

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 25. 6. 2020

ZM

20

04

08

01

Název:

„Obytný soubor Pod Chlumem“, k.ú. Děčín - Staré Město - výpůjčka pozemků, plánovací smlouva

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na výpůjčku částí pozemků v k.ú. Děčín - Staré Město v rámci realizace stavby soukromého investora „Obytný soubor Pod Chlumem“ a

schvaluje

uzavření „Plánovací smlouvy“ pro budoucí majetkoprávní urovnání staveb, vybudovaných v rámci stavby „Obytný soubor Pod Chlumem“ mezi statutárním městem Děčín a spol. Pod Chlumem s.r.o., se sídlem Přívozní 114/2, Lovosice.

Stanovisko RM:

RM dne 09.06.2020 usnesením č. RM 20 11 37 15 schválila zveřejnění záměru města vypůjčit části pozemků p.č. 989, 1075, 1080/1, 1062, 1063/2, 340, 319, 345, 346/2 v k.ú. Děčín - Staré Město, za účelem výstavby, rozšíření komunikací v této lokalitě a umístění technické infrastruktury v rámci realizace stavby soukromého investora „Obytný soubor Pod Chlumem“ a doporučila ZM schválit uzavření „Plánovací smlouvy“ pro budoucí majetkoprávní urovnání staveb, vybudovaných v rámci stavby „Obytný soubor Pod Chlumem“ mezi statutárním městem Děčín a spol. Pod Chlumem s.r.o., se sídlem Přívozní 114/2, Lovosice.

Cena:	
Návrh postupu:	RM doporučila schválit uzavření smlouvy

Důvodová zpráva:

investor spol. Pod Chlumem s.r.o., Lovosice připravuje realizaci stavby „Obytný soubor Pod Chlumem“, Děčín - Staré Město, která spočívá ve výstavbě cca 40 rodinných domů vč. kompletní dopravní a technické infrastruktury

- v rámci výstavby je nutné mj. zkapacitnit - rozšířit stávající komunikace, a to na náklady investora
- rozšíření stávajících komunikací se dotkne i pozemků města
- na základě toho investor požádal o souhlas s využitím pozemků města po dobu stavby
- toto souhlasné stanovisko je nezbytné pro zahájení stavebního řízení
- ze strany investora bylo vyvoláno několik jednání za účasti OMH, OSC, OSU, OKD
- výsledkem těchto jednání je Plánovací smlouva, která bude doložena při stavebním řízení
- Plánovací smlouva byla konzultována s právním zástupcem města
- Plánovací smlouvu je, na základě sdělení OSU a OSC, nutné doložit při stavebním řízení
- V Plánovací smlouvě je ošetřen i budoucí bezúplatný převod nových komunikací, rozšířené stávající veřejné komunikace a technické infrastruktury (veřejné osvětlení, dešťové kanalizace z komunikací) vč. pozemků, na kterých je umístěna - viz blíže body 2.1, 2.2 a 2.4 Plánovací smlouvy
- pro úplnost OMH uvádí, že v rámci řízení bude současně vydáno i klasické vyjádření vlastníka pozemků, které bude dále obsahovat podmínky OKD, a to např., že doprava stavebního materiálu v rámci plánované akce nebude probíhat přes městskou část Bechlejovice
- jednání o plánovaném investičním záměru obytného souboru je s investorem řešena dlouhodobě, již od roku 2009, a to v návaznosti na celkovou problematiku majetkových poměrů v dané lokalitě
- v roce 2019/20 byla zpracována projektová dokumentace, kterou nyní investor, v návaznosti na změny dopravního napojení, upravuje - tyto změny jsou již zpracovány do Plánovací smlouvy

Účel: výpůjčka částí pozemků v k.ú. Děčín - Staré Město pro umožnění rozšíření stávajících komunikací, umístění veřejného osvětlení, dešťové kanalizace atd. v rámci realizace plánované stavby „Obytný soubor Pod Chlumem“

Po dokončení stavby bude dopravní infrastruktura vč. nových komunikací, rozšířené stávající veřejné komunikace a technická infrastruktura (veřejné osvětlení, dešťové kanalizace z komunikací) vč. pozemků, na kterých je umístěna převedena bezúplatně do vlastnictví města Děčín.

