

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

při koordinaci investičních projektů v lokalitě Boněcký rybník
č. 4000251271

Statutární město Zlín,

se sídlem nám. Míru 12, 760 01 Zlín,

IČ: 00283924,

zastoupené Ing. et Ing. Jiřím Korcem, primátorem,

zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora,

zástupce ve věcech technických: [redacted] vedoucí Odboru realizace investičních akcí

Magistrátu města Zlína,

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína,

(dále jen „**SMZ**“)

a

AIP, spol. s r.o.,

se sídlem Dlouhá 5617, 760 01 Zlín,

IČ: 46902481,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 5956,

zastoupená [redacted] jednatelem,

zástupce ve věcech smluvních: [redacted]

zástupce ve věcech technických: [redacted]

(dále jen „**AIP**“)

(SMZ a AIP společně dále také „**Smluvní strany**“)

a

AIP Rezidence III, s.r.o.,

se sídlem Dlouhá 5617, 760 01 Zlín,

IČ: 09616667,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 119878,

zastoupená [redacted] jednatelem,

zástupce ve věcech smluvních: [redacted]

zástupce ve věcech technických: [redacted]

(dále jen „**AIP Rezidence III**“)

dnešního dne uzavírají smlouvu o spolupráci při koordinaci investičních projektů v lokalitě Boněcký rybník (dále jen „**Smlouva**“)

t a k t o :

Článek I. Úvodní ustanovení

1. SMZ je investorem a stavebníkem stavby „Rezidence Boněcký rybník, Zlín“ (dále jen „**Stavba 1**“) definované projektovou dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby zpracovanou [redacted] (dále jen [redacted]), v měsíci květnu 2024. Stavební úřad Magistrátu města Zlín (dále jen „**Stavební úřad MMZ**“) v současné době vede pod spisovou značkou MMZL-SÚ-138562/2024/Mi řízení o žádosti SMZ o vydání územního rozhodnutí o umístění Stavby 1, podané u Stavebního úřadu MMZ dne 28. 6. 2024.
2. AIP je stavebníkem stavby „Rezidence Bartošova čtvrť, Zlín – bytový dům C“ (dále jen „**Stavba 2**“) definované projektovou dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby zpracovanou Ing. arch. Pavlem Chládkem v měsíci květnu 2024. Tato projektová dokumentace je přílohou č. 4 této Smlouvy. Stavební úřad MMZ v současné době vede pod spisovou značkou MMZL-SÚ-138562/2024/Mi řízení o žádosti AIP o vydání územního rozhodnutí o umístění Stavby 2, podané u Stavebního úřadu MMZ dne 28. 6. 2024.

3. Níže uvedené pojmy psané s velkým počátečním písmenem mají v této Smlouvě následující význam:
- 3.1. „**Sítě**“ znamenají některé stavební objekty Stavby 2, a to IO 01 – zpevněné plochy – komunikace, IO 02 – řad vody, IO 04 – řad kanalizace dešťové, IO 06 – řad kanalizace splaškové, IO 08 – přeložka veřejného vodovodu, IO 11 – rozvod VN, IO 13 – přívod NN pro čerpací stanici, IO 15 – rozvod tepla,
 - 3.2. „**Komunikace**“ znamená stavební objekt Stavby 2, a to IO 01 – zpevněné plochy – komunikace, IO 01 – zpevněné plochy – chodníky, IO 01 – zpevněné plochy – parkovací stání,
 - 3.3. „**Čerpací stanice**“ znamená stavební objekt Stavby 2, a to IO 04 – řad kanalizace dešťové – čerpací stanice,
 - 3.4. „**Řady**“ znamenají stavební objekty Stavby 2, a to IO 02 – řad vody, IO 04 – řad kanalizace dešťové, IO 06 – řad kanalizace splaškové.
 - 3.5. „**Věž**“ znamená jednotlivou nadzemní část bytového domu Stavby 1 a Stavby 2, přičemž Stavba 1 se sestává z 13 Věží a Stavba 2 ze 3 Věží.
4. Smluvní strany prohlašují, že stavby specifikované v předchozích odstavcích (Stavba 1 a Stavba 2 společně dále též „**Stavby**“) mají být realizovány tak, že SMZ se stane stavebníkem, investorem a vlastníkem některých objektů či jejich částí Stavby 2, přičemž tyto provede AIP Rezidence III na svůj náklad a nebezpečí pro SMZ a SMZ je převezme a zaplatí AIP Rezidence III sjednanou cenu. Dále se AIP na tyto objekty či jejich části bude napojovat v rámci provádění ostatních částí Stavby 2. AIP i SMZ hodlají u Staveb zachovat společné architektonické řešení jejich uspořádání a vzhledu, které vychází z územní studie „Územní studie Příluky u Zlína – Boněcký rybník“ specifikované v článku VIII odst. 1, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Územní studie Příluky u Zlína – Boněcký rybník je přílohou č. 1 této Smlouvy. SMZ bude Stavbu 1 realizovat samo, nebo umožní Stavbu 1 nebo část Stavby 1 realizovat třetí osobě či třetím osobám. AIP bude tu část Stavby 2, jejímž stavebníkem, investorem a vlastníkem se nemá stát SMZ, realizovat sama, nebo umožní Stavbu 2 realizovat třetí osobě či třetím osobám. Vzhledem k takto dohodnutému postupu při realizaci Staveb 1 a 2 (dále jen „**Zamýšlený postup**“) se smluvní strany shodly na nutnosti sjednat práva a povinnosti při takovém Zamýšleném postupu a upravit vztahy, které při něm vzniknou, uzavřením této Smlouvy.
5. AIP prohlašuje, že je subdodavatelem inženýringu Staveb pro [REDAKCE] a tedy kromě postavení investora některých částí Stavby 2 a stavebníka Stavby 2 provádí a má provést inženýrské činnosti související se zajištěním vydání pravomocných veřejnoprávních rozhodnutí o umístění a povolení Staveb. S ohledem na tuto skutečnost je AIP informována o všech skutečnostech souvisejících s takto specifikovanou činností subdodavatele ve vztahu ke Stavbám.

Článek II. Účel Smlouvy

1. Smluvní strany touto Smlouvou chtějí sjednat práva a povinnosti a upravit vztahy v souvislosti se Zamýšleným postupem tak, aby Stavby byly úspěšně realizovány (tj. povoleny dle veřejného práva, provedeny a povoleny k užívání dle veřejného práva), a zároveň aby byla chráněna práva a oprávněné zájmy SMZ při realizaci Stavby 1 a vymezené části Stavby 2, a práva a oprávněné zájmy AIP při realizaci ostatních částí Stavby 2, zejména:
 - a) při vydání veřejnoprávních povolení Staveb Stavebním úřadem MMZ,
 - b) při uzavření kupní a směnné smlouvy mezi AIP a SMZ, kdy dojde k vzájemnému převedení vlastnického práva k částem některých pozemků, na kterých Stavba 1 a Stavba 2 budou povoleny dle veřejného práva a prováděny a které jsou ve vlastnictví smluvních stran,
 - c) při dodržování podmínek společného architektonického řešení uspořádání a vzhledu,
 - d) při vydání kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení užívání Staveb.
2. Smluvní strany prohlašují, že účelem této Smlouvy není sjednat závazek SMZ jakkoli zasahovat do výkonu státní správy Magistrátem města Zlína v souvislosti se Stavbami či Zamýšleným postupem.

