PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, smluvní strany

1. **RP Kozomín, s.r.o.**
   se sídlem Myslíkova 174/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
   IČO: 09743464
   zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 341581
   zastoupená Ing. Jiřím Kadlecem, jednatelem A 1, Mgr. Jindřichem Kukačkou, jednatelem B1
   (dále jen „**Žadatel**“)

   a

2. **Obec Kozomín**
   Kozomín č.p. 28, 277 45 Úžice
   IČO: 006 62 283
   Bankovní spojení: Komerční banka
   Č. účtu: 19229171 / 0100
   E-mail: sekretarka@kozomin.cz
   Webové stránky: www.kozomin.cz
   Datová schránka: vfja7xu
   zastoupená panem Petrem Koukolíčkem, starostou obce
   (dál jen „**Obec**“)

(Žadatel a Obec dále společně jen „**Strany**“ a jednotlivě jen „**Strana**“)

tuto

PLÁNOVACÍ SMLOUVU:

PREAMBULE

(A) Žadatel plánuje výstavbu maloobchodního centra, dle architektonické situace, která tvoří **přílohu č. 1**, včetně související infrastruktury (dále jen „**Obchodní centrum**“), na části stávajících pozemků p.č. 299/29 a 299/55 v k.ú. Kozomín, obec Kozomín, a to konkrétně na části uvedených pozemků o předpokládané celkové výměře 46 477 m2 označené novým p.č. 299/84, která bude od stávajících pozemků oddělena na základě rozdělovacího geometrického plánu č. 564-481/2021 vyhotoveného společností Tesařík a Frank, geodetické práce, s.r.o., se sídlem U Stadionu 467, Neratovice, jehož kopie tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.

(B) Vzhledem k tomu, že záměr Žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení, nebo úpravy stávajících, realizovat, uzavírají Strany tuto smlouvu.

1. DOTČENÁ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. c)*

1.1. Stavbou Obchodního centra a související dopravní a technické infrastruktury bude dotčena stávající veřejná infrastruktura Obce, a to v rozsahu:

- obecní splašková kanalizace s čističkou odpadních vod.

2. ZMĚNY A NÁROKY NA ÚPRAVU A VYBUDOVÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍCH INVESTIC - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. d)*

2.1. Realizace stavby Obchodního centra vyžaduje provedení dále specifikovaných změn stávající technické infrastruktury a/nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury nejméně v dále specifikovaném rozsahu:

- Realizace připojení Obchodního centra na stávající obecní splaškovou kanalizaci s čističkou odpadních vod na pozemcích č. parc. 184/4 a st. 218, k.ú. Kozomín, a to v kapacitě alespoň 25 m3 splaškových vod / den

- Realizace připojení Obchodního centra na stávající infrastrukturu Obce, konkrétně na chodník na pozemku č. parc. 46/1, k.ú. Kozomín, tj. zbudování nového přístupového chodníku a cyklostezky včetně veřejného osvětlení, tak, jak je specifikováno a znázorněno v **příloze č. 3** této smlouvy

(uvedené úpravy/ změny stávající veřejné infrastruktury a/nebo vybudování nové veřejné infrastruktury společně dále také jen „**Veřejná infrastruktura**"). Obec uděluje souhlas s realizací Veřejné infrastruktury.

3. FINANČNÍ PODÍL ŽADATELE - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. e) a g)*

3.1 Finanční podíl Žadatele na realizaci Veřejné infrastruktury se stanovuje ve výši 100 %.

4. FINANČNÍ PODÍL OBCE - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13., písm. f)a g)*

4.1. Obec se nebude finančně podílet na realizaci Veřejné infrastruktury.

5. ZÁVAZEK ŽADATELE K VYUŽITÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V DOHODNUTÉM ROZSAHU A TERMÍNU - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13., písm. h)*

5.1 Žadatel se zavazuje, že v souvislosti s realizací Veřejné infrastruktury bude stávající veřejnou infrastrukturu využívat tak, že kanalizační přípojka s napojením na obecní kanalizaci bude využívána pro odvod splaškových vod z Obchodního centra a chodníky s cyklostezkou budou užívány veřejností (mimo jiné) pro přístup k Obchodnímu centru.

