

MĚSTO PODIVÍN
Masarykovo nám. 192/2
691 45 Podivín
IČ: 00283495, DIČ: CZ00283495
-7-

Plánovací smlouva

uzavřená dle § 130 až § 132 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění
pozdějších předpisů

Smluvní strany

Město Podivín

se sídlem: Masarykovo nám. 192/2, 691 45 Podivín

IČ: 00283495

DIČ: CZ00283495

zastoupeno Ing. Martinem Důbravou, starostou

(dále jen „**město**“)

a

Ovoce Huták s.r.o.

se sídlem: Kašnice 78, 691 72 Kašnice

IČ: 05159261

DIČ: CZ05159261

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 94834

zastoupena Ondřejem Hutákem, jednatelem

(dále jen „**investor**“)

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany uzavírají tuto plánovací smlouvu za účelem ujednání podmínek pro realizaci a užívání stavebního záměru investora na území města Podivín, spočívajícího ve vybudování dopravní a technické infrastruktury pro dva bytové domy (o 21 a 24 bytových jednotkách) v lokalitě Podivín-Podíly (dále též jen „**Záměr**“), přičemž podoba Záměru investora je zachycena v přiloženém katastrálním situačním výkresu vyhotoveném v dubnu 2025 F&K&B, a.s., IČ: 26236061, stavební, projekční a obchodní společností.
2. Záměr bude situován primárně na pozemcích vlastněných investorem a evidovaných na LV č. 3778 vedeném pro katastrální území Podivín. Investor

prohlašuje, že je seznámen s obsahem Územního plánu Podivín, v účinném znění, který dotčenou lokalitu řadí jako zastavitelnou plochu Z20 do ploch SM – plochy smíšené obytné – městské a který stanovuje související podmínky zástavby, i s Územní studií Podivín – Podíly, vyhotovenou v říjnu 2022 společností PS studio s.r.o. (dále jen „**Územní studie**“), a zavazuje se v rámci svého Záměru podle této dokumentace a podkladů postupovat.

3. Smluvní strany se zavazují za podmínek daných touto smlouvou postupovat v součinnosti tak, aby bylo možné realizovat Záměr investora a v budoucnu i stavební záměr města spočívající primárně ve výstavbě pro bydlení (jednoho či dvou bytových domů), vč související infrastruktury, na navazujících pozemcích v zastavitelné ploše Z20 dle Územní studie, a to zejména co do možnosti právně a fakticky neomezeného napojení záměru města na infrastrukturu vybudovanou v rámci Záměru investora.

Článek II.

Dopravní a technická infrastruktura

1. Přílohou této smlouvy je výkres zachycující:

- a) umístění jednotlivých parcel pro výstavbu pro bydlení,
- b) umístění jednotlivých parcel tvořících v místě veřejná prostranství (pozemní komunikace, vč. chodníků a parkovišť, veřejná zeleň, přístřešky pro soustřeďování odpadu atp.),
- c) trasování pozemních komunikací, vč. chodníků a rozložení parkovišť, pro zajištění dopravní obslužnosti, a to při zohlednění řešení zasakování atmosférických srážek dopadajících na tyto zpevněné plochy (dešťová kanalizace),
- d) trasování inženýrských sítí (vodovodní řad, splašková kanalizace, rozvody el. energie, optický kabel, veřejné osvětlení, jehož sloupy budou osazeny veřejným rozhlasem a varovným systémem, vč. případných souvisejících rozvodů, dle standardu specifikovaného městem),
- e) stávající dopravní a technickou infrastrukturu, která bude stavebním záměrem dotčena a na kterou se budu navrhovaná infrastruktura napojovat.

