



Smlouva o budoucí kupní smlouvě ZTV č. 2020001395

statutární město České Budějovice,
náměstí Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice,
zastoupené primátorem Ing. Jiřím Svobodou,
IČO 002 44 73 DIČ CZ00244732
jako budoucí kupující na straně jedné

a

Dobrovodská investiční s.r.o.,
se sídlem Brigádnická 1723/4, 370 06 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl C, vložka 27417,
zastoupená jednatelem Františkem Jelenem
IČO 069 78 606 DIČ CZ06978606
jako investor a budoucí prodávající na straně druhé

I.

Předmětem této smlouvy je sjednání podmínek, za kterých bude uzavřena kupní smlouva o odkoupení níže uvedených dokončených staveb (dále také „**stavba ZTV**“) vybudovaných v rámci akce „Viladomy Dobrovodská“ za podmínek a kupní cenu stanovenou dle „Pravidel pro převod staveb ZTV“, od investora stavby, a to:

- **komunikace včetně všech součástí a příslušenství včetně stavby zálivu pro MHD** umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/1, 2514/7, 2514/10, 3683/13 a 3683/1, vše v k.ú. České Budějovice 5,
 - **vodovodních řadů** umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/14, 2514/7 a 2514/10, vše v k.ú. České Budějovice 5,
 - **kanalizačních řadů** umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/7 a 2514/10, vše v k.ú. České Budějovice 5,
 - **veřejného osvětlení** umístěného na pozemcích 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/1, 2514/7, 3683/13, 3683/15 a 3683/1, vše v k.ú. České Budějovice 5,
- od investora stavby společnosti Dobrovodská investiční s.r.o., Brigádnická 1723/4, 370 06 České Budějovice, IČO 06978606, za podmínek a cenu stanovenou dle „Pravidel pro převod ZTV“, tj. 2.000 Kč/stavba, celkem 8.000 Kč + DPH, a to v rozsahu, jak je vyznačeno v situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy.*

II.

Rada města České Budějovice schválila usnesením č. **645/2020** dne 28.5.2020 uzavření budoucí kupní smlouvy o odkoupení **stavby ZTV** uvedené v článku prvním této smlouvy.

III.

Smluvní strany se vzájemně dohodly, že nejpozději do 60 kalendářních dnů od dokončení stavby ZTV a vypracování geodetického zaměření **stavby ZTV** na pozemcích uvedených

v článku 1 této smlouvy v k. ú. České Budějovice 5, uzavřou **kupní smlouvu**, která bude **mimo jiné** obsahovat:

Za první: Prodávající je vlastníkem dokončené stavby ZTV, a to

- **komunikace včetně všech součástí a příslušenství** včetně stavby zálivu pro MHD umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/1, 2514/7, 2514/10, 3683/13 a 3683/1, vše v k.ú. České Budějovice 5,
- **vodovodních řadů** umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/14, 2514/7 a 2514/10, vše v k.ú. České Budějovice 5,
- **kanalizačních řadů** umístěných na pozemcích parc.č. 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/7 a 2514/10, vše v k.ú. České Budějovice 5,
- **veřejného osvětlení** umístěného na pozemcích 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/1, 2514/7, 3683/13, 3683/15 a 3683/1, vše v k.ú. České Budějovice 5,

Za druhé: Prodávající, společnost Dobrovodská investiční s.r.o., Brigádnická 1723/4, 370 06 České Budějovice, IČO 06978606, prodává kupujícímu stavbu ZTV popsanou s článku prvého této smlouvy za podmínek a cenu stanovenou dle „Pravidel pro převod ZTV“, tj. 2.000 Kč/stavba, celkem 8.000 Kč + DPH, v rozsahu, jak je vyznačeno v situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Za třetí: Kupní cena bude zaplacená kupujícím do 60 dnů po podpisu kupní smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného prodávajícím (minimální splatnost 30 dní).

Za čtvrté: Prodávající doložil s předáním stavby ZTV před podpisem kupní smlouvy tyto doklady:

- zaměření stavby ZTV popř. geometrické plány,
- souhlasy správců převáděné stavby ZTV s převzetím stavby (předávací protokol), který vystaví jednotliví správci na základě dokumentace ke stavbám ZTV v požadovaném rozsahu.

Za páté: Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí kupující způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že kupující je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že kupující je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.

*Za šesté: Předmětem převodu je stavba uvedená v článku prvého kupní smlouvy, a to na základě zaměření skutečného provedení **stavby ZTV** (včetně geometrických plánů).*

Za sedmé: Přílohou kupní smlouvy je smlouva o postoupení práv z odpovědnosti za vady.