6. ZÁVAZEK ŽADATELE K PROVEDENÍ NEZBYTNÝCH OPATŘENÍ NA POZEMKU - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13., písm. i)*

6.1 Žadatel se zavazuje, že neprovede-li stavební dokončení Veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a čase (viz níže), provede na veškerých Veřejnou infrastrukturou dotčených pozemcích nezbytná opatření zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pokud nedojde ke stavebnímu dokončení Veřejné infrastruktury ani do šesti měsíců od uplynutí sjednaného termínu (čl. 8), je Žadatel povinen uvést dotčené pozemky vlastním nákladem do původního stavu, ledaže se Strany dohodnou jinak.

7. ZÁRUKY ŽADATELE A OBCE - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. j) a m)*

7.1 Záruky Žadatele k zajištění jeho závazku ve smyslu přílohy 13 písm. j) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, se nesjednávají.

7.2 Záruky Žadatele a ani Obce za dodržení termínů ve smyslu přílohy 13 písm. m) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, se nesjednávají.

8. HARMONOGRAM REALIZACE - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. l)*

8.1 Veřejnou infrastrukturu specifikovanou v ustanovení odstavce 2.1. této smlouvy se Žadatel zavazuje vybudovat (stavebně dokončit) nejpozději ve lhůtě (i) do vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Obchodního centra, nebo (ii) do vydání rozhodnutí o povolení předčasného užívání Obchodního centra, anebo (iii) do doby zahájení povoleného nebo nařízeného zkušebního provozu Obchodního centra, podle toho, která z uvedených skutečností nastane nejdříve. Jestliže zbudování výše specifikovaného nového přístupového chodníku a cyklostezky včetně veřejného osvětlení (jako části Veřejné infrastruktury) nebude Žadatelem provedeno z důvodů výlučně na straně Žadatele ani do 12-ti měsíců od uplynutí výše sjednané lhůty, bude Žadatel povinen uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty bude kompenzována případně Obci způsobená újma.

8.2 V případě, že Žadatel nezahájí stavbu Obchodního centra, nevzniká ani povinnost Žadatele vybudovat (stavebně dokončit) Veřejnou infrastrukturu dle této smlouvy.

8.3 Stavebním dokončením Veřejné infrastruktury se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného aktu místně a věcně příslušného správního orgánu, kterým bude povoleno byť jen dočasné užívání stavby.

8.4 Jestliže Žadatel bude realizovat výstavbu Obchodního centra, nese Žadatel vůči Obci a třetím osobám odpovědnost podle obecně závazných právních předpisů za škody případně způsobené výstavbou.

8.5 Žadatel se zavazuje, že výstavbu Veřejné infrastruktury a ani Obchodního centra nebude realizovat v době nočního klidu, a rovněž ne ve dnech, které nejsou pracovními dny v České republice (v sobotách a v nedělích však mohou být prováděny práce, které nebudou hlukem, prachem, osvitem či jinak rušit obyvatele Obce).

9. ZÁVAZEK OBCE K PŘEVZETÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - *vyhl. č. 500/2006 Sb., Příloha 13, písm. n) a o)*

9.1 Obec převezme výše specifikovaný chodník s cyklostezkou a veřejným osvětlením, a to na základě kupní smlouvy, která bude mezi Žadatelem, jako prodávajícím, a Obcí, jako kupujícím, uzavřena nejpozději do 3 měsíců ode dne dokončení a vydání povolení k užívání uvedené části Veřejné infrastruktury. Kupní cena bude činit částku 10.000,- Kč. Žadatel ponese odpovědnost za právní stav příslušné Veřejné infrastruktury, nikoli za její stav faktický.

10. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

10.1 Žadatel se zavazuje, že žádná z budov Obchodního centra nepřesáhne výšku 7,5 m.

10.2 Žadatel se zavazuje, že na pozemku p.č. 299/84, k.ú. Kozomín, zrealizuje izolační pás zeleně.

10.3 Žadatel se zavazuje, že uhradí Obci příspěvek na infrastrukturu a rozvoj Obce v celkové výši 1.000.000,- Kč včetně případné DPH. Žadatel uhradí Obci uvedený příspěvek ve lhůtě 30-ti dnů ode dne, v němž bude vydán poslední kolaudační souhlas vztahující se k Obchodnímu centru (tedy kolaudační souhlas, kterým bude povoleno užívání poslední části Obchodního centra). Příspěvek bude uhrazen ve prospěch bankovního účtu Obce č.ú. 19229171 / 0100.