2. Investor se zavazuje před realizací napojení navrhované infrastruktury na infrastrukturu stávající zajistit veškerá zákonem vyžadovaná rozhodnutí či opatření a dále souhlasy dotčených vlastníků či provozovatelů. Město se za tím

účelem zavazuje při splnění technických požadavků kladených na předmětnou výstavbu a při dodržení podmínek daných touto smlouvou poskytnout nezbytnou součinnost. V rámci vlastní realizace je pak investor povinen postupovat tak, aby provoz stávající infrastruktury nebyl bez předchozí domluvy s městem, resp. vlastníkem či provozovatelem infrastruktury, nikterak dotčen.

3. Investor se zavazuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost obstarat kompletní projektovou dokumentaci pro vybudování nové dopravní a technické infrastruktury v rámci Záměru a povolení záměru příslušným stavebním úřadem, zajistit vlastní vybudování ujednané infrastruktury a její kolaudaci, přičemž je povinen postupovat dle této smlouvy a příloh k ní, v souladu s požadavky právních předpisů a technických norem, vč. příslušných rozhodnutí či opatření stavebního úřadu a dalších správních orgánů. Investor nabývá budovanou infrastrukturu do svého vlastnictví, a to s výjimkou pozemní komunikace a chodníků v rozsahu vybudovaném na pozemcích ve vlastnictví města; tyto stavby v uvedeném rozsahu nabývá bezúplatně do vlastnictví město.
4. Investor se ve vztahu k infrastruktuře budované v rámci Záměru výslovně zavazuje zajistit, že:
 - a) obslužná pozemní komunikace bude dle přiloženého výkresu vyprojektována, povolena a zkolaudována jako veřejná pozemní komunikace v režimu obecného užívání dle zákona o pozemních komunikacích (bez omezení co do faktických překážek či specifického právního režimu) a že bude kompletně realizována až na pozemek parc. č. 2715/2, k.ú. Podivín, ve stavebně technické podobě plně umožňující napojení komunikace navazující;
 - b) vodovod a kanalizace budou vyprojektovány, povoleny a zkolaudovány s technickými a kapacitními vlastnostmi, které umožní plnohodnotné napojení navazující infrastruktury tohoto typu sloužící pro městský záměr výstavby pro bydlení (čl. I. odst. 3 této smlouvy) a že uvedená infrastruktura bude kompletně realizována až na pozemek parc. č. 2715/2, k.ú. Podivín, včetně plnohodnotných napojovacích bodů dle přiloženého výkresu;
 - c) bude vybudován nový chodník propojující zastavitelnou plochu Z20 s prostorem před místním vlakovým nádražím (pozemkem parc. č. 25, k.ú. Podivín);
 - d) v souvislosti s ujednáním realizace vedení elektrické energie pro Záměr se společností EG.D, s.r.o., bude navrhovat takové technické řešení, které posléze nebude blokovat možnost napojení záměru města (čl. 3 odst. 3 této smlouvy) na elektrickou energii, přičemž tomuto napojení záměru města nebude ani jinak bránit;



nesplní-li investor své závazky dle tohoto odstavce, je město oprávněno učinit na náklady investora veškeré právní i faktické úkony potřebné ke zjednání nápravy, s čímž investor výslovně souhlasí a není oprávněn takovému zjednání nápravy žádným způsobem bránit, a zároveň je město oprávněno po investorovi požadovat při nesplnění uvedeného závazku ani v dodatečné lhůtě určené městem v délce alespoň 3 měsíců jednorázovou smluvní pokutu ve výši 350.000,- Kč, a investor je povinen ji uhradit se splatností 10 dní od uplatnění nároku na smluvní pokutu městem.