Článek III. Předmět Smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují spolu při realizaci Stavby 1 a Stavby 2 spolupracovat a průběžně se o stavu a postupu realizace Staveb informovat tak, aby mohl být a byl naplněn účel Smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují poskytovat si veškerou součinnost nezbytnou ke splnění svých závazků z této Smlouvy.
2. AIP s účinností ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru Stavby 2, nejpozději však k 30. 9. 2026, bezúplatně převádí na SMZ investorství ke stavebním objektům Stavby 2, uvedeným v článku VI odst. 2 této Smlouvy (dále jen „**Vybrané objekty Stavby 2**“). SMZ je oprávněna tyto Vybrané objekty Stavby 2 realizovat, přičemž se stane jejich vlastníkem, a AIP jako stavebník v řízení uvedeném v článku I odst. 2 a jako vlastník projektové dokumentace pro veřejnoprávní povolení Vybraných objektů Stavby 2 se zavazuje poskytnout SMZ k tomu součinnost.
3. AIP Rezidence III se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro SMZ dílo a SMZ se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu. Dílem se rozumí zhotovení Vybraných objektů Stavby 2 (dále jen „**Dílo**“).
4. AIP a AIP Rezidence III se zavazují při realizaci Stavby 2 a při provádění Díla postupovat tak, aby stavební objekty Stavby 2 splňovaly parametry sjednané se SMZ v této Smlouvě a aby mohlo dojít a došlo k naplnění účelu Smlouvy. V případě, že AIP bude chtít realizovat některý ze stavebních objektů Stavby 2, kromě některého z Vybraných stavebních objektů Stavby 2 a kromě exteriérových a pohledových prvků, jiným než dohodnutým způsobem (např. v jiném rozsahu či jiným technickým řešením), SMZ se zavazuje udělit AIP k takovému jinému způsobu realizace souhlas, který nemůže bezdůvodně odepřít, za předpokladu, že tento jiný způsob realizace naplňuje původní účel vybraného stavebního objektu a současně účel sjednaný touto Smlouvou. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že takový souhlas neočekává schválení Radou či Zastupitelstvem SMZ, ale stačí forma zápisu ze společného kontrolního dne stavby. Seznam změn, na kterých se strany dohodly při uzavření Smlouvy, tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
5. AIP se zavazuje po realizaci Komunikace, odevzdat Komunikaci SMZ způsobilou k užívání a umožnit SMZ nabýt vlastnické právo ke Komunikaci a SMZ se zavazuje provedenou a k užívání způsobilou Komunikaci převzít a zaplatit AIP kupní cenu ve výši 1.000,- Kč, a to na základě budoucí smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami.
6. AIP se zavazuje po provedení Čerpací stanice, která je součástí Díla, uzavřít se SMZ smlouvu, kterou AIP a SMZ zřídí pozemkovou služebnost, na základě které vznikne AIP právo svádět dešťovou vodu ze svých nemovitých věcí, na kterých bude realizovat Stavbu 2, do vymezené části Čerpací stanice, a současně závazek zavazující AIP i budoucí vlastníky jejich nemovitých věcí, na kterých bude realizována Stavba 2, nést náklady na zachování a opravy Čerpací stanice a náklady na její provoz. Tyto náklady budou podle smlouvy rozděleny poměrově mezi vlastníky Věží, které jsou připojeny na dešťovou kanalizaci, a to od okamžiku připojení jednotlivé Věže k dešťové kanalizaci. Vlastník Věže, která bude jako první připojena na dešťovou kanalizaci, bude zavázán nést tyto náklady v celé výši, a to do doby, než bude připojena na dešťovou kanalizaci Věž jiného vlastníka. Návrh smlouvy podle tohoto odstavce, včetně geometrického plánu specifikujícího rozsah pozemkové služebnosti, se zavazuje zajistit AIP a AIP se zavazuje takový návrh předložit SMZ nejpozději 30 dnů přede dnem připojení první Věže AIP na dešťovou kanalizaci. Dostane-li se AIP do prodlení se splněním závazku podle předchozí věty, je SMZ oprávněna předložit AIP návrh smlouvy podle tohoto odstavce, včetně geometrického plánu. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu podle tohoto odstavce do 60 dnů ode dne předložení návrhu.

Článek IV. Žádost o povolení Stavby 2

1. AIP se zavazuje požádat Stavební úřad MMZ o vydání rozhodnutí o povolení záměru Stavby 2 bez zbytečného odkladu (tj. v co nejkratší lhůtě k tomu možné s ohledem na činnost zpracovatele projektové dokumentace pro AIP) po nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění Stavby 2 vydaného v řízení vedeném Stavebním úřadem MMZ na základě podání ze dne 28. 6. 2024. Dále se AIP zavazuje o takovém podání žádosti bez zbytečného odkladu informovat SMZ a ve stejné lhůtě zaslat SMZ kopii takové žádosti. AIP se zavazuje informovat

SMZ o nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru Stavby 2 vydaného Stavebním úřadem MMZ.

Článek V. Provedení některých stavebních objektů Stavby 2

1. Smluvní strany sjednávají, že některé ze stavebních objektů Stavby 2 bude provádět AIP samostatně bez součinnosti se SMZ na své náklady.
2. S výjimkou Vybraných stavebních objektů Stavby 2 se AIP zavazuje takto provést všechny stavební objekty Stavby 2, zejména:
 - a) OS 01 – demolice stávajících zpevněných ploch,
 - b) IO 01 – zpevněné plochy – chodníky,
 - c) IO 01 – zpevněné plochy – parkovací stání,
 - d) IO 01 – zpevněné plochy – komunikace,
 - e) IO 14 – přeložka rozvodů veřejného osvětlení,
 - f) IO 04 – retenční dešťová nádrž (část pouze pro Stavbu 2).

Článek VI. Převod investorství

1. AIP bezúplatně převádí v níže uvedeném rozsahu práva a povinnosti, která má a která jí vzniknou zejména z pravomocného územního rozhodnutí vydaného v řízení uvedeném v článku I odst. 2, a práva a povinnosti, která jí vzniknou z pravomocného povolení vydaného v řízení zahájeném na základě žádosti uvedené v článku IV odst. 1. Účinnost převodu těchto práv a povinností nastane ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru Stavby 2, nejpozději však ke dni 30. 9. 2026.
2. AIP bezúplatně převádí práva a povinnosti podle předchozího odstavce pouze ve vztahu k následujícím stavebním objektům Stavby 2:
 - a) IO 04 – řad kanalizace dešťové „DS.6“, PVC-U DN 500,
 - b) IO 04 – řad kanalizace dešťové provizorní řad „DS-EI“, PVC-U DN500,
 - c) IO 04 – řad kanalizace dešťové – čerpací stanice pro regulované vypouštění retenční nádrže,
 - d) IO 04 – řad kanalizace dešťové – výtlač čerpaných dešťových vod PE 100RC DN 110,
 - e) IO 04 – řad kanalizace dešťové – bezpečnostní přepad PVC-U DN 500,
 - f) IO 04 – řad kanalizace dešťové – výústní objekt „V01“ z RN (niveleta 0,5 m nade dnem),
 - g) IO 13 – přípojka NN pro čerpací stanici – distribuční rozvod NN,
 - h) IO 02 – řad vody „V“, PE 100RC DN 110 mm.
 - i) IO 06 – kanalizace splašková, část,příčemž tyto stavební objekty jsou znázorněny ve výkresu, který je přílohou č. 3 této Smlouvy.
3. AIP se zavazuje poskytnout SMZ nezbytnou součinnost k převzetí investorství SMZ, k níž bude ze strany SMZ vyzvána, zejména:
 - a) předat SMZ pravomocné územní rozhodnutí vydané v řízení uvedeném v článku I odst. 2,
 - b) předat SMZ pravomocné povolení vydané v řízení zahájeném na základě žádosti uvedené v článku IV odst. 1,
 - c) předat projektovou dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby oráženou Stavebním úřadem MMZ,
 - d) předat projektovou dokumentaci pro povolení záměru oráženou Stavebním úřadem MMZ.
4. AIP neuplatňuje a nebude uplatňovat vůči SMZ žádné nároky v souvislosti s převodem investorství podle tohoto článku a s projektovou dokumentací, podle které budou Vybrané stavební objekty Stavby 2 veřejnoprávně povoleny a provedeny.
5. AIP se zavazuje písemně informovat SMZ o jakékoli změně žádosti o vydání územního rozhodnutí Stavby 2 i o jakékoli změně žádosti o povolení záměru, týká-li se některého ze stavebních objektů Stavby 2 uvedených v odstavci 2 tohoto článku.