Žadatel: Pod Chlumem s.r.o., Přístavní114/2, Lovosice

Vyjádření: ☒

OSU	OMH					
A	A					

Vysvětlivky:

OSU: Obytný soubor Pod Chlumem - dle Územního plánu města Děčín v platném znění se záměr Obytný soubor Pod Chlumem, Děčín - Staré Město se 40 RD nachází v návrhové ploše bydlení č. 2Z – 2 BI – bydlení městské a příměstské, kde je bydlení v rodinných domech s maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím při předpokládaném indexu zástavby 0,4 přípustné. Stavby technické a dopravní infrastruktury, které jsou částečně vedeny mimo návrhovou plochu 2Z – 2, územní plán připouští ve všech zónách zastavěného území. V západní části plocha 2Z – 2 hraničí se stabilizovanou zónou průmyslové výroby PV, která bude budoucí zástavbou RD i nadále akceptována. K přípravě území pro výše jmenovaný záměr na pozemku parc. č. 940/1, 987/1, 987/22, 987/23, 989, 1033, 1034, 1048/1, 1051/33, 1053, 1062, 1063/2, 1076/1, 1080/1 v katastrálním území Děčín-Staré Město bylo Úřadem územního plánování vydáno dne 25. 10. 2019 pod č.j. MDC/117806/2019 souhlasné závazné stanovisko, podmíněné respektováním předložené a jím odsouhlasené projektové dokumentace, respektováním prostorového uspořádání v ploše 2Z – 2 a akceptováním sousedící stabilizované zóny průmyslové výroby PV.

Výstavba rodinných domů je dle posuzované dokumentace k výše jmenovanému stanovisku situována mimo koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu VPS - Z1, vymezený nadřizenou krajskou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, a zajištěný tratěmi č. 081 Děčín, východ – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk a č. 089 Rybníště – Varnsdorf – hranice ČR/SRN, navrhovanými k optimalizaci na rychlost min. 80 km/hod a k dílčímu zkapacitnění.

V koridoru jsou umísťovány pouze doprovodné stavby inženýrských sítí, komunikací a úpravy železničního přejezdu P2576, které realizaci záměru optimalizace výše jmenovaných železničních tratí negativně neovlivňují.

Pozemky p.č. 1029/1, 1051/1, 1075, 312/1, 332, 340 a 1032/1 k.ú. Děčín – Staré Město, které nebyly předmětem zmíněného závazného stanoviska orgánu územního plánování, se rovněž dle Územního plánu města Děčín nacházejí v zónách, kde je veřejná infrastruktura přípustná.

K návrhu Smlouvy o investiční spolupráci mezi Statutárním městem Děčín a spol. Pod Chlumem s.r.o. nemá připomínky.

OMH: doporučuje zveřejnit záměr města vypůjčit dotčené pozemky a doporučuje schválit uzavření Plánovací smlouvy v rámci plánované investiční akce Obytný soubor Pod Chlumem.

Příloha:

obytny_soubor_anonym.pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Ing. Martin Kříž	OMH	12.6.2020 12:32 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.		12.6.2020 13:03 podepsáno	

