Smlouva o budoucí smlouvě kupní – ZTV

č. 2019002123

(dále jen „*Smlouva*")

kterou uzavřely tyto smluvní strany:

1. **statutární město České Budějovice,**
   nám. Přemysla Otakara II. 1/1
   370 92 České Budějovice,
   zastoupené primátorem Ing. Jiřím Svobodou
   IČO 002 44 732

jako „***Budoucí kupující***"

a

2. **OMEGA & partners s.r.o.,**
   Jana Růžičky 1143/11, 148 00 Praha 4 – Kunratice
   zastoupená jednatelem panem Václavem Buškem,
   IČO 251 77 028
   společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
   oddíl C, vložka 115835

jako „***Investor***" a „***Budoucí prodávající***"

(společně dále jako „***Smluvní strany***" nebo jen „***Strana***")

I.

1. Předmětem této Smlouvy je sjednání podmínek, za kterých bude uzavřena kupní smlouva o odkoupení dokončené stavby ZTV – **zpevněné plochy (parkovací stání a chodník)**, umístěné na části pozemku parc. č. 2528/1 (ostatní plocha, zeleň) v k. ú. České Budějovice 3, v rámci stavby „**Novostavba bytového domu ulice Hálkova**", v rozsahu, jak je vyznačeno v situaci, která je nedílnou součástí této Smlouvy (dále „***Stavba ZTV***"), za kupní cenu stanovenou dle „Pravidel pro převod staveb ZTV", od investora stavby.
2. Stavba bude realizována na základě projektové dokumentace z března 2019, vypracované panem Ing. arch. Martinem Koubou – architektonická a projekční kancelář, Rudolfovská 150, České Budějovice.

II.

Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou města České Budějovice usnesením č. **1231/2019** ze dne 23.09.2019.

III.

1. Strany Smlouvy se touto smlouvou o budoucí kupní smlouvě zavazují uzavřít smlouvu kupní, kterou Budoucí prodávající převede Budoucímu kupujícímu vlastnické právo na Stavbu ZTV uvedené v článku I. této Smlouvy.
2. Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 180 (stoosmdesáti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k uzavření kupní smlouvy.
3. Výzva bude doručena druhé Smluvní straně kdykoliv poté, co bude Stavba ZTV dokončena, nejpozději však do 8 (osmi) let ode dne uzavření této Smlouvy. Nebude-li stavba ZTV dokončena do 8 let ode dne podpisu této smlouvy, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká.
4. Kupní smlouva bude mimo jiné obsahovat:

   1) Prodávající je výlučným vlastníkem dokončené Stavby ZTV (zpevněné plochy) na části pozemku parc. č. 2528/1 (ostatní plocha, zeleň) v k. ú. České Budějovice 3.

   2) Prodávající prodává Kupujícímu stavbu popsanou v článku prvém této smlouvy za kupní cenu stanovenou dle „Pravidel pro převod staveb ZTV".

   3) Kupní cena bude zaplacena Kupujícím do 60 (šedesáti) dnů ode dne podpisu kupní smlouvy převodem na účet Prodávajícího na základě daňového dokladu vystaveného Prodávajícím.

   4) Prodávající doložil s předáním stavby ZTV před podpisem kupní smlouvy ***tyto doklady:***
      - *souhlasy správců s převzetím stavby (předávací protokoly)*
      - *geometrický plán se zaměřením stavby ZTV, příp. zaměření skutečného provedení stavby ZTV*

   5) Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních webových stránkách statutárního města České Budějovice (www.c-budejovice.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

   6) Předmětem převodu je stavba uvedená v článku prvém kupní smlouvy, a to na základě zaměření skutečného provedení stavby ZTV.

IV.