Článek VII. Smlouva o dílo a závazky AIP

1. AIP Rezidence III se zavazuje provést Dílo dle přiložené projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby zpracované [redacted] v měsíci květnu 2024, uvedené v článku I odst. 2, dále podle projektové dokumentace pro povolení záměru Stavby 2, podle které bude Stavba 2 povolena, a dále podle jiných veřejnoprávních povolení, kterými bude Stavba 2 povolena.
2. Dílo musí být provedeno tak, aby SMZ mohlo Stavbu 1 a současně AIP mohlo Stavbu 2, bez Vybraných objektů Stavby 2, připojit k Vybraným objektům Stavby 2 a tyto mohly sloužit pro provoz a užívání Stavby 1 a uvedené části Stavby 2. Přílohou č. 5 této Smlouvy je prohlášení generálního projektanta [redacted] ze dne 1.10.2025, ve kterém prohlašuje, že Vybrané objekty Stavby 2 jsou dostatečně dimenzovány pro Stavby realizované smluvními stranami tak, aby SMZ i AIP byly schopni své záměry na Vybrané objekty Stavby 2 napojit a bylo zajištěno, že jsou zejména svými vlastnostmi, rozměrem a kapacitou dostačující pro veškeré objekty bytových domů obou Staveb. V případě, že by mělo dojít ke změně jakékoli části projektové dokumentace Vybraných objektů Stavby 2, je AIP Rezidence III povinna vyžádat si k takové změně souhlas SMZ.
3. AIP Rezidence III se při provádění Díla zavazuje dodržet:
 - a) projektovou dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění Stavby 2,
 - b) v budoucnu vyhotovenou projektovou dokumentaci pro povolení záměru Stavby 2,
 - c) platné technické standardy stanovené právními předpisy a normami ČSN,
 - d) veřejnoprávní povolení Stavby 2.
4. Dále musí být Dílo, kromě objektů uvedených v článku VI odst. 2 pís. c) a g), provedeno tak, aby bylo způsobilé k předání a k převodu vlastnického práva vlastníků technické infrastruktury a tito byli ochotni je převzít a nabýt do svého vlastnictví.
5. AIP a AIP Rezidence III prohlašují, že část Díla, a to část Čerpací stanice - výústní objekt a výtlak čerpaných dešťových vod, mají být umístěny na pozemcích třetích osob, a to na pozemcích v katastrálním území Příluky u Zlína:
 - a) p. č. 1560/4 a 1560/7 ve vlastnictví České republiky, kdy právo hospodaření svědčí Povodí Moravy, s.p., (dále jen „Povodí“) IČO: 70890013, se sídlem Dřevařská 932/11, 602 00 Brno.AIP a AIP Rezidence III se zavazují zajistit, aby na pozemcích Povodí specifikovaných v tomto odstavci mohla být část Čerpací stanice - výústní objekt a výtlak čerpaných dešťových vod provedena a měla právní důvod existence na těchto pozemcích, a to zřízením služebnosti tak, aby bylo zajištěno časově neomezené právo mít na předmětných pozemcích umístěnu specifikovanou část Stavby 2. Za tímto účelem se AIP a AIP Rezidence III zavazují ve lhůtě do 120 dnů ode dne uzavření této Smlouvy zajistit uzavření smlouvy SMZ s Povodím, jejímž obsahem bude právo SMZ provést a umístit tuto část Stavby 2, tj. stavbu části Čerpací stanice - výústního objektu a výtlaku čerpaných dešťových vod, formou zřízení služebnosti na pozemcích Povodí p. č. 1560/4 a 1560/7. Lhůta pro uzavření smlouvy s Povodím neběží po dobu od předložení návrhu znění smlouvy k posouzení SMZ do vydání souhlasu SMZ se zněním smlouvy. SMZ se zavazuje poskytnout AIP a AIP Rezidence III nezbytnou součinnost, zejména uzavřít takovou smlouvu s Povodím.
6. Součástí Díla je zhotovení výkazu výměr Vybraných objektů Stavby 2. AIP Rezidence III se zavazuje návrh výkazu výměr předat SMZ k posouzení ve lhůtě 90 dnů od uzavření této smlouvy. SMZ se zavazuje se k návrhu výkazu výměr vyjádřit ve lhůtě 30 dnů, a to tak zda s ním souhlasí, nebo má k němu připomínky a jaké. Bude-li mít SMZ připomínky, AIP Rezidence III se zavazuje je do návrhu výkazu výměr zpracovat a upravený návrh výkazu výměr předat SMZ k posouzení ve lhůtě 30 dnů od obdržení připomínek od SMZ. Smluvní strany se zavazují dále postupovat tak, jak u prvního návrhu výkazu výměr. Závazek AIP Rezidence III provést část Díla, a to zhotovit výkaz výměr, je splněn vyslovením souhlasu SMZ s návrhem výkazu výměr.
7. Součástí Díla je zajištění veřejnoprávního povolení užívání Vybraných objektů Stavby 2.
8. Dílo bude předáno a převzato podpisem písemného předávacího protokolu SMZ a AIP Rezidence III.

9. SMZ se zavazuje zaplatit AIP Rezidence III cenu bez DPH ve výši rovnající se součtu položek výkazu výměr, se kterým SMZ vyslovilo souhlas podle odst. 6 tohoto článku, naceněných podle RTS ceníku stavebních prací, a to součtu nejprve sníženého o 20 % a poté vyděleného dvěma. Smluvní strany cenu sjednávají pevnou částkou. Pro účely vyčlenění peněžních prostředků v rozpočtu SMZ smluvní strany sjednávají, že cena bude činit maximálně částku ve výši 6.000.000,- Kč bez DPH.
10. AIP Rezidence III vznikne právo na zaplacení víceprací provedených na základě písemného ujednání mezi AIP Rezidence III a SMZ. Smluvní strany sjednávají, že cena víceprací bez DPH bude sjednána oceněním podle ceníku RTS sníženým o 20 %. Nebude-li možné takto cenu víceprací ocenit, bude sjednána jako průměr ze tří nabídek subdodavatelů AIP Rezidence III na tyto vícepráce.
11. SMZ se zavazuje zaplatit AIP Rezidence III cenu na základě daňového dokladu vystaveného AIP Rezidence III, přičemž AIP Rezidence III je oprávněna daňový doklad vystavit po předání a převzetí Díla. Smluvní strany sjednávají splatnost daňového dokladu v délce 30 dnů.
12. AIP Rezidence III se zavazuje provést Dílo ve lhůtě 30 měsíců od veřejnoprávního povolení Stavby 2.
13. AIP Rezidence III dává záruku za jakost díla v délce 5 let.
14. AIP prohlašuje, že uspokojí SMZ, jestliže AIP Rezidence III nesplní kterýkoli ze svých dluhů sjednaných v tomto článku nebo z něho vyplývajících. SMZ přijímá AIP jako ručitele za závazky AIP Rezidence III. Ustanovení § 2022 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije.
15. AIP Rezidence III prohlašuje, že vůči ní, ani vůči některému z jejích společníků či statutárnímu orgánu nesměřují žádné sankce České republiky, sankce EU nebo mezinárodní sankce, přijaté Českou republikou, že společníkem je osoba s praxí nejméně 5 let v developmentu s realizovanými projekty v celkové hodnotě alespoň 0,3 miliardy Kč za posledních 5 let. Pro účely tohoto ustanovení se pro účely podmínky délky praxe a podmínky hodnoty realizovaných projektů do délky a hodnoty započítávají také developerské projekty realizované obchodními společnostmi, v nichž měl/má budoucí společník AIP Rezidence III obchodní podíl ve výši alespoň 50 %. AIP Rezidence III se zavazuje, že po celou dobu provádění díla bude uvedené prohlášení pravdivé. Není-li toto prohlášení pravdivé, nebo stane-li se nepravdivým během doby provádění díla, je SMZ oprávněno odstoupit od smlouvy o dílo sjednané v tomto článku.

Článek VIII. Architektonické řešení

1. Smluvní strany prohlašují, že podkladem pro přípravu Staveb je mimo jiné „Územní studie Příluky u Zlína – Boněcký rybník“ zhotovená v září 2022 [REDAKCE], která stanoví architektonické řešení uspořádání a vzhledu Staveb.
2. AIP se zavazuje provést Stavbu 2, zejména objekt bytového domu, zpevněné plochy a terénní a sadové úpravy tak, aby dodržela architektonické řešení uspořádání a vzhledu uvedené v územní studii specifikované v předchozím odstavci, a to za účelem stejného vizuálního vzhledu objektů Stavby 1 a Stavby 2 realizovaných v dané lokalitě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Seznam změn architektonického řešení Staveb, na kterých se strany dohodly při uzavření Smlouvy, tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

Článek IX. Stavba 2 - Komunikace

1. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem na tom, aby stavební objekt Stavby 2 „IO 01 – zpevněné plochy – komunikace, IO 01 – zpevněné plochy – chodníky, IO 01 – zpevněné plochy – parkovací stání“, tedy Komunikace, byl realizován podle podmínek SMZ pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím a byl úplatně za podmínek dle článku III odst. 5

této Smlouvy převeden do vlastnictví SMZ bez zbytečného odkladu poté, co bude dle veřejného práva Komunikaci povoleno užívat.