IV.

Smluvní strany jsou vázány projevy své vůle již okamžikem podpisu této smlouvy.

Smlouva o převodu stavby ZTV bude uzavřena před vydáním kolaudačního souhlasu s tím, že její účinnost bude odložena k okamžiku právní účinnosti kolaudačního souhlasu na stavbu ZTV.

Náležitosti smluvního vztahu v této smlouvě výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění.

Smluvní strany prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Dále smluvní strany prohlašují, že si před jejím podpisem řádně prostudovaly a svým podpisem potvrzují správnost jejího obsahu.

V.

Platnost a účinnost této budoucí smlouvy je do uzavření smlouvy o prodeji předmětné stavby ZTV dle čl. I. této smlouvy. Nebude-li stavba ZTV dokončena do 8 let ode dne podpisu této smlouvy, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká.

V případě nepředložení uvedených dokladů (čl. III. odst. *za čtvrté* kupní smlouvy) je budoucí kupující oprávněn k odstoupení od této smlouvy.

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 budoucími správci stavby ZTV a dotčených odborů MM*, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Investor se zavazuje, že v průběhu provádění stavby ZTV bude zvát správce předávaných staveb ZTV, jako zástupce statutárního města České Budějovice ke kontrolním dnům a dále se zavazuje, že záruční doba jím předané stavby ZTV bude činit minimálně 60 měsíců.

VI.

Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí budoucí kupující způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že budoucí kupující je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že budoucí kupující je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.

VII.

Obsahem této smlouvy lze doplnit nebo měnit pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a na důkaz tomu připojují své vlastnoruční podpisy.

Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dva stejnopisy.

V Českých Budějovicích 19.-08-2020

V Českých Budějovicích 26.8.2020

investor a budoucí prodávající:

za budoucího kupujícího:



František Jelen
jednatel
Dobrovodská investiční s.r.o.