5. Nezpevněné plochy veřejné zeleně se investor zavazuje kompletně upravit (urovnat), osít a osadit v souladu s běžnými standardy péče o veřejnou zeleň.
6. Po stavebně-technickém dokončení budované infrastruktury je investor povinen zajistit její geodetické zaměření s tím, že budou jako samostatné vymezeny pozemky pod pozemními komunikacemi, včetně chodníků a parkovišť a včetně částí okolních pozemků dle zákresu obsaženého v příloze této smlouvy.
7. Investor umožní městu, případně též jím určené osobě (vč. provozovatele stávající vodohospodářské infrastruktury), účinnou průběžnou kontrolu budování, napojení či úprav infrastruktury tak, aby mohlo město ověřit, zda je veřejná dopravní a technická infrastruktura budována v souladu s právními předpisy, technickými normami, schválenou dokumentací, správními rozhodnutími a touto smlouvou. Investor bude město alespoň s pětidenním předstihem informovat o konání kontrolních dní při budování infrastruktury či zkoušek infrastruktury, případně kontrolních prohlídek ze strany příslušných orgánů veřejné správy a umožní městu účast na nich a uplatnění připomínek. Investor informuje město k jeho žádosti o všech aspektech postupu výstavby infrastruktury. Pokud investor poruší některou z povinností dle tohoto odstavce a nezjedná nápravu (vč. případného opakování zkoušek či jiných úkonů) ani k výzvě města, je město oprávněno tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů.
8. Změnit Záměr oproti této smlouvě, včetně obsahu jejích příloh, v průběhu povolovacích procesů, v rámci procesu změny stavby před dokončením či jakkoli jinak je investor oprávněn pouze s předchozím souhlasem města.
9. Investor je povinen započít s vlastní výstavbou do 5 let od podpisu této smlouvy. Pokud tak neučiní ani v dodatečné lhůtě 3 měsíců, která počíná automaticky běžet dnem následujícím po uplynutí uvedené pětileté lhůty, je město oprávněno tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů.
10. Investor se zavazuje na svůj náklad vybudovat a řádně zkolaudovat (uvést do užívání v souladu s právními předpisy) stavby technické a dopravní infrastruktury dle podmínek této smlouvy ve lhůtě do 8 let ode dne podpisu této smlouvy.

11. Nesplní-li investor řádně a včas povinnost dle předchozího odstavce, je město oprávněno požadovat po investorovi smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý byť jen započatý měsíc prodlení, a investor je povinen ji uhradit se splatností 10 dní od uplatnění nároku na smluvní pokutu městem. Při prodlení delším než 6 měsíců je město oprávněno tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů; taková výpověď smlouvy a ukončení smluvního vztahu se nedotýká již vzniklého nároku města na smluvní pokutu.

Článek III.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Město se zavazuje vyznačit svůj souhlas na situačním výkresu příslušné projektové dokumentace s výstavbou dopravní a technické infrastruktury (jako součástí Záměru investora) předpokládané touto smlouvou na pozemcích města, přičemž investor je povinen
 - a) využít dotčené pozemky jen v míře nezbytně nutné a co nejméně omezit další osoby,
 - b) uvést dotčené pozemky, včetně veřejné zeleně, po provedení výstavby do původního, resp. odpovídajícího stavu.
2. Město se zavazuje při dodržení požadavků daných touto smlouvou, právními předpisy a Územním plánem poskytnout investorovi v rámci výkonu své samostatné působnosti odpovídající součinnost při vydávání rozhodnutí či opatření příslušného stavebního úřadu nezbytných pro realizaci výstavby. V případě potřeby investor vyzve město k poskytnutí součinnosti písemně, přičemž město tak učiní ve lhůtě do 3 měsíců od doručení výzvy; nesplní-li město řádně a včas povinnost poskytnout k písemné výzvě součinnost, je investor oprávněn požadovat po městě smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý byť jen započatý měsíc prodlení, a město je povinno ji uhradit se splatností 10 dní od uplatnění nároku na smluvní pokutu investorem. Při prodlení delším než 3 měsíce je investor oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů. Dále město nejméně po dobu 10 let nezmění Územní plán tak, aby bránil realizaci Záměru investora.
3. Investor výslovně souhlasí s tím, aby město v rámci projektování záměru výstavby pro bydlení v ploše Z20 využilo pro účely naplnění požadavků Územního plánu na míru (%) zastavěnosti území a pro účely umístění parkoviště též pozemky investora v rozsahu plochy s popiskem dle přiloženého výkresu P-28 (budoucí parkoviště), vč. napojení na komunikaci vybudovanou v rámci Záměru, a zavazuje se k výzvě města tento souhlas vyznačit též na situačním výkresu příslušné