1. Investor se zavazuje, že v průběhu realizace Stavby ZTV bude zvát správce sítí, jako zástupce statutárního města České Budějovice, ke kontrolním dnům a dále se zavazuje, že záruční doba jím předaných staveb ZTV bude činit minimálně 60 (šedesát) měsíců.
2. K písemné výzvě na uzavření kupní smlouvy doloží Investor geometrický plán se zaměřením Stavby ZTV a souhlasy správců s převzetím Stavby ZTV.
3. Ostatní náležitosti budoucí kupní smlouvy se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
4. Obsah této Smlouvy lze doplnit nebo měnit pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že mají plnou způsobilost k právnímu jednání, že tato Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Dále Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně prostudovaly a svým podpisem potvrzují správnost jejího obsahu.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou „Pravidla pro převod staveb základní technické vybavenosti do vlastnictví statutárního města České Budějovice" a podmínky pro realizaci uvedené Stavby ZTV stanovené správci a provozovateli předmětných staveb – odbor správy veřejných statků, odbor útvaru hlavního architekta, odbor územního plánování.

8. Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato Smlouva může být zveřejněna na oficiálních webových stránkách statutárního města České Budějovice (www.c-budejovice.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této Smlouvě.
9. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Strana obdrží dva stejnopisy.

Přílohy: 1. Situační plán
2. „Pravidla pro převod staveb základní technické vybavenosti do vlastnictví statutárního města České Budějovice"
3. Vyjádření správců a provozovatelů staveb ZTV

V Českých Budějovicích dne 30.10.2019

za Budoucího kupujícího:

[redacted]

.....

Ing. Jiří Svoboda
primátor

STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE

V Českých Budějovicích dne 29-10-2019

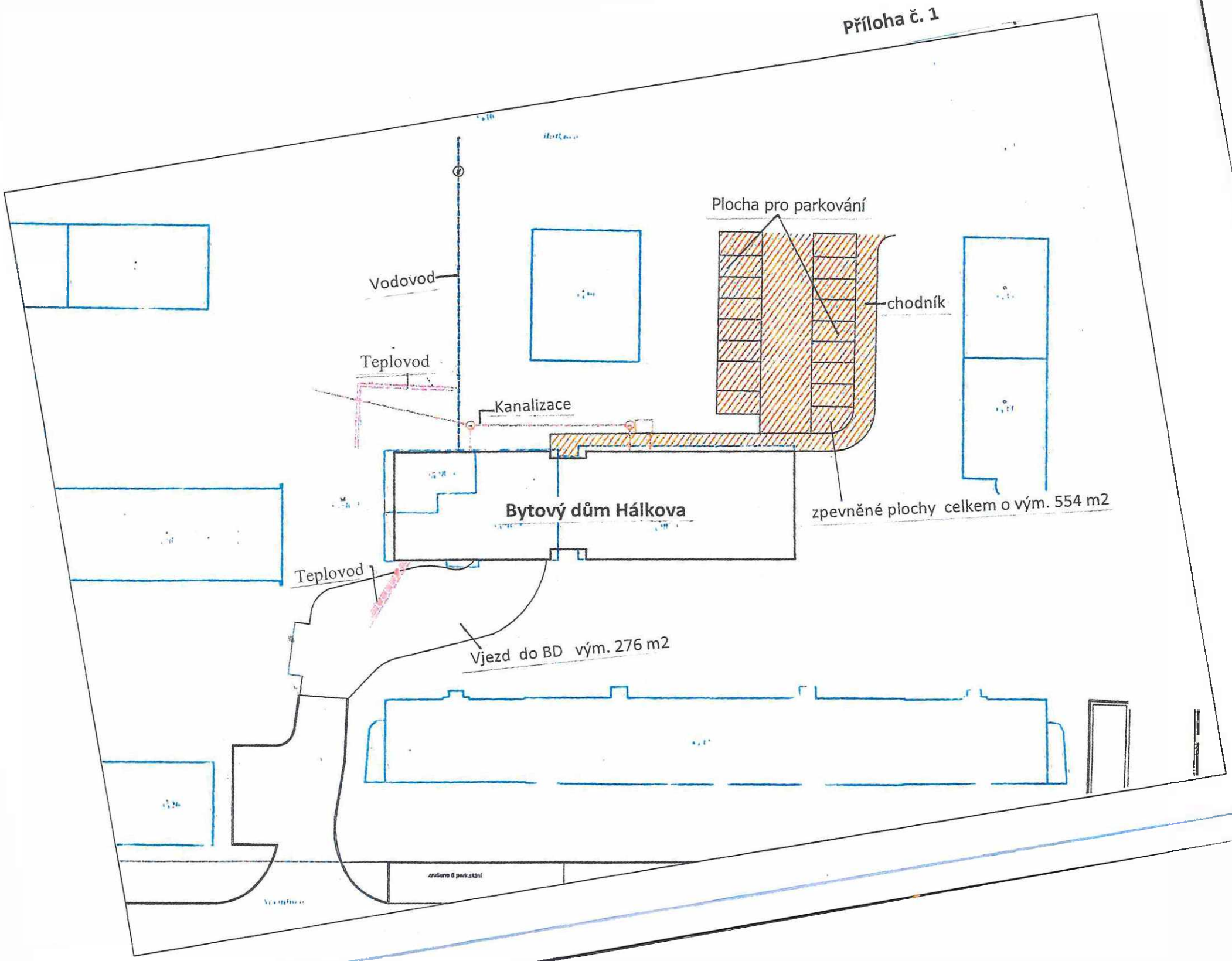
za *Investora* a *Budoucího prodávajícího:*

