkovací stání určené primárně pro krátkodobé parkování návštěvníků v počtu jedno stání ke každému rodinnému domu, vzhledem k tomu, že doprava v klidu je v ÚS2 řešena přímo na jednotlivých pozemcích rodinných domů.

- 4.4** Nad rámec požadavků ÚS2 se Strany dohodly, že Vlastníci Pozemků vybudují jako součást veřejného prostranství prostor pro umístění kontejnerů na tříděný odpad napojený na stávající komunikaci označenou v ÚP jako WD3. Prostory pro umístění kontejnerů na smíšený odpad bude v souladu s ÚS2 řešeno individuálně přímo na pozemcích RD01 až RD14.

- 4.5** V souladu s ÚS2 nebude součástí dopravní infrastruktury řešení hromadné dopravy.

- 4.6** Vlastníci Pozemků provedou na Pozemcích jednosměrnou obslužnou místní komunikaci a předají ji Obci Klíнец. Obec Klíнец poskytne Vlastníkům Pozemků v rámci své působnosti potřebné souhlasy či kladná vyjádření v rámci řízení o žádostech o vydání stavebního povolení pro stavbu nejvýše sedmi (7) rodinných domů na budoucích pozemcích označených RD01 až RD 14 do okamžiku, než Vlastníci Pozemků splní povinnost dokončení obslužné komunikace dle předchozí věty. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Obec Klíнец neposkytne součinnost v rámci řízení o žádosti o vydání stavebního povolení pro osmý (8.) a každý další rodinný dům v rámci řešeného území, dokud nebude splněna povinnost provést a zkolaudovat obslužnou komunikaci.

- 4.7** Obec Klíнец obslužnou komunikaci převezme od Vlastníků Pozemků v okamžiku, kdy obslužná komunikace bude řádně dokončena a bude na ni vydán kolaudační souhlas. K předání a převzetí místní obslužné komunikace Obci Klíнец dojde bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů ode dne doručení oznámení Vlastníků Pozemků o splnění podmínek pro její převzetí ze strany Obce Klíнец.

#### **5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - VODOVOD A KANALIZACE**

- 5.1** Obec Klíнец je vlastníkem a provozovatelem ČOV se současnou kapacitou 1000 ekvivalentních obyvatel (dále jen „EO“) a dále veřejné části vodovodní sítě a kanalizace.

- 5.2** Vlastníci Pozemků se zavazují provést jako součást Veřejné infrastruktury a následně v rámci realizace RD01 až RD14 vodovodní síť a splaškovou kanalizaci v řešeném území až k nápojným bodům specifikovaným v koordinační situaci – Příloha č.1 a následně zažádají Obec Klíнец o připojení vodovodní sítě a splaškové kanalizace spadající do Veřejné infrastruktury, jakož i jednotlivých přípojek RD01 až RD14 na veřejnou vodovodní síť a splaškovou kanalizaci a zajištění dodávek pitné vody a odvod odpadních vod.

- 5.3** Obec Klíнец se zavazuje zajistit pro řešené území zásobování pitnou vodou a odvod splaškových odpadních vod napojením stávající veřejné vodovodní sítě a splaškové kanalizace na Veřejnou infrastrukturu a jejím prostřednictvím na RD01 až RD14 v souladu s touto Plánovací smlouvou a ÚS2 v rozsahu kapacity záměru, která je 56 EO.. Stavbu provede a stavební náklady na provedení nových vodovodních sítí a kanalizačních sítí v rámci Veřejné infrastruktury včetně přípojek ponесou na Pozemcích Vlastníci Pozemků.
- 5.4** Vlastníci Pozemků uhradí Obci Klíнец část nákladů na vybudování ČOV, vodovodních a kanalizačních sítí ve výši 10.000,- Kč za každého EO požadovaného k připojení na veřejnou vodovodní síť a 10.000,- Kč za každého EO připojeného na splaškovou kanalizaci, a to nejpozději před kolaudací veřejné části vodovodů a kanalizací a zároveň před jejich bezúplatným převedením do vlastnictví Obce Klíнец ve smyslu odst. 5.6. této Plánovací smlouvy. Vlastníci Pozemků budou hradit poplatky za připojení pozemků označených v Příloze č. 1 jako RD01 až RD14.
- 5.5** Obec Klíнец se zavazuje, že v návaznosti na budování Veřejné infrastruktury dle této Plánovací smlouvy, zajistí ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVK“) takové provedení vodovodu nebo kanalizace a dalších staveb souvisejících s jejich provozem, případně jejich posílení, aby umožnila Vlastníkům Pozemků tyto sítě řádně užívat.
- 5.6** Smluvní strany se dohodly, že Vlastníci Pozemků bezúplatně převedou veřejnou část vodovodní sítě a kanalizace na Obec Klíнец před okamžikem kolaudace této části Veřejné infrastruktury v okamžiku, kdy budou splněny všechny povinnosti stavebníka pro kolaudaci veřejné části vodovodní sítě a kanalizace (včetně veškeré dokumentace a podkladů potřebných pro kolaudaci) a Obec Klíнец se zavazuje veřejnou část vodovodní sítě a splaškové kanalizace od Vlastníků Pozemků v tomto stavu před okamžikem kolaudace přijmout. Tím není dotčena povinnost Vlastníků Pozemků splnit povinnosti nutné ke kolaudaci sítí již předaných Obci Klíнец. Tento závazek tedy nezbavuje Vlastníky Pozemků povinnosti připravit a předat Obci Klíнец veškeré podklady a veřejné části vodovodní sítě a kanalizace potřebné pro kolaudaci, pouze upravuje postup, kdy kolaudaci na základě veškerých podkladů zajistí Obec Klíнец a Vlastníci Pozemků jí k tomu poskytnout potřebnou součinnost.
- 5.7** Obec Klíнец se zavazuje zajistit dodávku pitné vody a odvod odpadní vody pro RD01 až RD14 v souladu s § 8 a dalšími ZVK, přičemž za tímto účelem se zavazuje poskytnout odpovídající kapacitní a technické možnosti těchto sítí.