2. AIP prohlašuje, že v územním řízení uvedeném v článku I odst. 2 požádala o povolení Komunikace jako veřejně přístupné komunikace. AIP se zavazuje při podání žádosti Stavebnímu úřadu MMZ o vydání rozhodnutí o povolení stavby Komunikace žádat o její povolení jako veřejně přístupné komunikace.
3. AIP se zavazuje, že při realizaci Komunikace dodrží veškeré podmínky stanovené SMZ v jejích pravidlech pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím. Aktuálně platná „Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím, jejich příslušenství, a s nimi souvisejícím pozemkům“ byla schválena Zastupitelstvem města Zlína pod č. 2/PR/2024 s účinností od 26. 4. 2024 a jsou přílohou č. 6 této Smlouvy. V případě, že tato budou v budoucnu nahrazena novými pravidly, zavazuje se AIP při provádění Komunikace dodržet veškeré podmínky stanovené novými pravidly, avšak pouze za předpokladu, že nová pravidla nabydou účinnosti nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy.
4. Za předpokladu, že bude Komunikace povolena a provedena dle podmínek dohodnutých smluvními stranami v této Smlouvě, a bude vydáno veřejnoprávní rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání Komunikace jako veřejně přístupné, zavazují se smluvní strany uzavřít spolu budoucí smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva ke Komunikaci z AIP na SMZ, a to bez zbytečného odkladu po vydání veřejnoprávního rozhodnutí o užívání Komunikace. Kterákoli smluvní strana je oprávněna písemně vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření budoucí smlouvy za podmínek dle článku III odst. 5 této Smlouvy.
5. AIP prohlašuje, že Komunikace má být zčásti umístěna na pozemcích třetích osob, a to na pozemcích v katastrálním území Příluky u Zlína:
a) p. č. 1635/5, 1636/1 ve vlastnictví Teplárna Zlín s.r.o., IČ: 08803455, se sídlem Hlavnického nábreží 650, 760 01 Zlín (dále jen „**Teplárna Zlín**“).
AIP se zavazuje zajistit, aby na pozemcích Teplárny Zlín specifikovaných v tomto odstavci mohla být Komunikace zčásti provedena a měla právní důvod existence na těchto pozemcích, a to zřízením služebnosti tak, aby bylo zajištěno časově neomezené právo mít na předmětných pozemcích umístěnu veřejně přístupnou Komunikaci. Za tímto účelem se AIP zavazuje ve lhůtě do 120 dnů ode dne uzavření této Smlouvy zajistit uzavření smlouvy s Teplárnou Zlín, jejímž obsahem bude právo AIP provést a umístit stavbu, které nejpozději do 120 dnů po kolaudaci Komunikace bude mít formu služebnosti vedení Komunikace na výše uvedených pozemcích Teplárny Zlín, a zároveň prohlášení smluvních stran o tom, že po zcizení Komunikace do vlastnictví SMZ přechází práva a závazky AIP z uzavřené smlouvy na SMZ a před uzavřením této smlouvy získat souhlas SMZ s jejím obsahem. Lhůta pro uzavření smlouvy s Teplárnou Zlín neběží po dobu od předložení návrhu znění smlouvy k posouzení SMZ do vydání souhlasu SMZ se zněním smlouvy. SMZ se zavazuje poskytnout AIP nezbytnou součinnost.
6. V případě, že dojde k uzavření jakékoli smlouvy předpokládané předchozími odstavci, AIP se zavazuje bez zbytečného odkladu od uzavření smlouvy o tom informovat SMZ a doručit jí kopii uzavřené smlouvy.

Článek X.

Stavba 2 „IO 09 – ochrana náhonu teplárny“

1. AIP se zavazuje provést stavební objekty Stavby 2 „IO-09 – ochrana náhonu Teplárny Zlín obetonováním“ podle projektové dokumentace Stavby 2.

Článek XI.

Smlouvy kupní a směnné

1. Smluvní strany prohlašují, že zároveň s touto Smlouvou spolu uzavírají kupní a směnnou smlouvu, na základě kterých si navzájem převedou své vlastnické právo k částem některých pozemků, na kterých se Stavba 1 a Stavba 2 mají provést, a které jsou ve vlastnictví smluvních stran. Jedná se o části pozemků v katastrálním území Příluky u Zlína, a to:
a) p. č. 1645/11 a 1645/13 a 1645/14 ve vlastnictví SMZ,
b) p. č. 1645/7, 1645/8 a 1645/12 ve vlastnictví AIP.

2. Vzájemný převod vlastnických práv k částem pozemků dle předchozího odstavce je smluvními stranami sjednán podle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků č. 2386-4/2024 ze dne 5. 3. 2024 a podle geometrického plánu pro změnu hranic pozemků č. 2391-20/2024 ze dne 6. 5. 2024 vyhotovených [REDAKCE] úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

Článek XII.

Smlouvy o právu provést a umístit stavbu

1. Smluvní strany prohlašují, že současně s touto smlouvou uzavírají smlouvy o právu provést a umístit stavbu, jejichž předmětem je udělení souhlasu SMZ s umístěním některých stavebních objektů Stavby 2, a to vodovodní řad, řad dešťové kanalizace, řad splaškové kanalizace, rozvod nízkého napětí, přípojky vody, přípojky dešťové kanalizace, přípojky splaškové kanalizace, přípojky nízkého napětí, retenční nádrž, přeložku veřejného vodovodního přivaděče, komunikace, chodníky a parkovací stání na pozemcích ve vlastnictví SMZ, a to pozemky parc. č. 1182/4, parc. č. 1610/1, parc. č. 1610/4, parc. č. 1635/6, parc. č. 1645/2, parc. č. 1645/8, parc. č. 1645/11, parc. č. 1645/13, parc. č. 1645/14, parc. č. 1645/15, parc. č. 1645/27, parc. č. 1645/32, parc. č. 1645/33, parc. č. 1645/57, parc. č. 1645/77 a parc. č. 1645/78, vše v katastrálním území Příluky u Zlína, v rozsahu vždy dle projektové dokumentace Stavby 2.
2. V případě rozporu jakékoli smlouvy specifikované v předchozím odstavci se zněním této Smlouvy mají vždy přednost ustanovení této Smlouvy.

Článek XIII.

Součinnost smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují spolupracovat na naplnění účelu této Smlouvy, umožnit dosažení cílů Zamýšleného postupu a vyvinout k tomu společně veškerou nezbytnou součinnost.
2. Smluvní strany se zavazují se navzájem informovat o veškerých důležitých skutečnostech souvisejících s ujednáními této Smlouvy nebo závazkem sjednaným touto Smlouvou nebo vzniklým na základě této Smlouvy. Za tímto účelem se smluvní strany dohodly, že od okamžiku uzavření této Smlouvy se nejméně jednou měsíčně budou konat společná jednání. Každá ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k takovému jednání s návrhem místa a termínu jednání. Výstupem z těchto jednání budou písemné zápisy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. AIP se zavazuje umožnit SMZ bezúplatné napojení se na jí povolené inženýrské sítě, zejména umožnit za tímto účelem vstup na pozemky ve vlastnictví AIP a udělit veškeré souhlasy potřebné k tomu, aby se SMZ mohlo na inženýrské sítě napojit.
4. SMZ se zavazuje umožnit AIP vstup na pozemky ve vlastnictví SMZ za účelem provádění Stavby 2, SMZ se zavazuje umožnit AIP bezúplatné napojení se na inženýrské sítě vybudované SMZ dle této Smlouvy. Toto ujednání se nijak nedotýká ustanovení článku III odst. 6 této Smlouvy a závazku AIP nést náklady na zachování a opravy Čerpací stanice a náklady na její provoz.
5. Smluvní strany se dohodly, že AIP nebude povinna hradit SMZ místní poplatek za zábor veřejného prostranství ve smyslu obecně závazné vyhlášky statutárního města Zlín č. 3/2021 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, pokud bude realizovat Stavbu 2 nebo její část na pozemku ve vlastnictví SMZ, včetně nezbytného zařízení staveniště a zároveň však nesmí tímto omezovat výstavbu ostatních Věží, a to v případě uzavření písemné dohody mezi AIP a SMZ, obsahující souhlas s takovýmto užíváním veřejného prostranství a dobu tohoto užívání; osvobození se uplatní pouze po sjednanou dobu tohoto užívání, nejdéle však do konce účinnosti uvedené dohody. Rozsah takového záboru, u kterého za splnění výše uvedené podmínky není AIP povinna hradit SMZ místní poplatek, je znázorněn v příloze č. 7 této smlouvy.
6. AIP je oprávněna zcizit pozemky ve svém vlastnictví, na kterých mají být realizovány Stavby na AIP Rezidence III, za předpokladu, že jejím jediným společníkem v okamžiku zcizení bude AIP. V případě zcizení dává SMZ souhlas s postoupením této Smlouvy jako celku a Smlouvy o právu provést a umístit stavbu, uzavřené dle čl. XII této Smlouvy z AIP na výše uvedeného nabyvatele těchto pozemků, který tak vstoupí do práv a povinností AIP, a to za podmínky, že vůči AIP

rezidence III, s.r.o., vůči některému z jejích společníků či statutárnímu orgánu nebudou směřovat jakékoli sankce České republiky, sankce EU nebo mezinárodní sankce, přijaté Českou republikou, že společníkem bude osoba s praxí nejméně 5 let v developmentu s realizovanými projekty v celkové hodnotě alespoň 0,3 miliardy Kč za posledních 5 let. Pro účely tohoto ustanovení se pro účely podmínky délky praxe a podmínky hodnoty realizovaných projektů do délky a hodnoty započítávají také developerské projekty realizované obchodními společnostmi, v nichž měl/má budoucí společník AIP Rezidence III obchodní podíl ve výši alespoň 50 %. Tato podmínka souhlasu SMZ s postoupením této Smlouvy musí platit po celou dobu realizace Stavby 2, jinak nastane zmaření Zamýšleného postupu a vzniknou práva a povinnosti podle článku XIV.