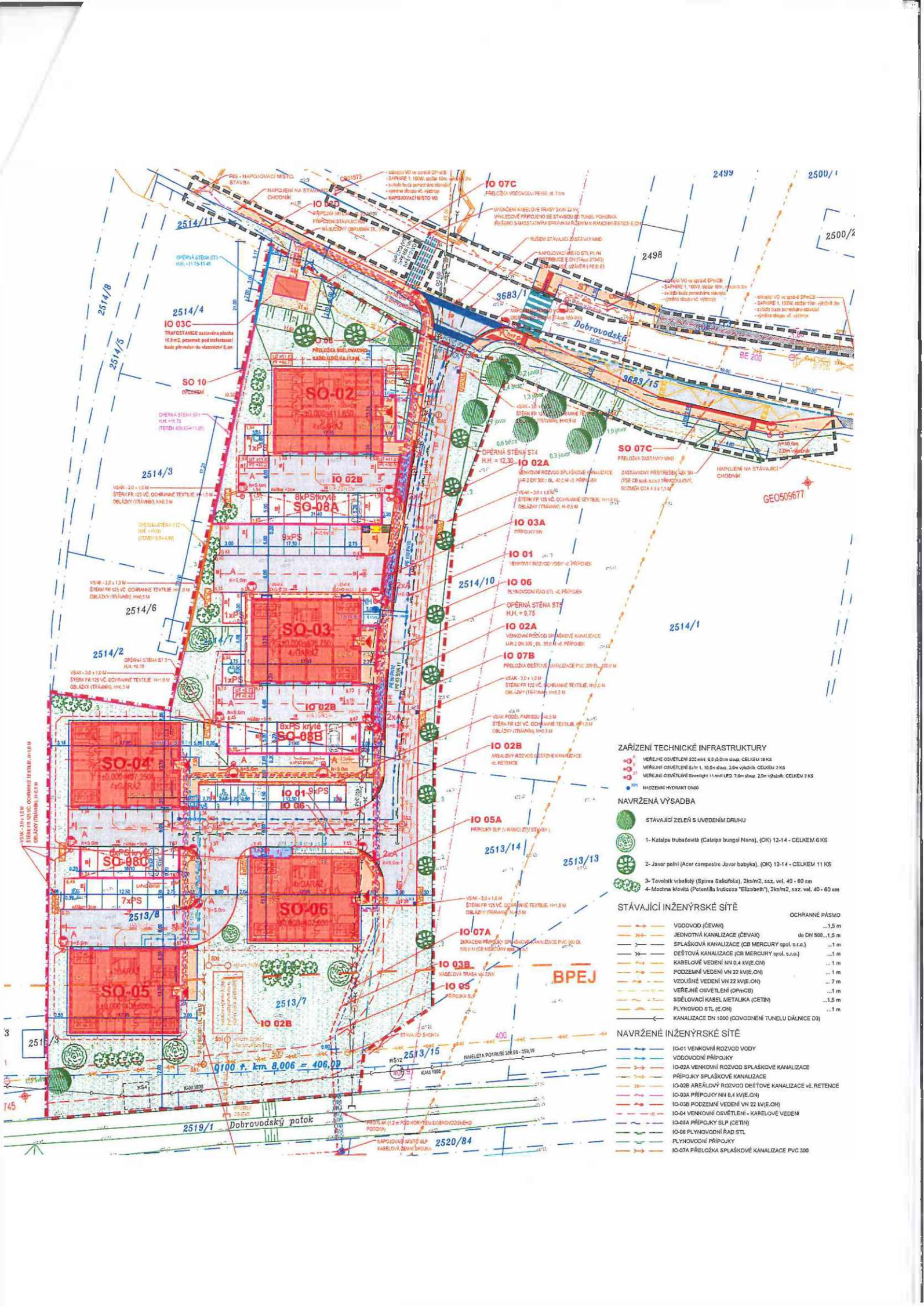


Ing. Jiří Svoboda
primátor

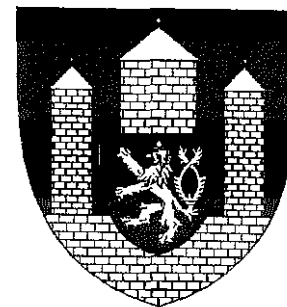


Přílohy:

1. Situační plán
2. „Pravidla pro převod staveb ZTV do vlastnictví statutárního města České Budějovice“
3. Vyjádření ÚHA ze dne 17.4.2019, Zn: ÚHA/169.2/2019/No a 27.4.2020, Zn: ÚHA/164/2020/Šr
4. Vyjádření Odboru správy veřejných statků ze dne 17.3.2020, OSVS/1198/2020
5. Závazné stanovisko OÚP ze dne 20.1.2020, Zn. OÚP/2019/O-3277/Ho



STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE



PRAVIDLA

**PRO PŘEVOD STAVEB ZÁKLADNÍ TECHNICKÉ VYBAVENOSTI
DO VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE**

Účinnost od 10.02.2015

**Pravidla pro převod staveb základní technické vybavenosti do vlastnictví
statutárního města České Budějovice
(dále také Pravidla pro převod ZTV)**

I.

Podle těchto pravidel budou do vlastnictví statutárního města České Budějovice převáděny řádně dokončené stavby základní technické vybavenosti (dále stavby ZTV) vybudované soukromými investory.

II.

Pro účely těchto pravidel se stavbami ZTV rozumí:

- místní nebo účelové komunikace včetně součástí a příslušenství (dle §12 zák. č. 13/1997 Sb. v platném znění) a pozemky zastavěné těmito komunikacemi
- veřejné osvětlení
- vodohospodářské stavby (vodovodní a kanalizační řady)
- světelná signalizační zařízení

III.

Pokud předmětem převodu bude stavba komunikace (dopravní stavba), je investor povinen předložit dopravní řešení odsouhlasené odborem správy veřejných statků již v rámci projednávání územní studie nebo regulačního plánu.

V případě, že budoucí investor plánuje zařazení jím budované stavby ZTV do veřejné (komunální) sítě, tj. bude-li se jednat o budoucí převod stavby ZTV do vlastnictví statutárního města České Budějovice, je povinen před vydáním stavebního povolení uzavřít se statutárním městem České Budějovice smlouvu o budoucí smlouvě (darovací nebo kupní) na převáděné stavby. Nedílnou součástí této smlouvy budou podmínky pro provádění stavby ZTV stanovené správci jednotlivých sítí.

Smlouva bude obsahovat právo statutárního města České Budějovice zúčastňovat se kontrolních dnů v průběhu provádění stavby ZTV včetně závazku investora o délce záruční doby za vady díla, která musí činit minimálně 60 měsíců.

IV.