## **6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ELEKTROINSTALACE**

- 6.1** Vlastníci Pozemků provedou na vlastní náklady v rámci Veřejné infrastruktury podzemní vedení nízkého napětí napojené na stávající síť v souladu s ÚS2 a zajistí vybudování přípojek pro RD01 až RD14.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1** Tato Plánovací smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 7.2** Tato Plánovací smlouva byla projednána a schválena zastupitelstvem obce Klíнец na veřejném zasedání dne 24. 1. 2022 usnesením č.1/22/6.
- 7.3** Tato Plánovací smlouva, spolu se svými přílohami, představuje úplnou dohodu Smluvních stran a nahrazuje jakékoli předchozí návrhy, prohlášení, dohody či ujednání učiněná mezi Smluvními stranami, ať již písemně, ústně či konkludentně, upravující předmět této Plánovací smlouvy. Přílohou této Plánovací smlouvy je „Územní studie: Klíнец - ÚS2 – bydlení naproti hřišti“ bez ohledu na skutečnost, že není ke smlouvě fyzicky připojena. V případě rozporu mezi Přílohami, má přednost příloha s nižším pořadovým číslem před přílohou s vyšším pořadovým číslem.
- 7.4** Jakékoli změny této Plánovací smlouvy musejí být provedeny ve formě vzesťupně číslovaných písemných listinných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami na stejné listině.

- 7.5** Pokud by se tato Plánovací smlouva či jakákoli její část z jakéhokoli důvodu stala či ukázala být neplatnou, neúčinnou či nevymahatelnou, zavazují se Smluvní strany taková ustanovení nahradit novými, která svým účelem, předmětem a obsahem co nejpřesněji naplní účel, předmět a obsah této Plánovací smlouvy.
- 7.6** Žádná ze Smluvních stran není oprávněna tuto Plánovací smlouvu nebo kteroukoli její část postoupit nebo jiným způsobem zcizit ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu všech ostatních účastníků této Plánovací smlouvy.
- 7.7** Závazky sjednané v této Plánovací smlouvě přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- 7.8** Tato Plánovací smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každý účastník této Plánovací smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.9** Součástí této Plánovací smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Obytná zóna Klíнец – Koordinační výkres C.3.1.  
Příloha č. 2 - „Územní studie: Klíнец - US2 – bydlení naproti hřišti“;

**Smluvní strany tímto potvrzují, že si podmínky obsažené v této Plánovací smlouvě přečetly a rozumějí jim, jakož se zavazují ze své pravé a vážné vůle akceptovat závazky vznikající pro ně z této Plánovací smlouvy, na důkaz čehož připojují k této Plánovací smlouvě své podpisy. Smluvní strany tímto potvrzují převzetí příslušných stejnopisů této Plánovací smlouvy.**

V Klínci, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_

V Klínci, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

**INTERDOM s.r.o.**  
Martin Hrubý, jednatel

---

**Obec Klíнец**  
Bc. Markéta Polívková, starostka

V Klínci, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

**Aleš Hrbek**