10.4 Pro případ, že by vznikla nutnost zajistit zřízení věcného břemene / služebnosti, Strany si zajistí nezbytnou součinnost a taková věcná břemena / služebnosti případně zřídí. Zejména se může jednat o služebnost stezky a cesty nebo inženýrských sítí přes pozemek či pozemky Obce k cílovému pozemku určenému pro výstavbu Obchodního centra

10.5 Obec uděluje souhlas s dopravním napojením Obchodního centra na veřejné komunikace.

10.6 Obec vyslovuje svůj souhlas s vynětím (odnětím) částí cílových pozemků ve vlastnictví Obce, které jsou dotčeny výstavbou Veřejné infrastruktury nebo Obchodního centra ze zemědělského půdního fondu.

10.7 Obec vyslovuje svůj souhlas s realizací Veřejné infrastruktury, Obchodního centra a dalších investic v rozsahu specifikovaném v této smlouvě. Obec se v té souvislosti zavazuje, že jako účastník procesu vydání příslušných správních aktů a jako účastník příslušného územního a/nebo stavebního řízení o povolení umístění a výstavby Obchodního centra, Veřejné infrastruktury a dalších investic v rozsahu specifikovaném v této smlouvě poskytne Žadateli potřebnou součinnost, tedy že zejména nebude činit úkony, které by vedly k zamítnutí vydání příslušného (příslušných) územního (územních) rozhodnutí a/nebo stavebního (stavebních) povolení nebo zdržování jeho (jejich) vydání.

10.8 Obec se také zavazuje, že v případě potřeby umožní Žadateli na jeho žádost napojení Obchodního centra na další stávající infrastrukturu, která je ve vlastnictví Obce. Obec se rovněž zavazuje, že na žádost Žadatele umožní Žadateli vedení přípojek a řadů k jiné (další) infrastruktuře (sítím), která není ve vlastnictví Obce přes pozemky ve vlastnictví Obce.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1. Právní jednání Obce, jež je obsahem této smlouvy, bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce ze dne 22.6.2022.

12.2. Obec nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu s zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

12.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

12.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom vyhotovení.

12.5. Strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi Stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi Stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny příslušnými soudy.

12.6. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy ukáže být či se stane neplatným či neúčinným, není tím dotčena platnost a účinnost zbývajících ustanovení a smlouvy jako celku, lze-li neplatné či neúčinné ustanovení oddělit od ostatního obsahu smlouvy. Strany se zavazují takové neplatné či neúčinné ustanovení do třiceti (30) dnů po té, kdy taková neplatnost či neúčinnost vyjde najevo (bude uznána Stranami či o ní bude pravomocně rozhodnuto) a jeden účastník vyzve druhého ke splnění tohoto závazku, nahradit ustanovením platným a účinným, které bude svým obsahem nejlépe odpovídat smyslu a účelu ustanovení původního a nebude současně stiženo vadou, která neplatnost či neúčinnost způsobila. Pokud by se neplatnou či neúčinnou ukázala být či se stala z jakéhokoli důvodu tato smlouva jako celek, zavazují se Strany uzavřít do třiceti (30) dnů po té, kdy taková neplatnost či neúčinnost vyjde najevo a jeden účastník vyzve druhého ke splnění tohoto závazku, smlouvu novou, která bude svým obsahem co nejlépe (ve všech podstatných ohledech) odpovídat obsahu a účelu smlouvy této a která současně nebude stižena vadou, která neplatnost či neúčinnost způsobila. Závazek dle tohoto odstavce je dle vůle Stran oddělitelný od zbývajícího obsahu této smlouvy a má platit i v případě, že se zbývající obsah smlouvy stane neplatným či neúčinným. Nedojde-li ve stanovené lhůtě k dohodě Stran o doplnění či úpravě obsahu této smlouvy (v případě uvedeném ve větě druhé) anebo o obsahu nové smlouvy (v případě uvedeném ve větě třetí), určí v prvém případě obsah chybějícího ustanovení anebo ve druhém případě obsah nové smlouvy k návrhu kterékoli ze Stran soud. Výslovně se stanoví, že tímto ujednáním není nijak dotčena platnost ani účinnost této smlouvy. Toto ustanovení je oddělitelné od zbytku smlouvy a má povahu smlouvy o smlouvě budoucí.

12.7. Písemnost zasílaná dle této smlouvy či v souvislosti s ní se považuje za doručenou nejpozději 5. dne po předání doporučené zásilky k poštovní přepravě.

12.8. Strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na taková jednání, která přispějí či mají přispět k dosažení účelu této smlouvy.