Náležitostí smlouvy o budoucí smlouvě bude ustanovení, že převod staveb ZTV do vlastnictví statutárního města České Budějovice může být podle výběru investora realizován pouze za těchto podmínek:

- 1) bezúplatným převodem (darovací smlouvou), kdy zároveň s uzavřením darovací smlouvy bude uzavřena mezi dárce (investorem), obdarovaným (statutárním městem České Budějovice) a zhotovitelem stavby ZTV „Dohoda o zajištění převodu nároků z odpovědnosti za vady (záruka) od zhotovitele“
- 2) úplatným převodem (kupní smlouvou), a to za kupní cenu ve výši
 - místní komunikace včetně součástí a příslušenství 2.000 Kč + DPH
 - pozemky zastavěné těmito komunikacemi 2.000 Kč + DPH
 - veřejné osvětlení 2.000 Kč + DPH
 - vodovodní řad 2.000 Kč + DPH
 - kanalizační řad 2.000 Kč + DPH
 - světelná signalizační zařízení 2.000 Kč + DPH

kdy zároveň s uzavřením kupní smlouvy bude uzavřena mezi prodávajícím (investorem), kupujícím (statutárním městem České Budějovice) a zhotovitelem stavby ZTV „Dohoda o zajištění převodu nároků z odpovědnosti za vady (záruka) od zhotovitele“

V.

Smlouva o převodu stavby ZTV (bezúplatným či úplatným převodem) bude uzavřena před vydáním kolaudačního souhlasu s tím, že její účinnost bude odložena k okamžiku právní účinnosti kolaudačního souhlasu na stavbu ZTV.

Před podpisem této smlouvy je investor povinen předat správcům jednotlivých sítí dokumentaci ke stavbám ZTV v jimi požadovaném rozsahu a předložit písemné doklady o převzetí stavby ZTV jednotlivými správci.

VI.

V ostatních případech (týká se staveb ZTV vybudovaných před účinností těchto pravidel nebo nebyla-li uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací nebo kupní) mohou být stavby ZTV převedeny do majetku statutárního města České Budějovice pouze po předchozím písemném souhlasu správců jednotlivých sítí, se souhlasem a za podmínek stanovených orgány statutárního města České Budějovice.

VII.

Ke dni účinnosti těchto Pravidel pro převod ZTV se zrušují Pravidla pro převod ZTV schválené Zastupitelstvem města České Budějovice dne 29. 3. 2001 včetně jejich úprav ze dne 1. července 2004 a 21. června 2012.

VIII.

Schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice
dne 9. února 2015 s účinností od 10. února 2015.

Ing. Jiří Svoboda, v.r.
primátor





Statutární město České Budějovice

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

DS

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

Atelier EIS.CZ s.r.o.
370 01 České Budějovice
Lannova 205/16

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/169.2/2019/No	Ing. Jana Novotná	386 801 706	novotnaja@c-budejovice.cz	2019-04-17

Vyjádření k dokumentaci pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení ke stavbě „Viladomy – Dobrovodská“

Odbor útváru hlavního architekta (dále jen „ÚHA“) obdržel Vaši žádost o vyjádření k dokumentaci pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení ke stavbě „Viladomy – Dobrovodská“ na pozemcích parc.č. 2514/7, 2513/7, 2513/8, 2513/14, 2514/10 v k.ú. ČB 5.

Územní plán České Budějovice stanovil pro pozemky parc.č. 2513/8, 2513/7 způsob využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí „KOL-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Pro pozemek parc.č. 2514/7 je stanoven způsob využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí „SKOL-2“. Obvyklé a přípustná je velmi různorodá skladba činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení.

ÚHA již k záměru vydával vyjádření pod značko ÚHA/169/20019/No a po konzultaci projektant záměr upravil dle požadavků ÚHA.

Předložená projektová dokumentace řeší stavbu pěti bytových domů včetně zpevněných ploch a komunikací. Bytové domy jsou dvojího typu a projektant je v dokumentaci označil jako „typ A“ a „typ B“. Viladům „typ A“ obsahuje 11 bytových jednotek, v přízemí je řešeno parkování v počtu 6 parkovacích míst a technické a provozní zázemí. Na úrovni 2. NP – 4.NP jsou vždy tři bytové jednotky. 5.NP je hmotově uskočeno a nacházejí se zde dvě bytové jednotky. Viladům „typ B“ obsahuje celkem 7 bytových jednotek. V přízemí jsou umístěny 4 parkovací místa, technické a provozní zázemí. Na úrovni 2.NP – 4.NP jsou vždy 2 bytové jednotky. Hmota 5.NP je hmotově uskočena a je zde realizována 1 bytová jednotka.