pozemky ve vlastnictví města Děčín

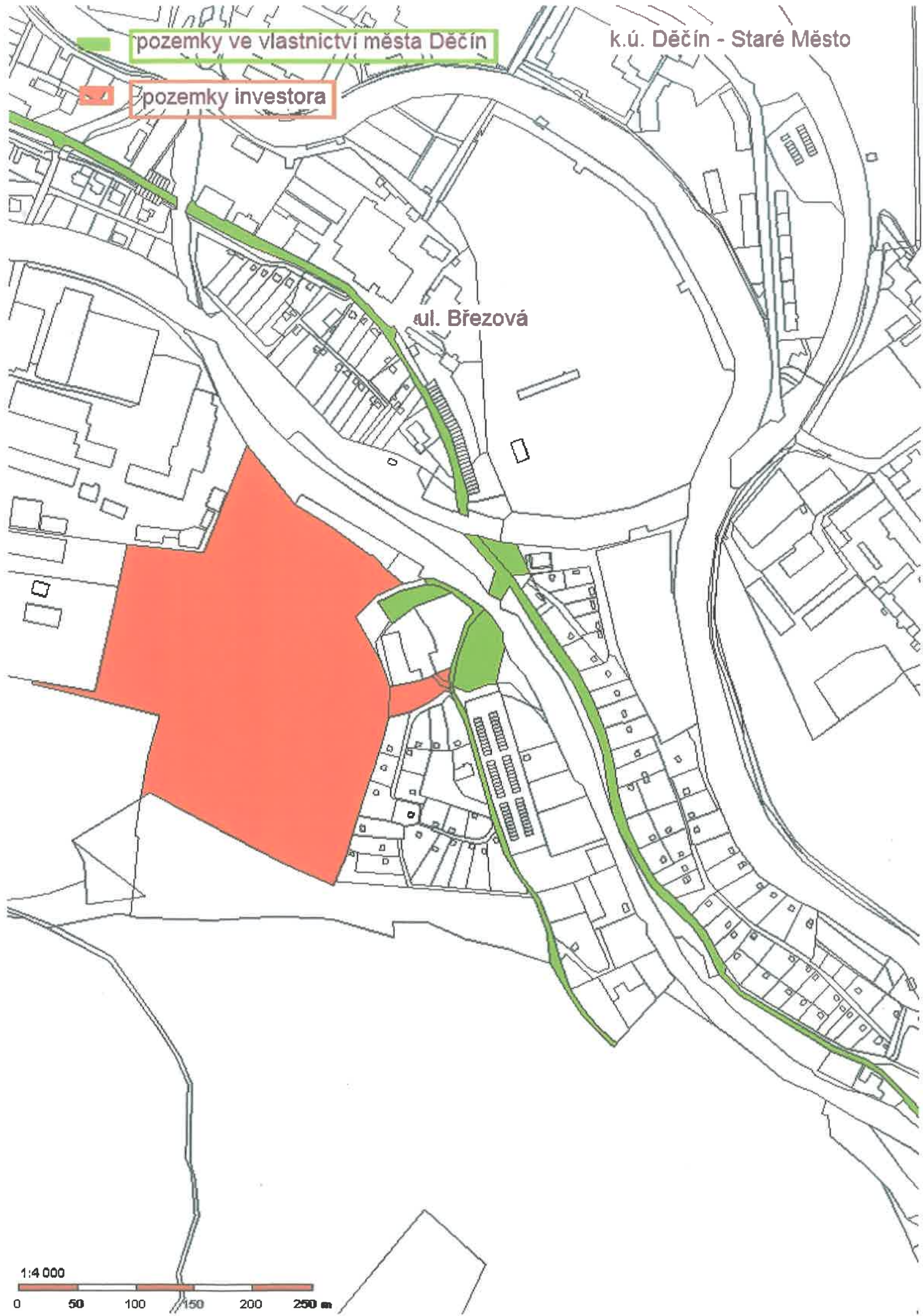
k.ú. Děčín - Staré Město

pozemky investora

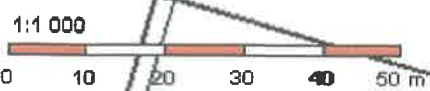
ul. Březová

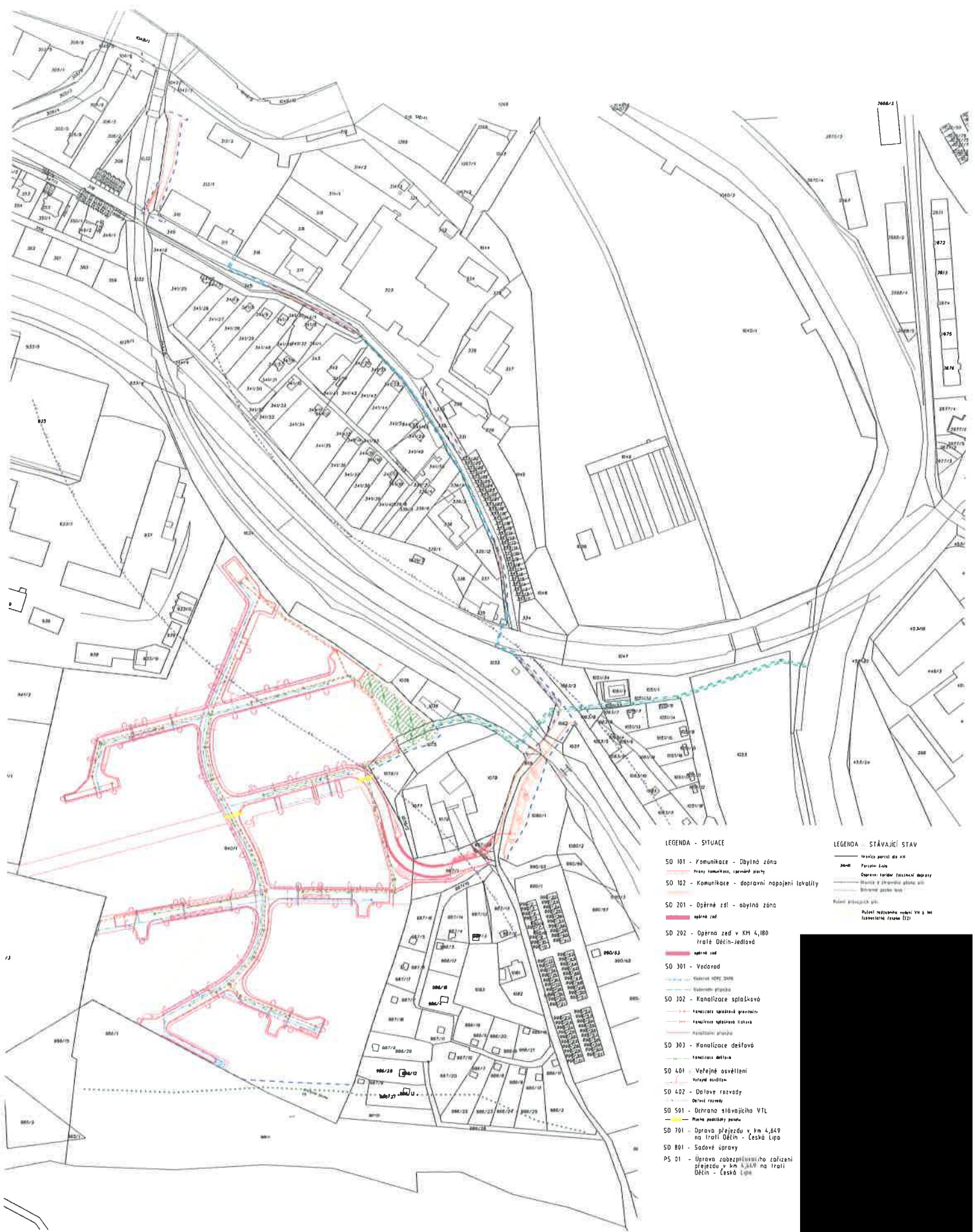
1:4 000

0 50 100 150 200 250 m



pozemky ve vlastnictví města Decín



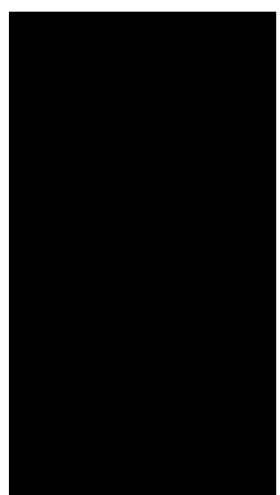


LEGENDA - SITUACE

- SD 101 - Komunikace - Dálná zóna
- Plochy komunikace, správné plochy
- SD 102 - Komunikace - dopravní napojení lokalit
- SD 201 - Opěrné zdi - obytná zóna
- opěrné zdi
- SD 292 - Opěrná zeď v KM 4,180 trati Děčín-Jedlová
- opěrné zdi
- SD 301 - Vedová
- Vodovod NŘPČ 2008
- Vodovodný přechod
- SD 302 - Kanalizace splošková
- Kanalizace splošková gravitační
- Kanalizace splošková tlaková
- Kanaalizační příkop
- SD 303 - Kanalizace dešťová
- Kanalizace dešťová
- SD 401 - Veřejné osvětlení
- veřejné osvětlení
- SD 402 - Datové rozvody
- Datové rozvody
- SD 501 - Ochrana stávajícího VTL
- Plochy pozemků pozemků
- SD 701 - Oprava přejezdu v km 4,649 na trati Děčín - Česká Lípa
- SD 801 - Sadové úpravy
- PS 01 - Úprava zabezpečovacího zařízení přejezdu v km 4,649 na trati Děčín - Česká Lípa