12.9. Strany uzavírají tuto smlouvu svobodně a vážně, seznámily se s jejím obsahem a nemají k jejímu znění žádných výhrad, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy

Přílohy:

Příloha č. 1 – Architektonická situace plánovaného Obchodního centra
Příloha č. 2 – Geometrický plán č. 564-481/2021
Příloha č. 3 – Grafické znázornění trasy chodníku s cyklostezkou

V Praze dne 27.6.2022

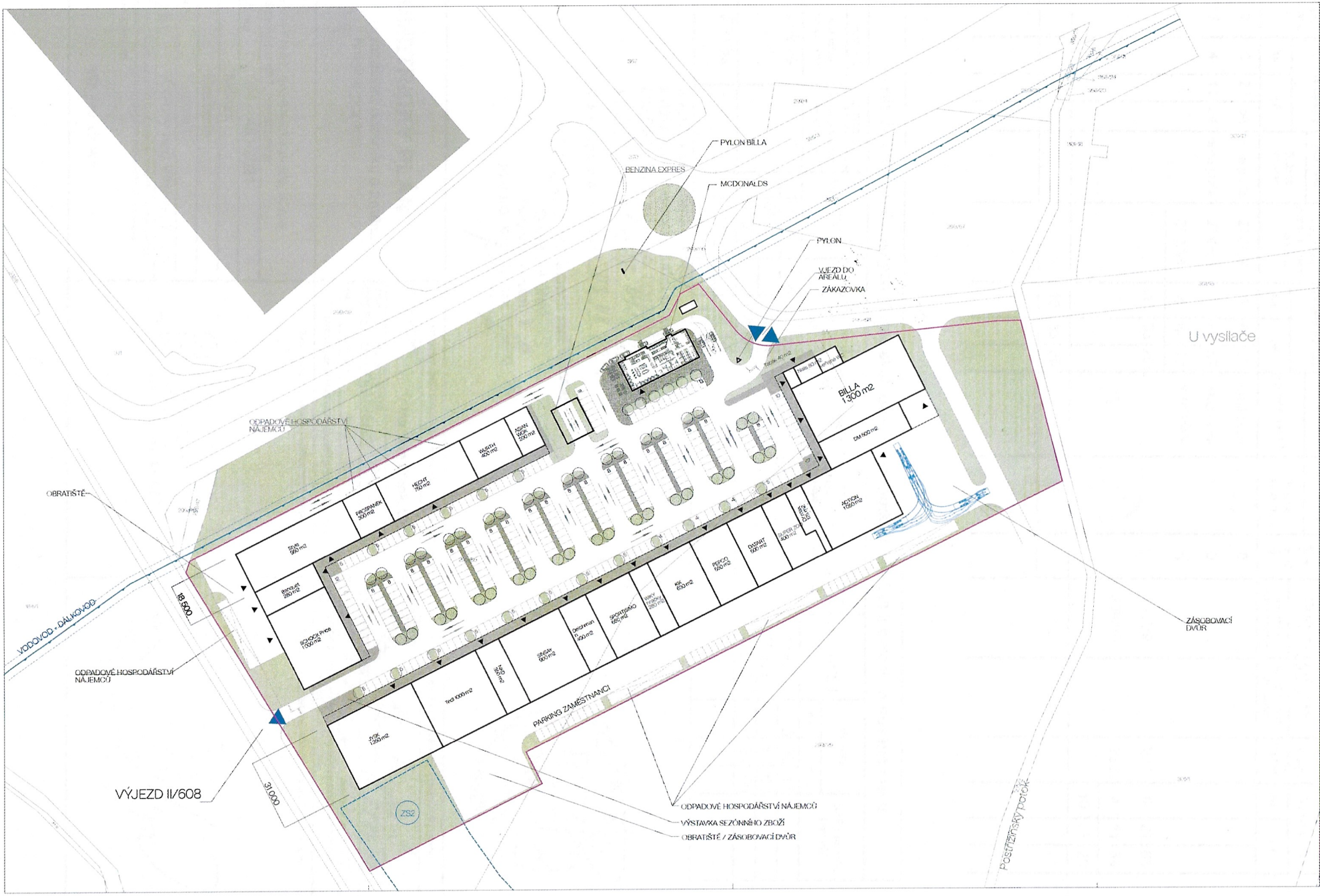
RP Kozomín, s.r.o.
Myslíkova 23, Praha 1, 110 00
Tel.: +420 222 722 480
IČO: 09743464 DIČ: CZ09743464