7. AIP prohlašuje, že uspokojí SMZ, jestliže AIP Rezidence III jako osoba, která vstoupí do práv a povinností AIP na základě předchozího článku, nesplní kterýkoli ze svých závazků sjednaných v této smlouvě nebo z ní vyplývajících. SMZ přijímá AIP jako ručitele za závazky AIP Rezidence III. Ustanovení § 2022 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije.
8. SMZ je oprávněno zcizit pozemky ve svém vlastnictví, na kterých mají být realizovány Stavby, a to všechny nebo jejich části, na třetí osobu nebo osoby. V případě zcizení dává AIP souhlas s postoupením této Smlouvy nebo její části z SMZ na výše uvedené nabyvatele těchto pozemků, kteří tak vstoupí do práv a povinností SMZ.

Článek XIV. Zmaření Zamýšleného postupu

1. Smluvní strany sjednávají, že zmařením Zamýšleného postupu se myslí zejména následující situace, pokud se strany nedohodnou jinak:
 - a) AIP nezapočne s prováděním Stavby 2 ani do 3 měsíců ode dne vydání pravomocného povolení Stavby 2 Stavebním úřadem MMZ,
 - b) AIP upustí od realizace Stavby 2 nebo její části,
 - c) při provádění Stavby 2 ze strany AIP nastanou neodůvodněné průtahy v trvání nejméně 2 měsíců,
 - d) AIP zcizí pozemky ve svém vlastnictví, na kterých mají být realizovány Stavby, vyjma případů předpokládaných touto Smlouvou nebo dohodnutých smluvními stranami.
2. Dojde-li ke zmaření Zamýšleného postupu, AIP se zavazuje:
 - a) udělit SMZ veškeré potřebné souhlasy pro realizaci Stavby 1,
 - b) umožnit SMZ bezúplatně převzetí investorství stavebních objektů či jejich částí Stavby 2 a dalších stavebních objektů či jejich částí Stavby 2, pokud takto realizovaný stavební objekt či jeho část má sloužit celému areálu, tj. jak Stavbě 1 tak Stavbě 2, pokud investorství nebylo převedeno z AIP na SMZ podle článku VI této Smlouvy, kdy na základě výzvy SMZ spolu smluvní strany uzavřou smlouvu o převzetí investorství,
 - c) umožnit SMZ realizaci uvedených stavebních objektů či jejich částí Stavby 2 namísto AIP a udělit SMZ veškeré potřebné souhlasy pro povolení a realizaci těchto stavebních objektů či jejich částí,
 - d) uhradit SMZ příspěvek na vybudování jakékoli infrastruktury na pozemcích AIP a příspěvek na vybudování Vybraných objektů Stavby 2 ve výši 1/2 z prokazatelně vynaložených nákladů,to vše ve lhůtě do 30 dnů od doručení písemné výzvy SMZ.
3. Smluvní strany se dohodly, že převzetím investorství dle odst. 2 písm. b) tohoto článku Smlouvy je zejména:
 - právo SMZ nabytí práva a povinnosti z veřejnoprávních povolení vydaných pro příslušné stavební objekty či jejich části Stavby 2,
 - povinnost AIP předat SMZ projektovou dokumentaci pro povolení příslušných stavebních objektů či jejich částí Stavby 2,
 - povinnost AIP předat SMZ veškerá vyjádření dotčených orgánů a jiných subjektů,
 - povinnost AIP předat SMZ veškeré smlouvy uzavřené s vlastníky pozemků dotčených příslušnými stavebními objekty či jejich částmi Stavby 2,
 - povinnost SMZ umožnit AIP napojení na vybudované inženýrské sítě, zejména umožnit za tímto účelem vstup na pozemky ve vlastnictví SMZ a udělit veškeré souhlasy, potřebné k tomu, aby se AIP mohla na inženýrské sítě napojit.

Článek XV. Smluvní pokuty

1. Poruší-li AIP některý z níže uvedených závazků, zavazuje se zaplatit SMZ níže uvedenou smluvní pokutu:
 - a) při porušení závazku provést Stavbu 2 tak, aby dodržela architektonické řešení uspořádání a vzhledu sjednaný v článku VIII odst. 2 se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč,
 - b) při porušení některé z podmínek pro zcizení pozemků sjednaných v článku XIII odst. 6 se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč,
 - c) nastane-li zmaření Zamýšleného postupu ve smyslu článku XIII odst. 6, (jinak, než porušením podmínek pro zcizení pozemků), nebo článku XIV se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč,
 - d) při porušení některého ze závazků sjednaných v článku XIV odst. 2 se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. Poruší-li AIP Rezidence III některý z níže uvedených závazků, zavazuje se zaplatit SMZ níže uvedenou smluvní pokutu:
 - a) při porušení závazku předat výkaz výměr sjednaného v článku VII odst. 6 se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení,
 - b) při porušení závazku provést Dílo sjednaného v článku VII odst. 12 se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý započatý den prodlení,
 - c) při porušení závazku odstranit vadu se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení a za každou vadu.
3. Ujednáním smluvní pokuty není dotčeno právo SMZ na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Článek XVI. Doručování

1. Veškerá sdělení Smluvních stran nebo AIP Rezidence III či jiné dokumenty doručované mezi stranami lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
2. Sdělení či jiný dokument doručovaný dle této Smlouvy bude považován za doručený:
 - a) v okamžiku doručení, je-li doručováno osobně, a to i pokud adresát odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
 - b) v případě doručování doporučeným dopisem pět pracovních dnů ode dne, kdy poštovní úřad vystavil potvrzení o odeslání.

Článek XVII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany a AIP Rezidence III se zavazují vyvinout maximální úsilí, které na nich lze požadovat k naplnění účelu a smyslu této Smlouvy, jak je vyjádřen zejména v článku II Smlouvy, a zároveň se zavazují neučinit nic, čím by naplnění Smlouvy a jejímu účelu bránily či jej znemožnily.
2. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Jakékoliv změny Smlouvy lze provádět výlučně písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.
4. Přílohou této Smlouvy jsou:
 - 1) Územní studie Příluky u Zlína – Boněcký rybník,
 - 2) seznam změn projektové dokumentace a architektonického řešení,
 - 3) výkres se zakreslením Vybraných objektů Stavby 2,
 - 4) projektová dokumentace Stavby 2 pro územní řízení zpracovaná [redacted] v měsíci květnu 2024,
 - 5) prohlášení generálního projektanta [redacted] ze dne 1.10.2025,

- 6) „Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím, jejich příslušenství, a s nimi souvisejícím pozemkům“ č. 2/PR/2024 schválená Zastupitelstvem města Zlín, účinná od 26. 4. 2024,
- 7) zákres záboru veřejného prostranství ze strany AIP uvedený v článku XIII odst. 5.
5. Smluvní strany a AIP Rezidence III se zavazují veškeré případné spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou řešit přednostně vzájemným věcným jednáním a případně uzavřením dohody. V případě, že nedojde mezi stranami, rozhodne s konečnou platností místně a věcně příslušný soud.
6. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Smluvní strany a AIP Rezidence III se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k tomu, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno ustanovením novým, které v nejvyšší možné míře zachová ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným či nevykonatelným ustanovením.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv.
8. Smluvní strany a AIP Rezidence III prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, porozuměly jí a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Schválení uzavření Smlouvy:

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 18. 11. 2025, usnesení č. 82/21R/2025

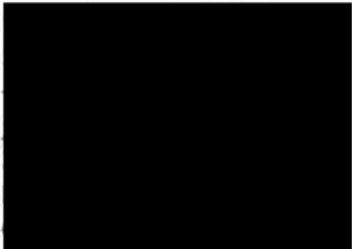
Ve Zlíně dne

17. 12. 2025

AIP, spol. s r.o.
jedenatel společnosti

statutární město Zlín
Mgr. Pavel Brada
náměstek primátora

AIP Rezidence III, s.r.o.
jedenatel společnosti

Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍLUKY U ZLÍNA – BONĚCKÝ RYBNÍK
Fáze:	Návrh
Evidenční číslo:	-
Pořizovatel:	Magistrát města Zlín středisko územního plánování Náměstí Míru 12, Zlín 761 40
Zhotovitel:	
Zpracovatelé:	
Urbanismus, architektura:	
Dopravní řešení:	
Vodní hospodářství:	
Energetika, spoje:	
Datum:	září 2022

OBSAH:

1) Textová část územní studie	3
a) Vymezení řešené plochy	3
b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	5
e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	7
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odstavce 1 katastrálního zákona	7
i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	7
j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	7
2) Textová část územní studie podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje	7
a) Druh a účel umísťovaných staveb	7
b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami od grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemků dalšími stavbami)	7
c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	8
d) Podmínky pro změnu využití území	8
e) Podmínky pro změnu vlivu stavby na území	8
f) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	8
g) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	9
h) V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	9
i) Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	9
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona ..	9

c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

POZEMKY STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS KOMUNIKACE

DS 01 NOVÁ KOMUNIKACE - Návrh komunikace napojující lokalitu ze stávající točny MHD na ulici Broučkova. Komunikace je navržena v šířce 7,0m.