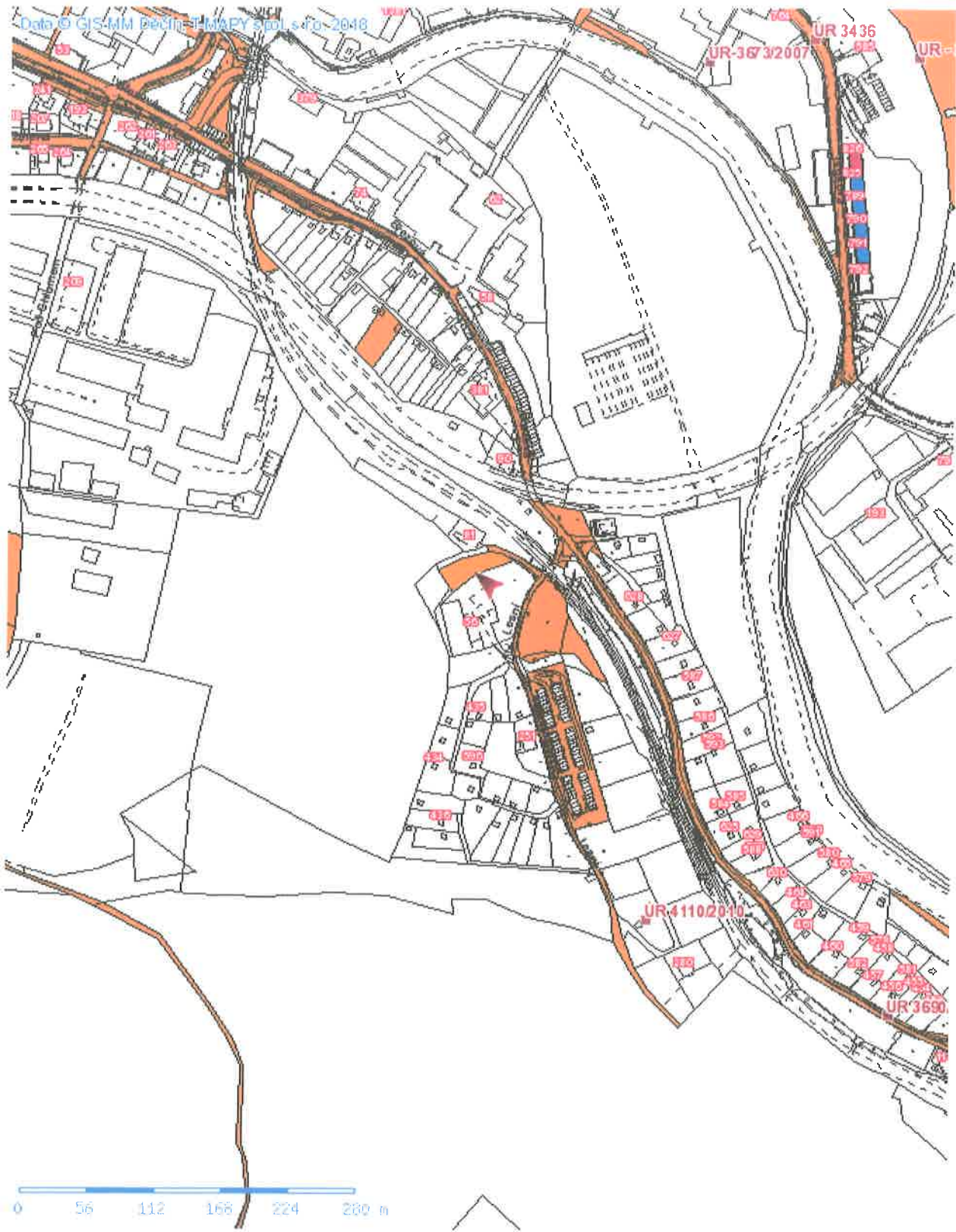
LEGENDA STÁVAJÍCÍ STAV

- hranice pozemků dle ÚP
 - Parcelní čísla
 - Opatření týkající se stávajícího stavu
 - hranice stávajícího stavu
 - stávající pozemky
- Půdní územní plán ÚP
- Podle měřičského měřítko 1:1000