Ve všech objektech se nachází celkem 47 bytových jednotek, pro které je řešeno 62 parkovacích míst. Parkovací místa jsou řešena v přízemí viladomů a na pozemku stavby v bezprostřední blízkosti domů. Projektant na žádost ÚHA doplnil parkovací místa přístřešky. Na volné ploše je tak pouze 6 parkovacích míst pro návštěvníky. Podél nově vznikající komunikace je vysazeno stromořadí, jež by mělo kompozičně uzavírat celé území. Celková plocha zeleně činí 41% plochy pozemku, což zajišťuje krátkodobou možnost rekreace a relaxace obyvatel domů.

ÚHA po úpravě záměru nemá další připomínky.

Toto vyjádření nenahrazuje stanovisko odboru územního plánování, odboru dopravy, odboru životního prostředí a odboru správy veřejných statků.

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



MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útv. hlavního architekta
1



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
Odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1

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

Atelier EIS.CZ s.r.o.
Lannova 205/16
370 01 Č. Budějovice

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/164/2020/Šr	Ing. Michal Šram	386 801 703	sramm@c-budejovice.cz	2020-04-27

„Viladomy Dobrovodská“ – (Dobrovodská investiční s.r.o. Brigádnická 1723/4, ČB) - vyjádření k majetkové dispozici

Útvár hlavního architekta obdržel žádost o schválení umístění jednotlivých stavebních objektů a inženýrských sítí na pozemcích ve vlastnictví statutárního města České Budějovice, katastrální území ČB 5 a dále o vyjádření k budoucímu převodu staveb vybudovaných na pozemcích města (současných i budoucích), které budou po jejich dokončení převedené do vlastnictví města.

Jedná se o SO-07A – „Místní komunikace vč. Chodníku“, SO-07C „Přeložka zastávky MHD“ a SO-09 „Sadové úpravy“.

Předmětné pozemky, na kterým mají být umístěny stavební objekty a inženýrské sítě, nejsou určeny pro žádnou z plánovaných staveb, jejichž realizace je v zájmu statutárního města České Budějovice.

Jelikož záměr připojení komunikace vyvolá posun stávající zastávky MHD ve směru jízdy o cca 50 m, je nutné navržené technické řešení projednat s dotčenými orgány statní správy. Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření k navrženému technickému řešení, které bude nutné projednat samostatně v rámci přípravy projektové dokumentace pro potřeby územního a následně stavebního řízení.

S pozdravem

Michal Šram
Útvár hlavního architekta

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útvár hlavního architekta
2



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor správy veřejných statků

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Mgr. Tomáš Kubeš

vedoucí odboru

správy veřejných statků

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

Atelier EIS.CZ s.r.o.

Lannova 205/16

370 01 České Budějovice

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

Značka:

Vyřizuje:

Tel.:

E-mail:

Datum:

OSVS/1198/2020

Ing.M.Muková

38680 2508

mukovam@c-budejovice

17. 3. 2020

Vyjádření k žádosti k budoucímu převodu vybudovaných staveb (současných i budoucích)

Na základě Vaší žádosti sdělujeme, že:

OSVS oddělení správy komunikací:

Z hlediska správce komunikací k výše uvedené akci a jejímu následovnému převodu do majetku města **nemáme připomínky**, za dodržení níže uvedených podmínek:

1. Budou dodrženy veškeré platné zákony, vyhlášky, dané technické podmínky, ČSN (např. ČSN 73 6110, ČSN 73 6056, ČSN 73 6133, ČSN 73 6102 apod.) a ostatní předpisy, které souvisejí s výstavbou místních komunikací.
2. Komunikace a zpevněné plochy budou realizovány na náklady investora.
3. Spáry mezi jednotlivými obrubníky (zejména na nároží křižovatek/oblouky) budou zhotoveny na minimální spáru, tzn. že obrubníky budou z obou stran seříznuté tak, aby do sebe pasovaly a nevznikaly betonové klíny.
4. Parkovací stání pro návštěvníky (ty co jsou v situaci označeny křížkem) budou řádně označeny tzn. svislým dopravním značením s dodatkovou tabulkou.
5. **Upozorňujeme na to, že umístění lešení, stavebního materiálu, kontejnerů na odpad apod. na chodníky a vozovky v majetku Statutárního města Č. Budějovice je zvláštním užíváním komunikace a je zpoplatněno.**
6. Před započatím stavebních prací na místních komunikacích v majetku statutárního města České Budějovice bude vydáno Rozhodnutí odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města Č. Budějovice o zvláštním užívání komunikace.
7. Před započatím stavebních prací na místních komunikacích v majetku Statutárního města České Budějovice bude uzavřena dohoda o zvláštním užívání komunikace na odboru SVS Magistrátu města České Budějovice.
8. Oprava konstrukce stávající komunikace bude provedena podle pokynů uzavřené dohody (obnova stávajících konstrukčních vrstev, povrchové úpravy apod.). Výkopové práce a následnou opravu komunikace bude provádět odborná firma.
9. Po ukončení stavebních prací požadujeme protokolární předání komunikací a projekt skutečného provedení komunikací majetkovému správci: Mm České Budějovice - odbor SVS, oddělení správy komunikací.
10. Výkopové práce nebudou povoleny v období mezi 15. listopadem a 1. březnem. Výjimku může udělit pouze při řádném zdůvodnění vedoucí odboru správy veřejných statků.