projektové dokumentace. Nedohodnou-li se smluvní strany na prodeji pozemku pod uvedeným parkovištěm, vč. napojení, městu, přičemž pro případ prodeje smluvní strany sjednávají, že kupní cena bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé (nebude-li jiné dohody, bude cena obvyklá určena znaleckým posudkem zadáním městem), zavazují se k písemné výzvě města uzavřít pro potřeby realizace předmětného parkoviště, vč. napojení, smlouvu o zřízení práva stavby (dle § 1240 a násl. občanského zákoníku) v potřebném rozsahu s tím, že:

- a) investor je povinen při zamýšleném zatížení dotčených pozemků zástavním či jiným právem předem ujednat možnost zřízení takového práva stavby ve prospěch města se zástavním věřitelem a veškerá právní jednání činit tak, aby zřízení práva stavby nebylo ztíženo či vyloučeno,
- b) právo stavby bude sjednáno na dobu 99 let a
- c) stavební plat bude určen ve výši v místě a čase obvyklé (nebude-li jiné dohody, bude cena obvyklá určena znaleckým posudkem zadáním městem);

město je oprávněno učinit výzvu k uzavření smlouvy o zřízení práva stavby nejpozději do 20 let od podpisu této smlouvy. K výzvě připojí návrh smlouvy o zřízení práva stavby; bude-li třeba vymezit pro účely zřízení práva stavby samostatný pozemek pro parkoviště, vč. napojení, zajistí město zpracování geometrického plánu a investor poskytne souhlas s takovým dělením (scelováním) pozemků v jeho vlastnictví a veškerou součinnost nutnou pro povolení dělení (scelování) pozemků příslušným stavebním úřadem.

4. Získá-li město povolení záměru – výstavby pro bydlení na navazujících pozemcích ve smyslu čl. I. odst. 3 této smlouvy, zavazují se smluvní strany:

- a) k bezúplatnému přenechání a předání vybudované infrastruktury v rozsahu pozemní komunikace, včetně chodníků a parkovišť, a veřejného osvětlení, vč. veřejného rozhlasu a varovného systému, do užívání a správy města, a to nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci povolení záměru města; přenechávaná infrastruktura musí být zkolaudována a musí být ve stavu bez jakýchkoli vad, nedodělků či poškození, přičemž po předání bude zavedena do příslušné evidence města; do doby přenechání a předání zajišťuje veškerý provoz a údržbu infrastruktury na své náklady investor;
- b) uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva jednak k pozemkům, které budou vymezeny dle čl. II. odst. 6 této smlouvy, na kterých bude uvedená dopravní infrastruktura realizována (vč. okolních částí dle přiloženého zákresu) a které aktuálně jsou (či v souvislosti se Záměrem budou) ve vlastnictví investora, včetně předmětné infrastruktury (pozemní komunikace, chodníků a parkovišť), a jednak k vodovodu, dešťové a splaškové kanalizaci (vč. čerpacích

stanic) a veřejnému osvětlení, vč. veřejného rozhlasu a varovného systému (při umístění na pozemcích, které zůstanou na pozemcích investora či jiné osoby, musí být zřízeno ve prospěch města bezúplatná služebnost inženýrské sítě na dobu neurčitou) do vlastnictví města, a to do 3 měsíců od doručení výzvy jedné ze smluvních stran učiněné nejpozději do 6 měsíců poté, co bude splněna podmínka, že předmětné pozemky budou prosty jakéhokoli věcně-právního zatížení v podobě zástavního práva (či jiného obdobného zatížení sjednávaného zpravidla v souvislosti s financováním výstavby) a souvisejících zápisů či omezení nebo že bude se zástavním věřitelem (financujícím subjektem) závazně ujednána možnost provedení takového převodu zároveň se zánikem uvedeného zatížení v souvislosti s úhradou kupní ceny městem (platba zásadně poukázána přímo zástavnímu věřiteli).