Tisk Mapy

UZNAČENĚ LU NĚSTA



1:4752

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Statutární město Děčín

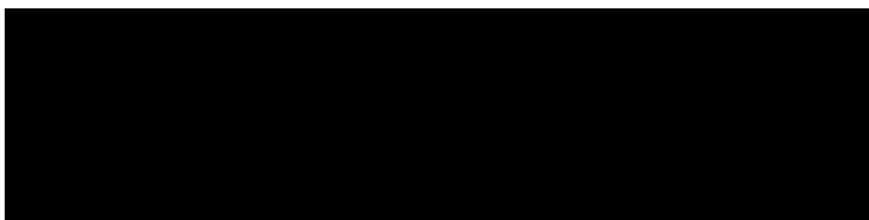
se sídlem: Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

IČ: 002 61 238

statutární zástupce: Jaroslav Hrouda, primátor

na straně jedné (*dále jen „Město“*)

a



na straně druhé (*dále jen „Investor“*)

uzavírají dnešního dne podle zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, v platném znění tuto Smlouvu o investiční spolupráci (*dále jen „Smlouva“*):

Preambule

- A. Investor má v úmyslu vybudovat na pozemcích parc.č. 940/1, 987/1, 987/22, 987/23, 989, 1075, 1076/1, 1080/1, 1033, 1034, 1062, 1063/2, 1051/1, 1051/33, 1053, 1048/1, 1029/1, 319, 340, 345, 346/2, 368/2 a 1032/1, vše v katastrálním území Děčín - Staré město (*dále jen „Pozemky“*), dopravní a technickou infrastrukturu pro soubor objektů pro bydlení s názvem **Obytný soubor Pod Chlumem** (*dále jen „Stavba“*) a tuto nově budovanou infrastrukturu připojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, která je v majetku, správě a údržbě Města. Vzhledem k výše uvedenému Investor požádal Město o spolupráci nezbytnou pro realizaci výše uvedené Stavby.
- B. Město a Investor se dohodli na uzavření této Smlouvy ve snaze připravit území Města na nový rozvoj obytné zástavby na Pozemcích ve vlastnictví Města a Investora a zajistit napojení Stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v majetku, správě a údržbě Města dle projektové dokumentace ve stupni DUR (projektová dokumentace pro územní rozhodnutí) tvořící nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 1, název: Obytný soubor Pod Chlumem, Děčín - Staré město, příprava území, vypracovaná Architektonickou kanceláří [REDACTED] v 01/2020 (*dále jen „PD“*). V této souvislosti je v této Smlouvě specifikován závazek Investora bezúplatně převést na Město po dokončení a kolaudaci jednotlivých částí Stavby dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v čl. 2, odst. 2.2, a části pozemků v majetku Investora uvedené v čl. 2, odst. 2.4, na kterých bude převáděná infrastruktura umístěna (*dále jen „Převáděný majetek“*), to vše za podmínek v této Smlouvě dále uvedených. Celková situace Převáděného majetku tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 2.

- C. Vzhledem k výše uvedenému si Město a Investor společně přejí učinit veškeré právní a jiné úkony nutné k naplnění účelu této Smlouvy, a proto se smluvní strany dohodly takto:

Článek 1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je úprava vzájemné spolupráce mezi Městem a Investorem při realizaci Stavby, stanovení práv a povinností smluvních stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 2 Závazky Investora