OSVS oddělení správy veřejné zeleně:

OSVS oddělení správy veřejné zeleně nemá námitky k budoucímu převodu ploch zeleně, nacházejících se na území dotčeném projektem Viladomy Dobrovodská, i s navrhovanými sadovými úpravami do vlastnictví statutárního města České Budějovice.

OSVS oddělení správy komunikací, správa veřejného osvětlení:

Souhlasíme s budoucím převzetím veřejného osvětlení do majetku města za předpokladu splnění následujících podmínek:

K předání do majetku dojde po dokončení celého rozsahu dle PD, a to v rozsahu předávaných pozemních komunikací, kde veřejné osvětlení je jejich příslušenstvím. Dle PD bude městu předáváno nové veřejné osvětlení (dále VO) v rozsahu 5 ks světelných bodů u nové MK, 2 ks světelných bodů u Dobrovodské silnice a 2 ks přisvětlení nového přechodu pro chodce, dále 14 ks světelných bodů u komunikací a parkovišť u domů, celkem 18 ks sloupů VO a všech nových kabelových polí.

Nutným předpokladem konečného souhlasu s převzetím do majetku města je respektování všech podmínek, uvedených ve vyjádření správce VO (OSVS a DPmČB) k PD stavby. VO bude odpovídat zavedeným Standardům VO ve městě, budou prováděny průběžné kontroly správcem VO – DPmČB při realizaci stavby a na závěr bude vydán souhlas budoucího správce s převzetím VO do správy po dokončení a předání stavby. Před převzetím dojde ze strany investora k předání geodetického zaměření kabelů a sloupů VO a revizních zpráv, územního rozhodnutí a kolaudačního souhlasu.

Zároveň požadujeme uzavření věcných břemen na kabelové vedení a sloupy veřejného osvětlení, pokud budou umístěny na jiných pozemcích než ve vlastnictví města.

Vyjádření odboru SVS – správa vodohospodářského majetku:

Odbor SVS nemá námitky k převzetí vodovodního a kanalizačního řadu do majetku statutárního města České Budějovice dle přiložené situace.

Převzetí do majetku města je podmíněno souhlasným vyjádřením správce vodohospodářského majetku, firmou ČEVAK a. s.

Toto vyjádření má platnost jeden rok ode dne vydání.

Mgr. Tomáš Kubeš

vedoucí odboru správy veřejných statků

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
veřejných statků
2



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

Ateliér EIS.CZ s.r.o.

Ing. Pavel Hřaba

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

Značka:

OÚP/2019/O-3277/Ho

Vyřizuje

Ing. Lukáš Holenda

Tel.:

386 803 019

E-mail:

holenda@c-budejovice.cz

Datum:

2020-01-20

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:

„Viladomy Dobrovodská“

na pozemcích parc. č. 2514/7, 2513/8, 2513/7, 2514/10, 2513/14 v k.ú. České Budějovice 5

(dále jen „stavební záměr“).

Předmětem stavebního záměru je výstavba pěti bytových domů včetně komunikací, parkovacích stání, napojení na ulici Dobrovodská, inženýrských sítí a sadových úprav (přístřešky parkovacích stání, parkovací stání, místní a účelové komunikace včetně chodníků, přeložka zastávky MHD, rozvody vody, kanalizace, kabelového vedení NN, areálové rozvody dešťových vod včetně vsaku, oplocení).

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 podrobněji popsán a stanoven systém řešení dopravy v klidu výlučně na vlastním pozemku, a to včetně zajištění toho, že nedílnou součástí každé bytové jednotky bude při majetkovém převodu konkrétní parkovací stání odpovídající velikosti bytu.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne jeho vydání.