[redacted]

.....

Václav Bušek

Příloha č. 1


Plocha pro parkování
Vodovod
chodník
Teplovod
Kanalizace
Bytový dům Hálkova
zpevněné plochy celkem o vým. 554 m2
Teplovod
Vjezd do BD vým. 276 m2

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor správy veřejných statků
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Majetkový odbor
Převzato dne: 19. 6. 2019
Čj.:
Přijal:

Magistrát města České Budějovice

odbor správy veřejných statků
nám. Přemysla Otakara II., č.1/1
370 92 České Budějovice

Internet: http://www.c-budejovice.cz

Odbor majetkový
Irena Sejková
- zde -

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OSVS/2989/2019	Lenka Mikšátková	386 802 509	miksatkoval@c-budejovice.cz	14.6.2019

Vyjádření k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene a pronájem pozemku

Dle předložené žádosti se jedná o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – umístění inženýrských sítí na pozemku p.č. 2528/1, k.ú. České Budějovice 3 a pronájem části pozemku p.č. 2528/1, k.ú. České Budějovice 3 za účelem výstavby 16 parkovacích míst.

Z hlediska správce komunikací **nemáme připomínky k připravované majetkové dispozici.**

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
Odbor správy veřejných statků
2

Ing. Eduard Nějdl
pověřený řízením odboru správy veřejných statků

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor útvar hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Majetkový odbor
Převzato dne: 30. 5. 2019
Čj.: MC/2019/19
Přijal:

Magistrát města České Budějovice
Ing. Michal Šram
odbor útvar hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1
370 92 České Budějovice

Internet: http://www.c-budejovice.cz

Odbor majetkový

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/466/2018/No	Ing. Jana Novotná	386 801 706	novotnaja@c-budejovice.cz	2019-05-29

Vyjádření k projektové dokumentaci „Novostavba bytového domu ulice Hálkova, parc. č. 2528/4, 2528/7 a 2528/5" v k.ú. České Budějovice 3

Odbor útvaru hlavního architekta (dále jen „ÚHA") obdržel Vaši žádost o vyjádření k projektové dokumentaci „Novostavba bytového domu ulice Hálkova, parc. č. 2528/4, 2528/7 a 2528/5" v k.ú. České Budějovice 3.

ÚHA již k bytovému domu vydal vyjádření pod značkou ÚHA/184/2014/Lo. Toto vyjádření zůstává i nadále v platnosti.