RP Kozomín, s.r.o.
Ing. Jiří Kadlec, jednatel

RP Kozomín, s.r.o.
Mgr. Jindřich Kukačka, jednatel

OBEC KOZOMÍN ČESKÁ REPUBLIKA

Obec Kozomín
Petr Koukolíček, starosta



PŘÍLOHA Č. 1

LEGENDA

1560/10	KATASTR. / PARCELNÍ ČÍSLO
	POLOHOPIS
	HRANICE POZEMKU INVESTORA
	STAVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
	STAVAJÍCÍ ROSTLÁ ZELEŇ
	NAVRŽENÝ OBJEKT
	KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
	VJEZDY
	DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

PROJEKT

RETAIL PARK KOZOMÍN

GENERÁLNÍ PROJEKTANT / AUTOR NÁVRHU

pichlarchitects s.r.o.
IČ: 06764720
Dětská 2538/110, 100 00 Praha 10

VYPRACOVAL: Ing. arch. Zdeněk Pichl

ST. PROJEKTU	KONCEPT ZÁSTAVBY
ČÁST PROJEKTU	SITUACE
STAVEBNÍ OBJEKT	ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
ODDÍL	Č. PŘÍLOHY/PŘEVODE
DATUM 09/2022	MĚŘÍTKO 1:750
ČÍSLO ZAKÁZKY	ČÍSLO PARE

PŘÍLOHA č. 2

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav															
Označení zemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m²				ha	m²					Díl přechází z pozemku označeného v		číslo listu vlastn.	Výměra dílu			označení dílu
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m²		
299/29	6	21	66	orná půda	299/29	5	00	86	orná půda		0							
299/55	4	11	54	orná půda	299/55		67	57	orná půda		0							
					299/84	4	64	77	orná půda		0							
						(10	33	20)				299/29		236	6	21	66	
												299/55		236	4	11	54	
															10	33	20	
	10	33	20			10	33	20										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
299/29		11901	4	37 16		299/84		11901	3	56 17	
		10501		1 15				10501		57 60	
		10600		62 55				10600		51 00	
299/55		11901		56 14							
		10501		11 43							

Souhlas stavebního úřadu
s dělením nebo scelováním pozemku
Dle § 82 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.
č.j. MěÚ 63/2022 VÚT
V Kralupech n. Vlt. dne: 03.01.2022

Městský úřad v Kralupech nad Vltavou
Stavební úřad
Palackého nám. 1
278 88 Kralupy nad Vltavou

OBECNÍ ÚŘAD OBCE KOZOMÍN
OKRES MĚLNÍK

OBEC KOZOMÍN ČESKÁ REPUBLIKA

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku

Zhotovil:
Tesařík a Frank, geodetické práce, s. r. o.
U Stadionu 467, Neratovice

Číslo plánu:	564 – 481/2021
Okres:	Mělník
Obec:	Kozomín
Kat.území:	Kozomín
Mapový list:	Kralupy nad Vltavou 7-2/32

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem

viz poznámka

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Jan Frank, CSc.
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1055/95
Dne: 13.9.2021 Číslo: 6057/2021
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům

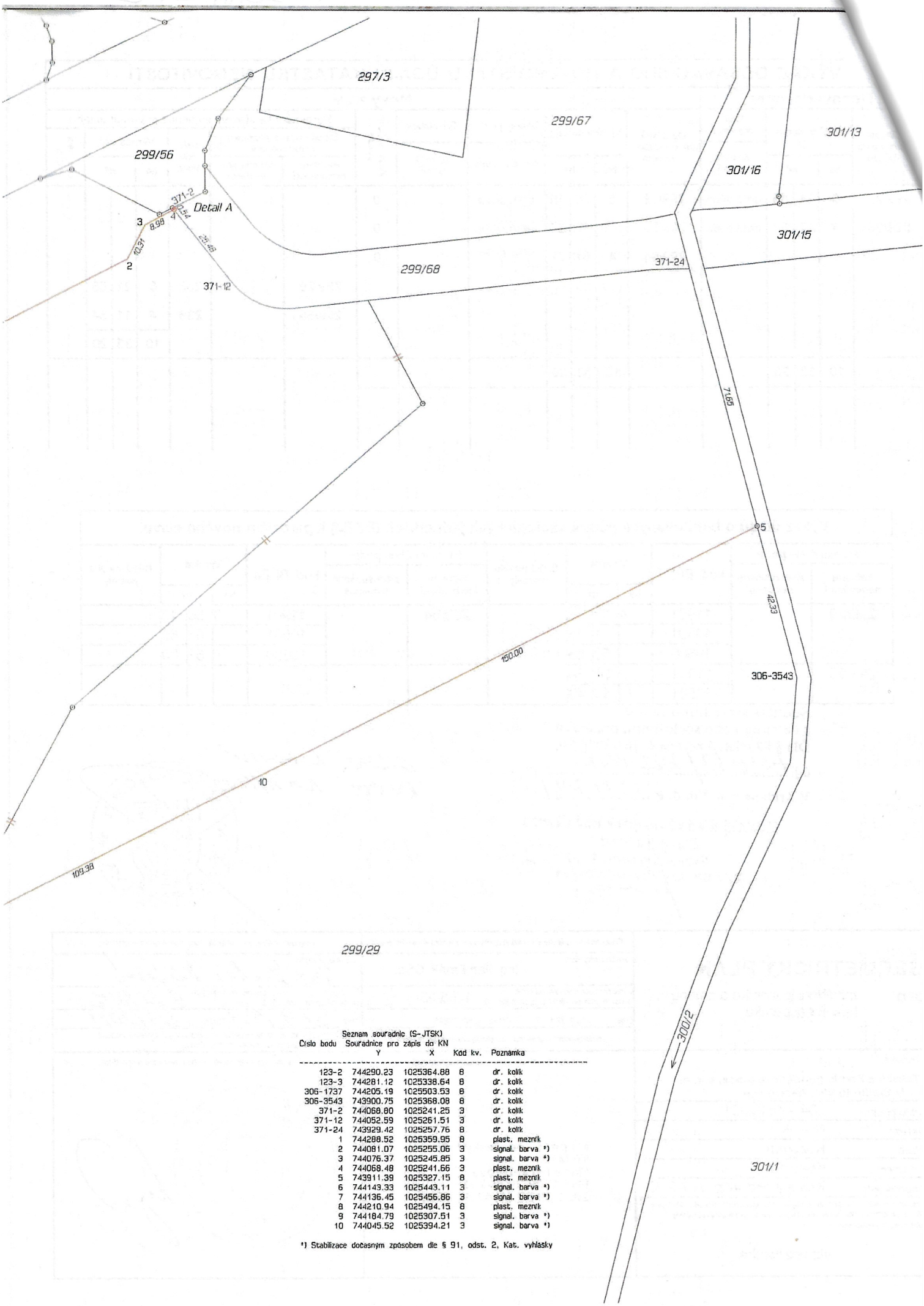
Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Středočeský kraj
KP Mělník
Marie Feckaničová
PGP-1509/2021-206
2021.09.20 15:42:41 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Lenka Krejsová
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2586/12
Dne: 21. 9. 2021 Číslo: 127/2021
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