Odůvodnění

OÚP pod č.j. OÚP-D3277/2019 dne 20.11.2019 přijal od žadatele Ateliér EIS.CZ s.r.o., Ing. Pavel Hřaba, [redacted] žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému stavebnímu záměru.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace (dále jen „PD“), zodpovědný projektant: Ing. Pavel Hraba, Lannova třída 205/16, 370 01 České Budějovice, ČKAIT – 0100222 (dále jen „PD“),
- Politika územního rozvoje v platném znění (dále jen „PÚR“),
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění její 6. aktualizace z 9. 3. 2018 (dále jen „ZÚR“),
- 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 stavebním 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.

Dle ÚPnM jsou stavbou dotčené pozemky parc. č. 2514/7, 2513/8, 2513/7, 2514/10, 2513/14 v k.ú. České Budějovice 5, na nichž je navrženo umístění stavebního záměru, součástí nezastavěného území v zastavitelné ploše.

Z hlediska zásad utváření území dle OZV jsou předmětné pozemky vymezeny jako součást plochy se způsobem využití – **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)**. KOL-2, viz. článek 21 OZV, je území, kde jsou obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení různorodé skladby s převahou činností, dějů a zařízení obytných obvykle v **bytových (nájemních) domech**. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Dle odst. (2) písm. d) tohoto článku jsou přípustná parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek.

Dle článku 190 odst. (3) OZV se bytovým (nájemním) domem se rozumí dům o více než čtyřech samostatných bytových jednotkách, obvykle pronajímaných za úhradu (podnikatelským způsobem); součet ploch bytových jednotek musí v bytovém (nájemním) domě činit nejméně polovinu celkové užitné plochy domu, není-li platným správním rozhodnutím nebo regulačním plánem stanoveno jinak, přičemž dle bodu 2. se 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.

Dle článku 11 odst. (1) OZV se blokem pro účely této vyhlášky a pro účely navazujících regulačních plánů a územně-plánovacích podkladů rozumí územní celek tvořený souborem pozemků, popřípadě parcel vymezených veřejnými prostranstvími, obvykle cestami, vnější hranicí humen, popřípadě hranicí lesa nebo vodní plochy. Zvláštním případem bloku je blok tvořený jednou parcelou. V rámci lokality mohou být pro účely stanovení jednotných regulačních podmínek regulačními plány závazně vymezena a popsána nebo územněplánovacími podklady doporučena struktura bloků, popřípadě souboru bloků. Bloky se z hlediska otevřenosti zástavby vůči veřejným prostranstvím rozlišují dle písm. a) na bloky otevřené, charakterizované volnou rozptýlenou zástavbou.

Dle článku 131 odst. (1) písm. b) OZV je pro území určená pro stávající i navrhované využití pro účely kolektivního bydlení a pro nebytové funkce, pro něž se stanovuje podmínka řešení dopravy v klidu na vlastním pozemku, popřípadě na ploše k tomu účelu pronajaté, umístěné v docházkové vzdálenosti odpovídající způsobu využití.

Podstatná část pozemku parc. č. 2514/7 je vymezena jako součást plochy se způsobem využití – **zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)**. SKOL-2, viz. článek 34 OZV, je obytné území, kde je velmi různorodá skladba činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím **obytným charakterem kolektivním tvoří bloky**. Dle odst. (2) písm. h) **parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku**, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu.

Přes jižní část pozemku parc. č. 2514/7, který je součástí plochy (makrobloku 2.1.1.034.) se způsobem využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2), je vedena **veřejně prospěšná stavba V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na správním území města České Budějovice** ve smyslu článku 113 bodu 9. OZV.

Malá jižní část pozemků parc. č. 2513/7 a 2513/8, které jsou součástí plochy (makrobloku 2.1.1.055.z-10) se způsobem využití nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO), je součástí veřejně prospěšné stavby (veřejně prospěšného opatření) **Z7 – stavba (obnova plochy) městské zeleně podél Dobrovodské stoky** ve smyslu článku 141 bodu 7. OZV. Tato (obnova plochy) část uvedených pozemků je dotčena i stanoveným záplavovým územím Q100 Dobrovodského potoka a na jižní hranici i aktivní zónou tohoto záplavového území.