- 2.1 Investor se v případě získání všech potřebných pravomocných stavebních povolení zavazuje na své náklady v rámci Stavby vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu, a to rozvody elektro NN, přeložku elektro VN, nové veřejné komunikace rozšíření stávajících veřejných komunikací, vodovod včetně studny a vodojemu, splaškovou kanalizaci včetně ČSOV, dešťovou kanalizaci včetně retence, veřejné osvětlení v provedení LED, datové rozvody CETIN, ochranu VTL plynovodu, opravu přejezdu v KM 4.649 na trati Děčín - Česká Lípa včetně úpravy zabezpečení přejezdu, vše v souladu s PD a s technickými podmínkami příslušných správců dopravní a technické infrastruktury.
- 2.2 Investor se dále zavazuje nejpozději do 6 měsíců po kolaudaci jednotlivých částí Stavby bezúplatně převést do vlastnictví Města veřejné osvětlení, nové veřejné komunikace, rozšířené stávající veřejné komunikace a dešťovou kanalizaci včetně retence sloužící k odvodu srážkových vod z komunikací, a to vše bez vad a nedodělků bránících užívání převáděné dopravní a technické infrastruktury. Odvod srážkových vod na parcelách určených k zástavbě rodinnými domy bude řešen jejich budoucími vlastníky. Smluvní strany v rámci převodu dopravní a technické infrastruktury sepíší zápis o předání a převzetí převáděné dopravní a technické infrastruktury. Investor se zavazuje případné vady a nedodělky uvedené v zápisu odstranit nejpozději ve lhůtě dohodnuté v zápisu.
- 2.3 Investor se zavazuje u jednotlivých částí Stavby převáděné dopravní a technické infrastruktury uvedené v čl. 2, odst. 2.2 poskytnout Městu záruku za kvalitu provedení Stavby. Minimální záruční doba na stavební práce bude stanovena na 48 měsíců ode dne předání té které části Stavby Městu. Minimální záruční doba na dodávky zařízení bude stanovena dle záruční doby poskytované výrobcem, minimálně však 24 měsíců ode dne jejich předání Městu. Investor se dále zavazuje předat Městu 2 paré PD skutečného provedení Stavby včetně digitálního vyhotovení ve formátu *.pdf.
- 2.4 Investor se zavazuje Městu bezúplatně převést Převáděný majetek jako kompenzaci za to, že část Pozemků Města bude zastavěna stavbami ve vlastnictví Investora. Převáděný majetek tvoří dopravní a technická infrastruktura uvedená v čl. 2, odst. 2.2 a části pozemků ve vlastnictví Investora, na kterých bude převáděná dopravní a technická infrastruktura umístěna, a to parc.č. 940/1, 987/1, 987/22 a 987/23, vše v katastrálním území Děčín - Staré město. Přesná plocha částí pozemků, které jsou

součástí Převáděného majetku, bude před kolaudací jednotlivých částí Stavby dopravní a technické infrastruktury geodeticky zaměřena a oddělena geometrickým plánem zpracovaným na náklady Investora.

- 2.5 Investor se zavazuje uzavřít darovací smlouvy na Převáděný majetek, a to vždy nejpozději do 6 měsíců po kolaudaci jednotlivých částí Stavby samostatně.

Článek 3 Závazky Města

- 3.1 Město se zavazuje, že v případě změny územního plánu Města nebo zcela nového územního plánu Města vyvine veškeré úsilí pro zajištění realizovatelnosti Stavby v rozsahu dle PD.
- 3.2 Město se zavazuje v souladu se svými zákonnými možnostmi vyvinout veškerou potřebnou součinnost pro zapracování zúžení vymezeného koridoru konvenční železniční dopravy nadmístního významu VPS - Z1 v návrhové ploše bydlení 2Z - 2 v rámci nového územního plánu, a to v rozsahu dle Přílohy č. 3, název: Celková situace - Návrh - nový ÚP.
- 3.3 Město se zavazuje umožnit Investorovi připojení na dopravní a technickou infrastrukturu v majetku, správě a údržbě Města (veřejné osvětlení, veřejné komunikace včetně odvodu srážkových vod z komunikací). Napojovací body a bližší specifikace veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavby jsou upřesněny v PD.
- 3.4 Město se zavazuje v souladu se svými zákonnými možnostmi vyvinout veškerou potřebnou součinnost při projednávání připojení Investora na dopravní a technickou infrastrukturu, která není v majetku, správě a údržbě Města.
- 3.5 Město se dále zavazuje v souladu se svými zákonnými možnostmi vyvinout veškerou potřebnou součinnost při projednávání Stavby, a to především v rámci územního řízení, stavebních řízení, případných změn Stavby před dokončením a kolaudacemi jednotlivých částí Stavby.
- 3.6 Město se zavazuje nečinit žádné úkony, kterými by docházelo k maření či znemožnění realizace Stavby.
- 3.7 Město se zavazuje v souladu s čl. 2, odst. 2.2 a 2.4 převzít nejpozději do 6 měsíců po kolaudaci jednotlivých částí Stavby do vlastnictví, správy a údržby Převáděný majetek, a to postupem dle zákona č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích.
- 3.8 Město se zavazuje uzavřít darovací smlouvy na Převáděný majetek, a to vždy nejpozději do 6 měsíců po kolaudaci jednotlivých částí Stavby samostatně, a to postupem dle zákona č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích.
- 3.9 Město se zavazuje k tomu, že strpí, aby Investor, jakož i všechny osoby, které se na základě právního vztahu s Investorem podílí na realizaci Stavby na pozemcích Města dle této Smlouvy, na tyto pozemky vjížděli, vstupovali a prováděli veškeré práce nezbytné pro naplnění účelu této Smlouvy.