Stavebník dne 30. 7. 2018 doplnil podrobněji rozpracované fasády a jejich barevnost, splnil tak požadavek z předešlého vyjádření.

ÚHA nemá další připomínky.

Dne 28.5.2019 byla ÚHA předložena žádost ke zřízení věcného břemene k umístění domovních přípojek a přeložek inženýrských sítí (vodovodu, kanalizace a teplovodu) na pozemku parc. č. 2528/1 v k.ú. České Budějovice 3 a žádost o povolení umístění 16 venkovních parkovacích stání na pozemku č. 2528/1 včetně zpevněných ploch pro potřeby města České Budějovice.

S ohledem na naše předchozí vyjádření nemáme připomínky.

S pozdravem
Ing. Michal Šram
Útvar hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útvar hlavního architekta
1

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Ing. Lacina Luboš
odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1
370 92 České Budějovice

OMEGA & partners s.r.o.
Jana Růžičky 1143/11
148 00 Praha 4 - Kunratice

Internet: http://www.c-budejovice.cz

Značka:	Vyřizuje	Tel.:	E-mail:	Datum:
OÚP/2019/O-613/Pa-Mř	Ing. Daniela Pavlišová	386 803 016	pavlisovad@c-budejovice.cz	2019-06-13

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování jako orgán územního plánování (dále jen „OÚP"), příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon"), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr s názvem:

„Novostavba bytového domu v ulici Hálkova na pozemku parc. č. 2528/4, 2528/5 a 2528/7 v k. ú. České Budějovice 3" (dále jen „stavební záměr"). Novostavba bytového domu vlastní 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Je zastřešena plochou střechou, nejvyšší úroveň atiky je umístěna ve výšce + 18,05m nad úrovní podlahy 1.NP. Z hlediska hmotového tvoří 3 rozdílné ustupující části. 1–3 nadzemní vytváří hlavní tělo a využívá plně plochu zastavitelného pozemku, 4-5 nadzemní podlaží ustupuje a vytváří zde prostor pro obytné terasy, poslední 6 nadzemní podlaží vytváří hlavu budovy a dále též ustupuje pro obytné terasy. Objem stavby vychází ze studie oslunění a denního osvětlení, tak aby nezhoršoval dané podmínky sousedním stávajícím objektům. Hmota objektu vlastní terasový charakter. Terasy s okrasnou zelení tak bude objekt bytového domu propojovat s okolní veřejnou městskou zelení. V 1PP a v 1NP jsou umístěny technické prostory Teplárny CB a.s. (výměníková stanice) a E-ON a.s. (trafostanice), sklepy a garáže. Od 2NP jsou umístěny byty, kterých je 33. Součástí stavby jsou i přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, terénní úpravy, přeložky elektro a vedení teplárny CB a.s.

Stavební záměr realizovaný a umístěný v souladu s částí projektové dokumentace, která je přílohou tohoto stanoviska, **je** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **přípustný, a to při doplnění a úpravě projektové dokumentace dle následující podmínky:**

- **V příslušné části projektové dokumentace pro další stupeň bude popsán a stanoven systém, který zajistí, že nedílnou součástí každé bytové jednotky bude při majetkovém převodu i konkrétní parkovací stání.**

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne jeho vydání.

Odůvodnění

OÚP obdržel dne 4. 3. 2019 od firmy OMEGA & partners s.r.o., Jana Růžičky 1143/11, 148 00 Praha 4 – Kunratice, žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému stavebnímu záměru.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace pro územní řízení (02/2019) (dále jen „PD"), zpracovatel PD: Ing. arch. Martin Kouba, Rudolfovská 150, 370 04, ČKA 03477,
- Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválená vládou dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR"),
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 6. aktualizace z 9. 3. 2018 (dále jen „ZÚR"),
- Územní studie Vltava v úseku Týn nad Vltavou-České Budějovice, schválená dne 22. 3. 2011 (dále jen „ÚS"),
- Územní plán města České Budějovice (dále jen „ÚPnM"), schválený dne 23. 3. 2000 Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 39/2000, a v souladu s obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM v platném znění (dále jen „OZV"),