DS 02 NOVÁ KOMUNIKACE - Návrh komunikace obsluhující lokalitu ze stávající točny na ulici Dřevnická. Komunikace je navržena v šířce 6,0m.

DS 03 RAMPA DO PODZEMNÍHO PARKOVIŠTĚ BYTOVÝCH DOMŮ - Návrh ramp a příjezdů k jednotlivým bytovým domům.

DS P PARKOVIŠTĚ

DS P01 PODÉLNÉ PARKOVÁNÍ - Návrh podélných parkovacích stání v rámci celé lokality.

DS CH CHODNÍKY

DS CH 01 NOVÉ CHODNÍKY - Návrh chodníků v rámci lokality. Chodníky ve většině případů přiléhají ke komunikacím. Jejich šířka jsou 2,0m.

DS CH 02 NOVÉ CHODNÍKY NA STŘEŠE PARKOVIŠTĚ - Návrh chodníků nad podzemní částí staveb.

POZEMKY STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v plochách sídelní zeleně, podél navržených chodníků a komunikací. Nová technická infrastruktura je navržena v rozsahu celého řešeného území.

Zásobování vodou je napojeno ze stávajícího vodovodního řadu na příjezdu do lokality z východní strany a současně v místě stávajícího vodovodního řadu u nových bytových domů. Nové vodovodní řady jsou v rámci celé lokality zaokružovány.

Kanalizace je navržena jako oddílná, odvádějící zvlášť splaškové vody ze staveb a zvlášť dešťové vody ze staveb, komunikací a zpevněných ploch. Páteřní řady jsou navrženy podél hlavní obslužné komunikace s několika odbočkami do hloubky jednotlivých parcel. Splašková kanalizace je napojena do stávající stoky podél Dřevnice. Dešťová kanalizace je vedena v souběhu a doplněná o několik retenčních nádrží. Poté je novým výústním objektem zaústěna do koryta Dřevnice.

Zásobování teplem je napojeno ze stávajícího rozvodu u nových bytových domů a dále rozvedeno po lokalitě podél páteřní komunikace s odbočkami k jednotlivým objektům.

Napojení lokality na rozvody VN je navrženo ze stávající distribuční transformovny 22/0,4kV. Pro zásobování elektrickou energií jsou navrženy tři nové kioskové dvoustrojové trafostanice 2x630kVA, osazené podél páteřní komunikace.

Dále jsou v lokalitě navrženy rozvody veřejného osvětlení a ponechána prostorová rezerva pro slaboproudé rozvody.

Severní hrana objektu BH 03 je v kolizi se stávajícím vodovodním řadem podél řeky Dřevnice a bude potřeba jej lokálně přeložit.

Dále bude potřeba přistoupit k rekonstrukci stávající zatrubněné části teplárenského náhonu, jelikož v několika místech bude v budoucnu docházet k jeho pojiždění. Návrh také počítá se zatrubněním vypouštěcího zařízení suchého poldru včetně výústního objektu do teplárenského náhonu.

d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená územní studie představuje okrajovou část Bartoškovy čtvrti se specifickým charakterem zástavby. Jedná se o soubor stávajících staveb pro bydlení sestávající z bodových nebo lineárních

objektů navržený ve volném způsobu zástavby. Převážná část stávajících staveb je navržena formou panelové výstavby, nicméně s velkým důrazem na kvalitní veřejný prostor.

Hlavní podmínky ochrany hodnot a charakteru území jsou:

- *Respektovat volný způsob zástavby, kdy prostředí formují elementární tvary jednotlivých stavebních objemů namísto klasické blokové zástavby,*
- *Nepropojovat jednotlivé objemy, aby nedocházelo ke změně charakteru území a znepřehlednění původní urbanistické koncepce,*
- *Respektovat jednoduchý tvar staveb,*
- *Nepřípustné jsou vnější dostavby vyvolané změnami provozu stavby jako vnější požární schodiště, výtahy apod.,*
- *Zachovat stávající výškovou hladinu staveb.*

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území pro pozemky bydlení (BH)

- *Technická zařízení na střeších staveb jako výtahové šachty, klimatizační jednotky, tepelná čerpadla, veškeré viditelné rozvody umísťovat minimálně 4 m od obvodu stavby. Maximální výška těchto zařízení bude 2,5 m. V případě rušivého vzhledu (tvarová nebo barevná nesourodost) dojde k jejich kapotáži.*
- *Architektonický výraz nových staveb podřídí budoucímu celku,*

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území pro pozemky sídelní zeleně (Z1, Z2, Z3, Z4)

Sídelní zeleň v lokalitě Boněcký Rybník výrazně dotváří charakter území a podílí se na jeho kvalitě. V dalších stupních projektové dokumentace by měla být tomuto oddílu věnována detailní péče a kromě plochy lineární odvodňovací strouhy by mělo dojít i ke kultivaci zeleně podél náhonu lemující severozápadní hranici řešeného území. Pro udržení vysoké kvality prostředí bude taky nezbytná dlouhodobá následná péče.

e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Rozsah řešeného území tvoří pouze část města bez návaznosti na hlavní dopravní skelet a jeho koncepci.

- *Pro ochranu čistoty vod je navrženo odkanalizování staveb.*
- *Pro ochranu ovzduší je předpokládán ekologický způsob vytápění a ohřevu TUV.*
- *V blízkosti lokality jsou dvě točny MHD a vlaková zastávka tvořící alternativu individuální automobilové dopravy. V příznivé vzdálenosti je také vybavenost v podobě obchodu, základní školy, nemocnice nebo koupaliště.*
- *Nakládání s odpady bude řešeno identicky jako v celé ploše města včetně separace jednotlivých druhů odpadu.*
- *Venkovní prostory navržených staveb jsou navrženy mimo plochy vykazující překročenou normovou hodnotu hlukové zátěže.*
- *Celkový charakter návrhu včetně omezení parkovacích ploch ve veřejném prostoru města vytváří příznivější městské prostředí.*

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Nově navržené stavby jsou v maximální míře koncipovány tak, aby splnily podmínky pro ochranu veřejného zdraví a to převážně v ukazatelích oslunění, hluku a vzájemných odstupů jednotlivých staveb. Dále pro všechny navržené stavby návrh počítá s dostatečným prostorem pro nástupní plochy pro vozidla integrovaného záchranného systému.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

Územní studií není návrh veřejně prospěšných staveb řešen.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odstavce 1 katastrálního zákona

Územní studií není návrh veřejně prospěšných staveb pro které je možno uplatnit předkupní právo řešen.

i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí

j) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část regulačního plánu má 16 listů. Grafická část regulačního plánu má dvě přílohy.

2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) Druh a účel umísťovaných staveb

Podle zadání územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí, tudíž neumisťuje stavby.

b) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemků dalšími stavbami)

POZEMKY STAVEB BYDLENÍ

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

BH 01, BH 02, BH 03, BH 04, BH 05. NÁVRH TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ

Pevná stavební čára je vymezena v hlavním výkrese. Maximální výška stavby je 5 nadzemních podlaží. Stavba bude mít plochou střechu. Parkování je řešeno podzemními garážemi vyznačenými v hlavním výkrese včetně polohy nájezdu do podzemních garáží. Vstupy do jednotlivých objektů jsou navrženy z prostoru střechy podzemních garáží.

BH 06, BH 07, NÁVRH DVOJICE BYTOVÝCH DOMŮ

Pevná stavební čára je vymezena v hlavním výkrese. Maximální výška stavby je 5 nadzemních podlaží. Stavba bude mít plochou střechu. Parkování je řešeno podzemními garážemi vyznačenými v hlavním výkrese včetně polohy nájezdu do podzemních garáží. Vstupy do jednotlivých objektů jsou navrženy z prostoru střechy podzemních garáží.

POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ

Z 1 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ - TRÁVNÍK

Z 1 01 PLOCHA UPRAVENÉHO TRÁVNÍKU S MOBILIÁŘEM A HERNÍMI PRVKY

Travnatá plocha tvořící veřejný prostor lokality určený k pobytu, hrám a setkávání občanů. Plocha počítá s umístěním většího počtu laviček, osazení dřevěného platu, herních prvků a jiného mobiliáře.

Z 2 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – DIVOKÁ ZELENĚ - LOUKA

Z 2 01 VÝSADBA LUČNÍCH TRAVIN

Travnatá plocha tvořící převážnou část nezepevněných ploch v lokalitě. Plocha je navržena pro osetí lučními travinami jejichž výška bude zabraňovat pohybu bezprostředně kolem domů a její charakter podtrhne silný přírodní rámeček celé lokality.

Z 3 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELENÉ STŘECHY

Z 3 01 ZELENÁ STŘECHA PODZEMNÍHO PARKOVIŠTE BYTOVÝCH DOMŮ

Plochy zelených střech parkovacích garáží mezi jednotlivými domy. Plocha je doplněna o výsadbu zeleně podtrhující charakter lokality a podporující soukromí bytů přivracených ke vstupním partiím.