5. Pozemky (vč. infrastruktury) určené k převodu ve smyslu odst. 4 písm. b) tohoto článku smlouvy musí být prosty jakýchkoli právních vad, a to s výjimkou služebností (věcných břemen) váznoucích dle katastrální evidence na předmětných pozemcích ke dni podpisu této smlouvy či zřízených v souvislosti s uložením technické infrastruktury budované v rámci Záměru do předmětných pozemků a s výjimkou práv dle odst. 9 tohoto článku smlouvy; infrastruktura (jednotlivé typy) bude převáděna vždy jako funkční celek, se všemi součástmi a příslušenstvím.
6. Kupní cena za pozemky (vč. veškeré infrastruktury) dle odst. 4 písm. b) tohoto článku smlouvy bude v rámci kupní smlouvy sjednána ve výši poloviny ceny, která bude investorem skutečně uhrazena zhotoviteli výstavby výhradně převáděné infrastruktury v rámci záměru (pozemní komunikace, chodník, parkoviště, vodovod, dešťová a splašková kanalizace, veřejné osvětlení, vč. veřejného rozhlasu a varovného systému,) a která bude městu doložena, nejvýše pak v částce odpovídající součinu počtu bytových jednotek, pro něž bude k žádosti města vydáno povolení záměru – výstavby pro bydlení na navazujících pozemcích ve smyslu čl. I. odst. 3 této smlouvy a částky 290.000,- Kč. Bude-li investorovi přiznána dotace na realizaci převáděné infrastruktury nebo jakékoli její části, pak bude kupní cena činit polovinu částky, která zbude po odečtení přiznané dotace od skutečně uhrazené a doložené ceny za zhotovení infrastruktury; v případě, že bude z důvodů na straně poskytovatele dotace investorovi buď uloženo vrátit přiznanou dotaci, nebo bude přiznaná dotace jinak krácena, tato vracená či krácená část dotace se při určení výše kupní ceny nezohlední.
7. Investor je povinen zhotovitele infrastruktury převáděné na město vybrat v rámci výběrového (či zadávacího) řízení provedeného obdobně dle postupu (zásad a pravidel) stanoveného zákonem o zadávání veřejných zakázek pro takovýto typ zakázky (na stavební práce). Dále je investor povinen informovat město o průběhu výběrového řízení na zhotovitele infrastruktury a zaslat mu předložené cenové nabídky, potažmo výsledek výběrového řízení, přičemž městu nabídne

s předstihem též možnost určit osobu, která bude členem komise provádějící jednotlivé úkony v rámci předmětného řízení.

8. K infrastruktuře, která bude předmětem přenechání a předání a případně převodu do vlastnictví města, investor předá městu doklady prokazující, že stav infrastruktury odpovídá požadavkům právních i technických předpisů a že je tato infrastruktura způsobilá k plnohodnotnému a bezpečnému užívání, zejména veškerou dokumentaci, potřebná osvědčení, zkoušky, atesty, rozhodnutí (povolení) či opatření (souhlasy) k infrastruktuře (k jednotlivým stavbám a zařízením) vydaná příslušnými správními orgány.
9. Investor prohlašuje, že se společností Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. uzavřel smlouvu č. SMPR-2025-604-000257, na základě které bude vodovod a splašková i dešťová kanalizace vybudované v rámci Záměru po jejich kolaudaci přenechány uvedené společnosti k provozování a užívání; investor se zavazuje uvedenou společnost informovat o ujednání této smlouvy, zejména co do povinnosti umožnit následné napojení záměru města (čl. I. odst. 3 této smlouvy) na vodovod a kanalizaci a co do ujednaného převodu infrastruktury.

Článek IV.