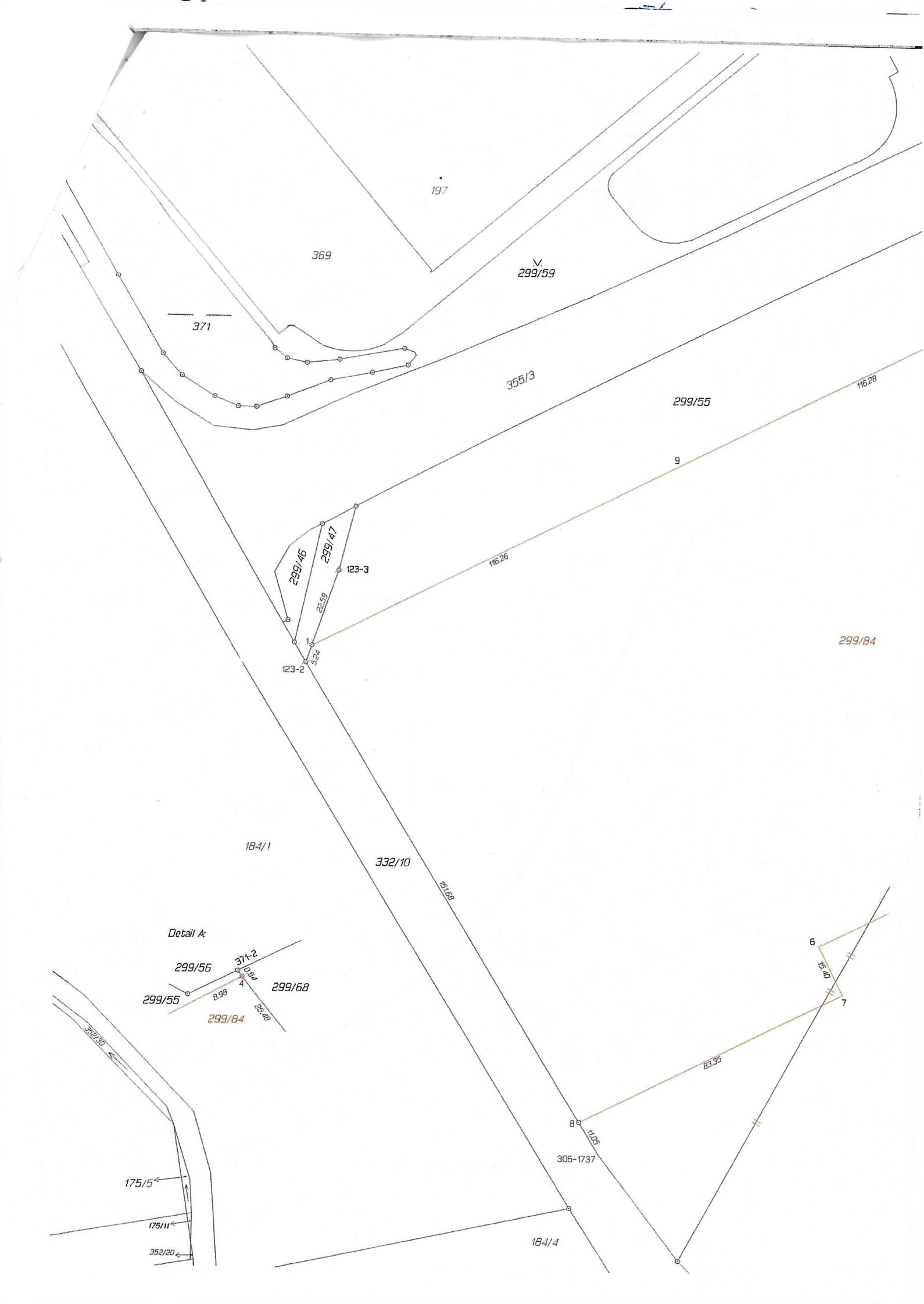
Ing. Lenka KREJSOVÁ
úředně oprávněný zeměměřický inženýr