Z 4 POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ – STROMY, ALEJ

Z 4 01 ALEJ PODÉL ODVODŇOVACÍ STROUHY

Nově založená alej doplňující lineární odvodňovací strouhu lemující jižní hranici lokality a oddělující ji od průmyslové části a kapacitní komunikace třídy T. Bati.

Z 4 02 VÝSADBA STROMŮ

Výsadba stromů v celé lokalitě doplňující luční travnaté plochy, posilující přírodní rámeček a dotvářející soukromí jednotlivých domů.

c) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu je navrženo sjezdy z komunikace z přilehlých veřejných komunikací. Poloha vjezdu na pozemek je vyznačena v hlavním výkrese.

Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu bude řešeno přípojkami inženýrských sítí umístěnými převážně v plochách sídelní zeleně, chodníků nebo pod komunikacemi. Jednotlivé přípojky jsou napojeny na řády a rozvody umístěné v plochách sídelní zeleně nebo pod komunikacemi.

d) Podmínky pro změnu využití území

Podle zadání územní studie není řešeno.

e) Podmínky pro změnu vlivu stavby na území

Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí, tudíž neřeší změnu vlivu stavby na území.

f) Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Územní studie nestanovuje nová ochranná pásma. Navržená technická infrastruktura má standardní ochranná pásma vycházející z jejich druhu.

g) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Územní studie nestanovuje územní systém ekologické stability.

h) V případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Kromě objektu BH 07 je pro realizaci jednotlivých bytových domů potřeba vybudovat odpovídající dopravní napojení v podobě páteřní komunikace. Současně technická infrastruktura by měla být budována v rozsahu celé lokality v jedné etapě. Výstavba bytových domů BH 01 až BH 06 poté může probíhat individuálně, v ideální podobě postupně ze severu na jih nebo opačně.

i) Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

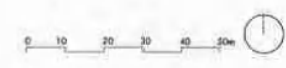
Územní studie nenahrazuje územní rozhodnutí.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona

Návrh územní studie nestanovuje žádné kompenzační opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona.



- LEGENDA**
- VÝKRESY PODLE ZPŮSOBU VÝSTĚ**
- BYTOVÉ BYDLENÍ
 - BYTOVÉ BYDLENÍ - STAV
 - BYTOVÉ BYDLENÍ - NÁVRH
 - BYTOVÉ BYDLENÍ - POZEMNÍ ČÁST STAVBY
 - BH 01 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 02 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 03 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 04 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 05 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 06 - DVOJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 07 - DVOJICE BYTOVÝCH DOMŮ
- POZEMKY ZELENE**
- TRÁVNÍK
 - DVOREK ŽELEZ. LOKALITA
 - ZELENÉ STROMY
 - STROMY, ALI
 - Z1 01 - PLOCHA UPRÁVY TRÁVNÍKŮ S MOBBÁREM A HERNÍM PLOCH
 - Z2 01 - VÝSADEBNÍ PLOCHA TRÁVNÍKŮ
 - Z3 01 - ŽELEZNÁ STŘECHA POZEMNÍHO PARKOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ
 - Z4 01 - ALI POZEMNÍ ODVODNĚNÍ STROMŮ
 - Z4 02 - VÝSADEBNÍ STROMY
- POZEMKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
- KOMUNIKACE - STAV
 - KOMUNIKACE - NÁVRH
 - POCHY PARKOVÁNÍ - STAV
 - POCHY PARKOVÁNÍ - NÁVRH
 - CHODNÍKY - STAV
 - CHODNÍKY - NÁVRH
 - CHODNÍKY - STAV
 - CHODNÍKY - NÁVRH
 - OS 01 - NOVÁ KOMUNIKACE
 - OS 02 - NOVÁ KOMUNIKACE
 - OS 03 - KANVA DO POZEMNÍHO PARKOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ
 - OS 04 - POZEMNÍ PARKOVÁNÍ
 - OS 05 - NOVÉ CHODNÍKY
 - OS 06 - CHODNÍKY NA TERÉNU POZEMNÍHO PARKOVÁNÍ
- ROZKRYV VÝKRESŮ PROSTORU**
- STAVBY ČÁRA PŘEVÁ
 - OCHRANĚNÉ PÁSMO HRÁZE
- HRANICE**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - HRANICE VÝKRESU ZELENÉ ZEMNÍ NÁVRH
- SYMBOLY**
- ROZKRYV
 - PARKOVÁNÍ SOUČÁSTI STAVBY
 - VÝKRES
 - VÝKRES
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - NÁVRH**
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE
 - SPALOVNÍ KANALIZACE
 - ALTERNATIVNÍ VODOVOD
 - KANALOVÉ VODNÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ
 - VÝKRES OSVĚTLENÍ
 - TECHNICKÝ ROZKRYV
 - ZATEPLENÍ NÁVRHŮ A VÝPOČETNÍ HRANICE
- TECHNICKÁ MAPA**
- KATASTRÁLNÍ MAPA
 - NÁVRH





- LEGENDA**
- VMĚŠNÍ POZEMKŮ PODLE ZPŮSOBU VYUŽITÍ**
- BYDLENÍ - BYDLENÍ - STAV
 - BYDLENÍ - BYDLENÍ - NÁVRH
 - BYDLENÍ - BYDLENÍ - POZEMKŮVĚ ČASŮ STAVBY
 - BH 01 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 02 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 03 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 04 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 05 - TROJICE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 06 - DVŮRCE BYTOVÝCH DOMŮ
 - BH 07 - DVŮRCE BYTOVÝCH DOMŮ
- POZEMKŮVĚ ZEMĚ**
- TRÁVNÍK
 - OVČÍK ZEMĚ - KOUKA
 - ZEMĚ STŘECHY
 - STROMY, ALY
 - Z1 01 - PODLAŽNÍ UPRÁVĚNÍ TRÁVNÍKŮ S KOSBAŘEM A HEŘMÁNÍ PŘEVY
 - Z2 01 - VÝKASA KOSBAŘŮ TRÁVNÍ
 - Z3 01 - ZEMĚNÁ STŘECHA PODLAŽNÍHO PARKOVISTE BYTOVÝCH DOMŮ
 - Z4 01 - ALY PODLAŽNÍHO PARKOVISTE BYTOVÝCH DOMŮ
 - Z4 02 - VÝKASA TRÁVNÍ
- POZEMKŮVĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
- KOMUNIKACE - STAV
 - KOMUNIKACE - NÁVRH
 - PODCHY PARKOVÁNÍ - STAV
 - PODCHY PARKOVÁNÍ - NÁVRH
 - OS CH - CHODNÍKY - STAV
 - OS CH - CHODNÍKY - NÁVRH
 - OS CH - CYKLOSTEŽKA - STAV
 - OS 01 - NOVÁ KOMUNIKACE
 - OS 02 - NOVÁ KOMUNIKACE
 - OS 03 - KAMPA DO PODLAŽNÍHO PARKOVISTE BYTOVÝCH DOMŮ
 - OS 04 - POBĚŽNÉ PARKOVÁNÍ
 - OS CH 01 - NOVÉ CHODNÍKY
 - OS CH 02 - CHODNÍKY NA STŘEŠÍ PODLAŽNÍHO PARKOVISTE
- REGULACE VÝŠKOVÉHO PROSTORU**
- STAVĚNÍ ČÁRA PŮVŮ
 - CHODNÍKOVÉ PÁSMA HŘÁZÍ
- HEŘMÁNÍ**
- HEŘMÁNÍ BEŽECOVÉHO ÚZEMÍ
 - HEŘMÁNÍ VÝŠKOVÉHO ÚZEMÍ S KOSBAŘEM
- SYMBOLY**
- PODLAŽNOST
 - PARKOVISTE SOUČÁSTI STAVBY
 - VÝŠK
 - VÝŠK
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - NÁVRH**
- SESTAVNÁ KANALIZACE
 - SESTAVNÁ KANALIZACE
 - SESTAVNÁ KANALIZACE
 - KABELOVÉ VEDNÉ ELEKTRICKÉ SÍTĚ NH
 - VÝŠKOVÉ VEDNÉ
 - TEPLOVODNÉ VEDNÉ
 - ZATŘEBNĚNÍ NÁHONŮ A VÝVOZOVÉ HŘÁZÍ
 - SESTAVNÁ VEDNÁ
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - STAV**
- SESTAVNÁ KANALIZACE
 - SESTAVNÁ KANALIZACE
 - SESTAVNÁ KANALIZACE
 - KABELOVÉ VEDNÉ ELEKTRICKÉ SÍTĚ NH
 - TEPLOVODNÉ VEDNÉ
 - SESTAVNÁ VEDNÁ
- TECHNICKÁ MAPA**
- KATASTRÁLNÍ MAPA
 - NÁVRH