- 3.10 Město se dále zavazuje, že na výzvu Investora nejpozději do 4 měsíců uzavře s Investorem nebo se správcem technické infrastruktury určeným Investorem smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti a následně i smlouvu o zřízení služebnosti na technickou infrastrukturu umístěnou v pozemcích Města, která nebude součástí Převáděného majetku, a že umístění takové technické infrastruktury v souladu s PD umožní. Celková situace s vyznačením rozsahu zřizovaných služebností na pozemcích Města tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 4.

Článek 4 Smluvní sankce

- 4.1. V případě porušení závazků vyplývajících z této Smlouvy je ta smluvní strana, která svůj závazek porušila, povinna nahradit druhé smluvní straně vzniklou škodu.
- 4.2. Nepřevéde-li Investor Městu Převáděný majetek bez vad a nedodělků bránících užívání dle čl. 2, odst. 2.2. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 4.3. Nepřevéze-li Město od Investora Převáděný majetek bez vad a nedodělků bránících užívání dle čl. 3, odst. 3.7., zavazuje se zaplatit Investorovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

Článek 5 Ostatní ujednání a závěrečná ustanovení

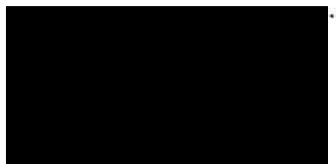
- 5.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou přiměřenou součinnost k naplnění účelu této Smlouvy, a to i v případě, kdy to tato Smlouva výslovně neupravuje.
- 5.2. Město tímto uděluje Investorovi souhlas k umístění a provedení Stavby ve smyslu §86, odst. 2, písm. a) a §110, odst. 2, písm. a) Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), aby na pozemcích Města zahájil a provedl výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavby, vše za podmínek a v rozsahu dle PD a jejich případných budoucích Investorem předložených a Městem odsouhlasených změn.
- 5.3. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
- 5.4. Tato Smlouva se uzavírá na dobu trvání závazků z ní vyplývajících, je platná a účinná ode dne jejího uzavření. Zastupitelstvo Města podpis této Smlouvy schválilo na svém veřejném zasedání dne2020.
- 5.5. Tato Smlouva se řídí platným českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V případě, kdy dojde ke změně předpisů týkajících se územního plánování, územních a stavebních řízení, bude pro účely výkladu a stanovení práv a povinností plynoucích z této Smlouvy nová úprava aplikována tak, aby zůstal zachován smysl jednotlivých ustanovení Smlouvy známý

oběma smluvním stranám při uzavření této smlouvy. V případě nutnosti se obě smluvní strany zavazují nahradit dotčená ustanovení novým odpovídajícím jejich projevu vůle a platnému právnímu řádu.

- 5.6. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemných dodatků.
- 5.7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že ji uzavírají na základě svobodné a vážné vůle, nikoliv v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na základě srozumění s výše uvedeným připojují podpisy oprávněných či řádně zmocněných zástupců.
- 5.8. K naplnění účelu této smlouvy, jakož i k řádnému a včasnému splnění veškerých závazků smluvních z této Smlouvy vyplývajících, dle postupu realizace Stavby a v závislosti na plnění právních a technických podmínek realizace předmětu této Smlouvy, budou mezi smluvními stranami uzavírány další smlouvy a smluvní ujednání na tuto Smlouvu navazující.

V Děčíně, dne 2020

.....
Statutární město Děčín



Přílohy:

1. Projektová dokumentace Stavby ve stupni DUR
2. Celková situace - Převáděný majetek
3. Celková situace - Návrh - nový ÚP
4. Celková situace - Rozsah služebností - pozemky Město Děčín
5. Usnesení Zastupitelstva Města ze dne