Společná a závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem, správním řádem a jinak občanským zákoníkem.
2. Uplatnění nároku na smluvní pokutu dle této smlouvy či její úhrada se nijak nedotýká práva na náhradu škody způsobené porušením povinnosti utvrzené smluvní pokutou; ustanovení § 2050 občanského zákoníku se tedy nepoužije.
3. Investor je povinen v případě, že se rozhodne z pozice vlastníka či stavebníka převést, ať již v jakékoli části či v jakémkoli rozsahu, práva týkající se Záměru dle čl. I. odst. 1 této smlouvy, vč. pozemku či pozemků (jakékoli části), na jiný subjekt, předem o tomto postupu informovat město a nabyvatele práv zavázat tak, aby na něj přešly též veškeré povinnosti dané touto smlouvou; neučiní-li tak, je investor povinen veškeré závazky dané touto smlouvou i nadále plnit bezvýhradně sám, přičemž město je v takovém případě oprávněno tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 15 dnů a nehledě na to, zda k výpovědi přistoupí, požadovat od investora úhradu jednorázové smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč, kterou je investor povinen uhradit se splatností 10 dní od uplatnění nároku na smluvní pokutu městem. Investor pro případ převodu práv a povinností dle tohoto

odstavce přebírá vůči městu v plném rozsahu ručení za to, že nabyvatel práv splní povinnosti k peněžitému plnění (vč. smluvních pokut) dle této smlouvy.

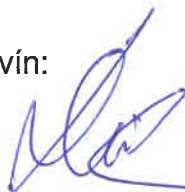
4. Investor na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 a § 1766 občanského zákoníku.
5. Město je oprávněno tuto smlouvu postoupit v potřebném rozsahu na subjekt, který se zaváže k realizaci – aktuálně městského – záměru výstavby pro bydlení na navazujících pozemcích v zastavitelné ploše Z20 dle Územní studie (čl. I. odst. 3 této smlouvy), s čímž investor výslovně souhlasí a zavazuje se svůj souhlas vyjádřit k výzvě města též v rámci související smlouvy o postoupení; takovou smlouvou o postoupení však nesmí být zmařena či omezena realizace Záměru Investora a ani se tato smlouva nesmí dotknout závazků ohledně přenechání infrastruktury do užívání a správy města dle čl. III. odst. 4 písm. a) této smlouvy a ohledně převodu pozemků a infrastruktury dle čl. III. odst. 4 písm. b) a násl. této smlouvy.
6. Smluvní strany mohou ke vzájemné komunikaci využít bez omezení též informační systém datových schránek, vč. aplikace pravidel pro doručení zprávy po jejím dodání do datové schránky.
7. Tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Podivín dne 18.09.2025 usnesením č. XVII-240-25. Tento odstavec představuje doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a lze ji měnit jen na základě písemných, postupně číslovaných dodatků.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Zároveň prohlašují, že nejsou v úpadku, ani proti nim není vedeno nalézací, exekuční, insolvenční řízení, které by se mohlo dotýkat práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech; po jednom pro každou ze smluvních stran.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - koordinační situační výkres č. C.3 – název zakázky „Bytové domy Podivín – Podíly“
 - zákres pozemků dle čl. II. odst. 6 této smlouvy – výkres č. 01: Situace – plocha pozemků pro převod vlastnictví

- část projektové dokumentace: – název zakázky „Bytové domy Podivín – Podíly“ SO-01-Bytový dům (4NP) a SO-02-Bytový dům (3NP)
- kompletní projektová dokumentace přiložena v elektronické podobě na flash disku.

12. Na důkaz výše uvedeného připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

V Podivíně dne 24.9.2025

Za město Podivín:



.....
Ing. Martin Důbrava, starosta

Za Ovoce Huták s.r.o.:



.....
Ondřej Huták, jednatel

MĚSTO PODIVÍN
Masarykovo nám. 192/2
691 45 Podivín
IČ: 00283495, DIČ: CZ00283495
-7-

Ovoce Huták s.r.o.
Kašnice 78, PSČ 691 72
IČ: 05159261
tel.: +420 602 398 159