OÚP jako orgán územního plánování posoudil podle § 96b odst. (1) stavebního zákona stavební záměr a shledal, že vyvolá změnu v území. OÚP přezkoumal stavební záměr podle § 96b odst. (3) stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Konkrétní záměry vymezené PÚR dotýkající se území dotčeného posuzovaným stavebním záměrem byly dle ZÚR a následně dle ÚPnM, konkrétně změnou č. 72 uvádějící ÚPnM do souladu se ZÚR, upřesněny mimo území dotčené stavebním záměrem. Stejně úkoly stanovené PÚR ve vazbě na polohu Českých Budějovic v rozvojové oblasti OB10 byly promítnuty do ZÚR a následně na ně reagovalo i řešení ÚPnM. Krom vymezení konkrétních záměrů či oblastí formuluje PÚR republikové priority, které určují základní strategii, k jejímuž naplnění má územně plánovací dokumentace směřovat svým řešením. Nicméně jednotlivé priority, jak je z názvu zřejmé, stanovují jako prvotní (= prioritní) preferovaný cíl, k němuž by řešení ÚPnM mělo směřovat a nestanovují konkrétní řešení, které musí být přímo takto aplikováno na celém území státu a nebylo by možno při cíleném podrobnějším řešení území zohlednit aktuální situaci či jeho specifika a využít i jiných zákonných řešení. V případě ÚPnM, uvedeného změnou č. 72 do souladu se ZÚR, lze konstatovat, že v jeho řešení jsou priority stanovené PÚR a mající vztah k území dotčenému posuzovaným stavebním záměrem zohledněny, tudíž lze při posouzení vycházet z ÚPnM.

Z hlediska ZÚR lze uvést, že území dotčené stavební záměrem se nedotýká žádného z konkrétních záměrů vymezených ZÚR a lze pro něj rovněž konstatovat, že ostatní požadavky kladené na řešení dostatečně zohledňuje svým řešením ÚPnM, a je tedy provedeno posouzení dle ÚPnM.

ÚS Vltava ve svém řešení vymezila mj. předmětné území jako oblast s typologií č. 1 – území soustředěné městské zástavby nadregionální. Z hlediska architektonické rukověti, která je součástí textové části ÚS Vltava, lze, a to dle typologie a funkce zde popsané, zařadit stavební záměr jako „městský dům v předměstí".

Dle ÚPnM jsou dotčené pozemky v k. ú. České Budějovice 3, na kterých je navrženo umístění stavebního záměru, součástí zastavěného území. Z hlediska zásad utváření území dle čl. 20 OZV je předmětný pozemek vymezen jako součást plochy se způsobem využití – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním ve vnitřním městě (KOL-1). Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech, přičemž platí, že součet bytových ploch v bytových domech musí tvořit více než dvě třetiny celkového součtu podlažních ploch. Bytovým domem s bydlením kolektivního charakteru se rozumí bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však o 6 nadzemních podlažích, zpravidla na neveřejném i veřejném pozemku. Pro 33 bytových jednotek je navrženo 32 parkovacích stání v 1.PP a 1.NP objektu. Vjezd do garáží je z ul. Nerudova a pro jeho výstavbu bylo nutné zrušit 8 parkovacích stání. Náhradou za tato místa je součástí projektu výstavba venkovního parkoviště pro 16 parkovacích míst, které je napojené z ul. Hálkova. Tato přístupová

komunikace bude zároveň využita jako obslužná komunikace k technologii výměníkové stanice. Posouzení řešení dopravy v klidu je v kompetenci odboru dopravy.