Dle čl. 156 OZV se pro obnovu a rozvoje charakteru čtvrti Suché Vrbné – předměstí 2.1.1., *ukládá zajistit územní podmínky pro realizaci dálnice s ohledem na související obytnou zástavbu a vazby území na Dobrou Vodu, zajistit dopravní propojení s centrální částí města „zanádražní“ komunikací a propojením s Mánesovou ulicí, a to včetně pěšího cyklistického propojení území s Lannovou třídou, posilovat význam Dobrovodské ulice jako historické radiály a revitalizovat Dobrovodskou stoku.*

Dle OZV článek 49 odst. a) je stanovena podmínka řešení dopravy v klidu výlučně **na vlastním pozemku**.

Stavební záměr dle předložené PD zamýšlí výstavbu viladomů bez podsklepení o pěti nadzemních podlaží se zastřešením plochou střechou – **v souladu se způsobem využití a podlažností dle ÚP**. Celkově bytový komplex poskytuje 60 bytových jednotek v pěti samostatných bytových domech (SO-02, SO-03, SO-04, SO-05, SO-06), kde každý bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek. PD rozlišuje objekty na typ A (SO-02, SO-03, SO-04) a typ B (SO-05, SO-06) – liší se pouze dispozičně v 1. NP, kde jsou navrženy společné prostory a garáže. Součástí stavebního záměru je výstavba parkovacích stání, napojení na ulici Dobrovodská, inženýrských sítí a sadových úprav.

Doprava v klidu je dle předložené souhrnné technické správy B.4 kap. SO-07B se na pozemcích stavebníka nachází celkem 70 parkovacích stání, kde 20 parkovacích stání je celkem v 5 garážích viladomů (1 bytový dům = 4 parkovací stání) a 50 stání je před objekty (18 krytých v lehkých

přístřešcích pro SO-02, 03, 04) – **splňuje regulaci parkování na vlastním pozemku.** Dešťové vody ze střech objektů bytových domů a přístřešků parkovacích stání jsou svedeny do retenční nádrže s řízeným odtokem do Dobrovodského potoka. Dešťové vody z přilehlých zpevněných ploch jsou svedeny do vsakovacích jímek s možností vsakování dešťových vod na pozemku stavebníka. **Technické posouzení a možnost vsaku dešťových vod na pozemku stavebníka není předmětem posouzení.**

Dle ÚPnM je stavební záměr umístěn v ploše, která je v souladu s čl. 90 OZV dotčen vymezením kompozičních os, jimiž se rozumí pro potřeby územního plánování linie (zpravidla komunikační) významné pro rozvoj území, pro jeho uspořádání a pro uchování hodnotných urbánních vztahů v území. Kompoziční osy jsou vymezeny v rámci stávající ulice Dobrovodská. Pro činnosti, děje a zařízení zasahujících do kompoziční osy je dle čl. 90 odst. (2) stanoven zvláštní režim ověřování místních podmínek využití a uspořádání území pořízením, popřípadě opatřením územní studie (článek 180 až článek 181 OZV), která podrobněji ověří a prokáže místní podmínky využití a uspořádání (zejména zastavění) území. Podmínka zpracování územní studie není ze strany OÚP uplatněna, a to s odkazem na metodickou pomoc Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, č.j. KUJCK 34552/2014/OREG, v níž je mj. uvedeno, že po novele stavebního zákona provedené zákonem č. 350/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013 nelze, a to s odkazem na přechodné ustanovení v čl. II bod 4, nadále uplatňovat podmínku zpracování a pořízení územních studií a regulačních plánů z povinnosti dané v ÚPnM.

Posouzení stavebního záměru z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) není na základě rozsudku NSS č. 2 As 21/2016 nezbytné, neboť by se jednalo o duplicitní posouzení, a to v kontextu toho, že stavební záměr je umístován v souladu s ÚPnM, který svým řešením zohledňuje cíle a úkoly územního plánování v dostatečné podrobnosti.

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. e) stavebního zákona a v kontextu deficitu parkovacích stání uvedených v krycím listu předmětné (2.1.1. Suché Vrbné - předměstí) a v souladu s čl. 21 odst. (2) písm. d) OZV. 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 kolektivních bytových domů, kde je již v současné době výrazný deficit parkovacích stání, jak je mj. uvedeno v informativní části krycí listu lokality týkající se dopravy, a z toho 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,
- nabyli-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



MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor územního plánování

Přílohy:

1. Ověřené výkresy č.
 - C.3 – koordinační situační výkres
 - D.1.1.8 – pohledy SO-02 (03,04) viladům typ A
 - D.1.1.8 – pohledy SO-05 (06) viladům typ B
 - D.1.1.1 – schéma přístřešku SO-08 A (08B, 08C) přístřešek ps
2. PD - vrácení