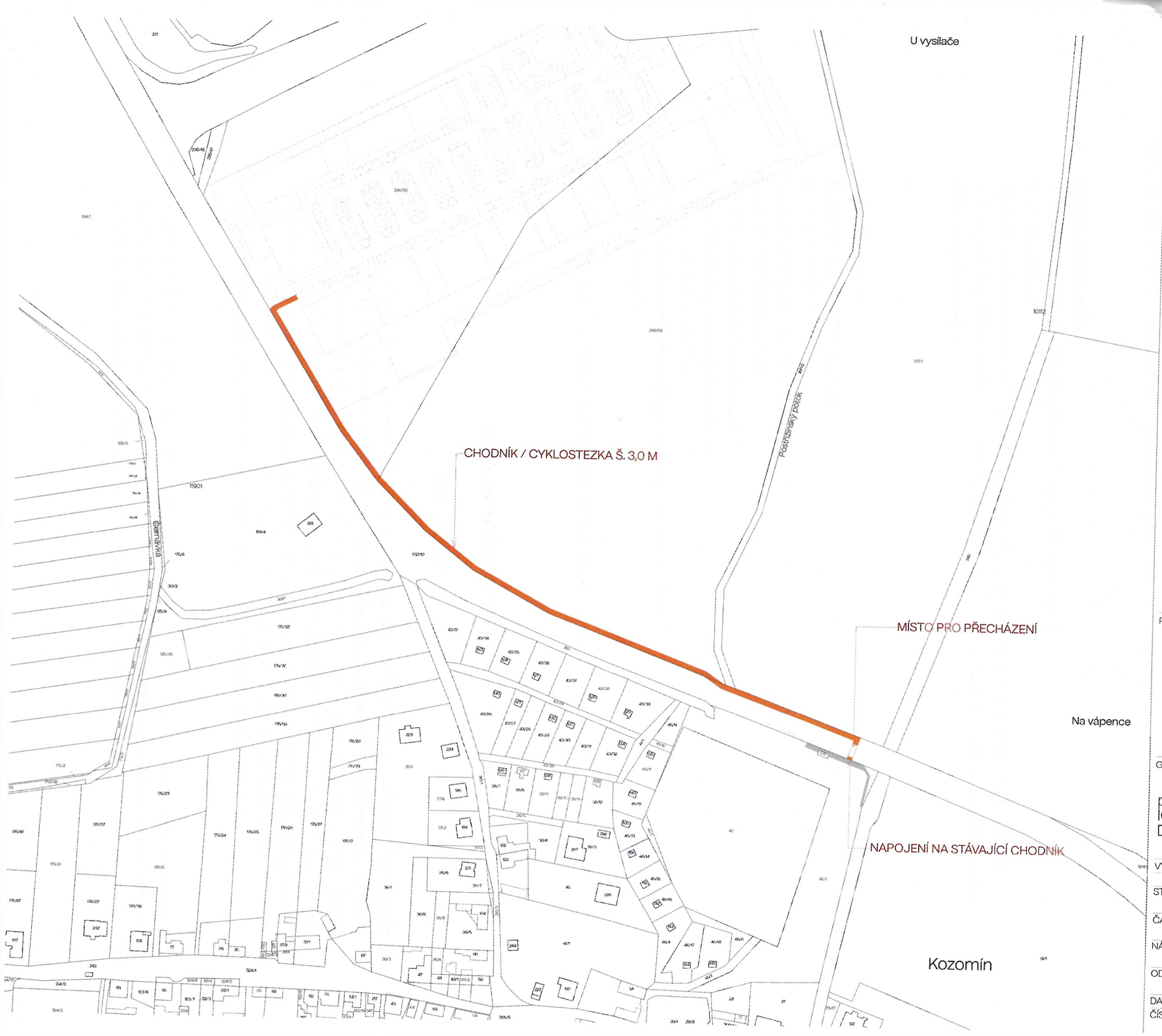


Seznam souradnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souradnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
123-2	744290.23	1025364.88	8	dr. kolík
123-3	744281.12	1025338.64	8	dr. kolík
306-1737	744205.19	1025503.53	8	dr. kolík
306-3543	743900.75	1025368.08	8	dr. kolík
371-2	744068.80	1025241.25	3	dr. kolík
371-12	744052.59	1025261.51	3	dr. kolík
371-24	743929.42	1025257.76	8	dr. kolík
1	744288.52	1025359.95	8	plast. mezník
2	744081.07	1025255.06	3	signal. barva *)
3	744076.37	1025245.85	3	signal. barva *)
4	744068.48	1025241.66	3	plast. mezník
5	743911.39	1025327.15	8	plast. mezník
6	744143.33	1025443.11	3	signal. barva *)
7	744136.45	1025456.86	3	signal. barva *)
8	744210.94	1025494.15	8	plast. mezník
9	744184.79	1025307.51	3	signal. barva *)
10	744045.52	1025394.21	3	signal. barva *)

*) Stabilizace dočasným způsobem dle § 91, odst. 2, Kat. vyhlášky


197
369
V.
299/59
371
355/3
299/55
116.28
9
299/46
299/47
123-3
22.59
116.26
1
5.24
123-2
299/84
184/1
332/10
151.68
Detail A:
299/56
371-2
0.54
4
299/68
299/55
8.98
25.48
299/84
6
15.40
7
83.35
8
11.05
306-1737
352/30
175/5
175/11
352/20
184/4



DOTČENÉ POZEMKY

č.parc.	vlastnické právo
299/55	Rubeš Miroslav
299/29	Rubeš Miroslav
332/10	Středočeský kraj / Ksús
46/1	Obec Kozomín

PROJEKT

RETAIL PARK
KOZOMÍN

GENERÁLNÍ PROJEKTANT / AUTOR NÁVRHU

pichlarchitects s.r.o.
IČ: 06764720
Dětská 2538/110, 100 00 Praha 10

VYPRACOVAL Ing. arch. Zdeněk Pichl

ST. PROJEKTU

ČÁST PROJEKTU KATASTRÁLNÍ SITUACE

NÁZEV PŘÍLOHY
ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

ODDÍL Č. PŘÍLOHY/REVIZE

DATUM 05/2022 MĚŘÍTKO 1 : 2 000

ČÍSLO ZAKÁZKY ČÍSLO PARÉ

Praha 2-3