Stavební záměr je umístěn do vnitrobloku místo stávají výměníkové stanice. Ve vnitrobloku se již jeden bytový dům z cca 60. let 20. století nachází. Obdobná struktura zástavby s vestavěnými bytovými domy do vnitrobloku se nachází i v sousedních blocích. Většinou se jedná o výstavbu solitérního charakteru s valbovým a plochým zastřešením o 3 až 5 nadzemních podlaží s podsklepením. Jedná se především o objekty městského typu. Záměr investora a architekta je včlenit do prostoru pozemku architektonický objekt, který by harmonicky zapadl do okolí (charakterem i funkcí), zkvalitnil parter a zatraktivnil celkové okolí, nyní neudržovaného prostoru. V souladu s výše popsaným lze stavební záměr z hlediska ÚpnM považovat za přípustný.

OÚP posoudil stavební záměr také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Stavební záměr je svými proporcemi a celkovým vzhledem shodný, resp. architektonicky úměrný charakteru okolní zástavby. Z hlediska dlouhodobé koncepce územního rozvoje, z hlediska urbanistického a architektonických požadavků na využívání a tvorbu prostorového uspořádání území byl stavební záměr kladně konzultován na odboru Útvaru hlavního architekta, Magistrátu města České Budějovice (vyjádření zn. ÚHA/184/2014/Lo ze dne 19. 05. 2014 a ÚHA/466/2018/No ze dne 07. 08. 2018), který uvedené sleduje a dále koordinuje, mj. zájmy a požadavky investorů, vlastníků, projektantů, provozovatelů atp., při zásazích do územní struktury města, urbanismu, architektury, dopravy, životního prostřední a památkové péče. Pro zajištění souladu s ÚPnM a s § 18 odst. (1) a (3) a § 19 odst. (1) písm. c) a e) stavebního zákona je formulována podmínka, jejíž zdůvodnění je následující.

Důvody pro stanovení podmínky:

- Podmínka **popisu a stanovení systému, který zajistí, že nedílnou součástí každé bytové jednotky bude při majetkovém převodu i konkrétní parkovací stání,** je formulována s odkazem na § 18 odst. (1) a (3) a § 19 odst. (1) písm. c) a e) stavebního zákona, v kontextu deficitu parkovacích stání uvedeného v krycím listu předmětné lokality (1.4.1. U Staroměstského hřbitova).

Řešení dopravy v klidu, které je součástí stavebního záměru, tj. i návrh odpovídajícího počtu parkovacích stání, bude v rámci příslušného správního řízení posuzován dotčeným orgánem na úseku dopravy. Stavební záměr je navržen do stabilizované lokality v bezprostřední návaznosti na kolektivní bytové domy, kde je již v současné době výrazný deficit parkovacích stání, jak je mj. uvedeno v informativní části krycí listu lokality týkající se dopravy. Z tohoto důvodu je **zcela nezbytné, aby nedílnou součástí každé bytové jednotky bylo parkovací stání.** Systém, který nastaví způsob „svázání bytu a parkovacího stání" je nezbytné doplnit v dalším stupni PD tak, aby bylo závazně stanoveno, že **při převodu konkrétní bytové jednotky bude vždy součástí předmětné bytové jednotky i konkrétní parkovací stání.** Důvodem popsaného opatření/systému je, aby zátěž v oblasti dopravy v klidu, která bude generována realizací stavebního záměru do bezprostředně navazujícího stabilizovaného území, byla minimalizována.

Soulad stavebního záměru s vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v pl. znění, a ostatních prováděcích předpisů stavebního zákona, není předmětem posouzení OÚP.

Závazné stanovisko není podle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Proto není možné se proti němu odvolat. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, pro které je podkladem. Obsah závazného stanoviska je možné napadnout v odvolání proti rozhodnutí správního orgánu, pro které je toto stanovisko podkladem.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- 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,

- 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,
- nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Ing. Luboš Lacina
vedoucí odboru
územního plánování [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor územního plánování
1

Přílohy:

1. *Ověřená situace C. 2*
2. *Ověřené panoramatické pohledy (východ- západ, jih- sever), D.1.9*
3. *Projektová dokumentace – vrácení*