Smlouva o spolupráci - příloha číslo 2) seznam změn projektové dokumentace a architektonického řešení

Fasáda - plocha mezi okny je tvořena strukturální omítkou s vertikálním rýhováním ve světle zemitém odstínu (vzorek bude odsouhlasen)

Fasáda - plocha stropních rovin je řešena klempířským výrobkem v barvě okenních výplní, antracit

Výplně otvorů - hliníkové v barvě antracit. Uspořádání otvorů není závazné, ale všechny otvory budou na celou výšku podlaží

Klempířské výrobky - hliníkový plech v barvě okenních výplní, antracit

Zámečnické výrobky - zábradlí lodžii - ocelová kulatina s vertikálním členěním v barvě antracit

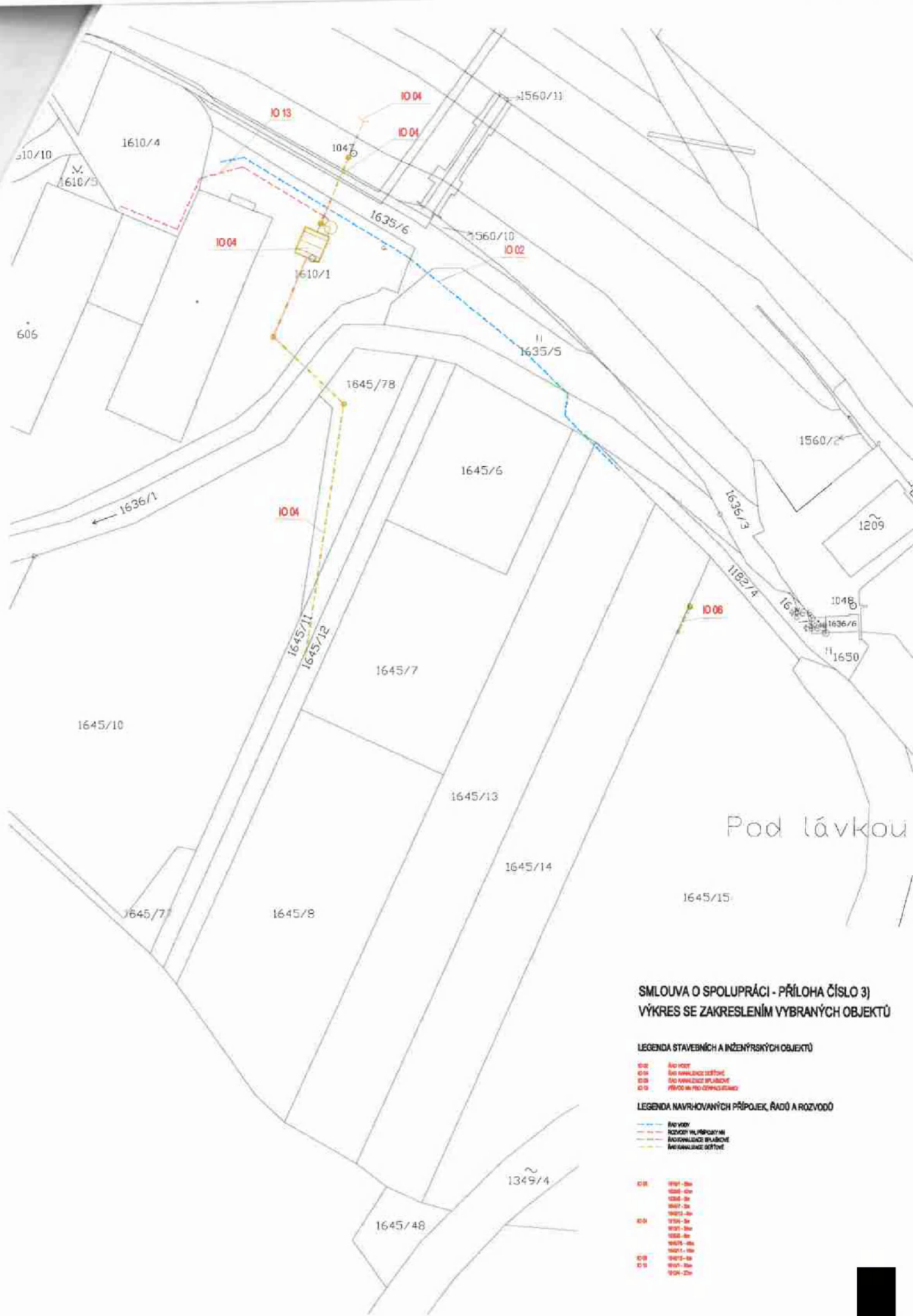
Stínící technika - případné vybavení objektu stínící technikou je na investorovi objektu, ale barva této techniky bude shodná s barvou výplní oken

Opěrné stěny vjezdu do garáže - monolitický pohledový beton

Zpevněné plochy - příjezd k objektu - živičný povrch

Zpevněné plochy - nájezd do garáží - kartáčovaný beton

Zpevněné plochy - přístupový chodník - betonová zámková dlažba 300/300mm v přírodním odstínu



**SMLOUVA O SPOLUPRÁCI - PŘÍLOHA ČÍSLO 3)
VÝKRES SE ZAKRESLENÍM VYBRANÝCH OBJEKTŮ**

LEGENDA STAVEBNÍCH A INŽENÝRSKÝCH OBJEKTŮ

- IO 02 - ARO HST
- IO 04 - SOB KANALIZACE VESTNÉ
- IO 05 - SOB KANALIZACE PLOŠNÉ
- IO 13 - PŘELOH NA PRŮJEVNOU STANOV

LEGENDA NAVRHOVANÝCH PŘÍPOJEK, ŘADŮ A ROZVODŮ

- ROZVOD
- ROZVOD VULPORYN
- ROZVODNICE PLOŠNÉ
- ROZVODNICE VESTNÉ

- IO 02 - 1001 - 200
- IO 02 - 1002 - 200
- IO 02 - 1003 - 200
- IO 02 - 1004 - 200
- IO 02 - 1005 - 200
- IO 02 - 1006 - 200
- IO 02 - 1007 - 200
- IO 02 - 1008 - 200
- IO 02 - 1009 - 200
- IO 02 - 1010 - 200
- IO 02 - 1011 - 200
- IO 02 - 1012 - 200
- IO 02 - 1013 - 200
- IO 02 - 1014 - 200
- IO 02 - 1015 - 200
- IO 02 - 1016 - 200
- IO 02 - 1017 - 200
- IO 02 - 1018 - 200
- IO 02 - 1019 - 200
- IO 02 - 1020 - 200

Příloha č. 4

Projektová dokumentace „REZIDENCE BARTOŠOVA ČTVRTĚ, ZLÍN – BYTOVÝ DŮM C“ zpracovaná
v měsíci květnu 2024

Smlouva o spolupráci - příloha číslo 5) prohlášení generálního projektanta

Veškeré sítě, rozvody a nové zpevněné plochy, které jsou součástí Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby - Rezidence Bartošová čtvrť, Zlín - bytový dům C a mají dále sloužit k napojení ostatních částí této lokality jsou navrženy v dimenzích, který odpovídají potřebám celé lokality.

Zlín, 1.10. 2025



Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím, jejich příslušenství, a s nimi souvisejícím pozemkům

č. 2/PR/2024

Garant	Odbor dopravy
Zpracoval	OD OD OD OP
Schválil	Zastupitelstvo města Zlína
Závaznost	členové ZMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ
Účinnost	26. 4. 2024

OBSAH

Článek 1 Úvodní ustanovení.....	2
Článek 2 Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství investorem na pozemcích SMZ nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ	3
Článek 3 Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství SMZ na pozemcích jiného subjektu	3
Článek 4 Postup při narovnání vztahů mezi SMZ a jiným subjektem ohledně existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků.....	4
Článek 5 Závěrečná ustanovení	4

POUŽITÉ ZKRATKY

MMZ – Magistrát města Zlína

OD – Odbor dopravy MMZ

OP – Odbor právní MMZ

RMZ – Rada města Zlína

SMZ – statutární město Zlín

ZMZ – Zastupitelstvo města Zlína

Článek 1 Úvodní ustanovení

(1) Účelem těchto pravidel je stanovit postup v situacích, kdy:

- a) má být investorem vybudována pozemní komunikace (dále jen „komunikace“) nebo její příslušenství v podobě veřejného osvětlení, dopravního značení, kontejnerových stání, přístřešků pro odpadové nádoby, apod. (dále jen „příslušenství“) na pozemcích statutárního města Zlína (dále jen „SMZ“) nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ,
- b) má být SMZ vybudována komunikace nebo příslušenství na pozemcích jiného subjektu,
- c) mají být narovnány vztahy mezi SMZ a jiným subjektem ohledně již existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků.

(2) Podle těchto pravidel postupují orgány a zaměstnanci SMZ, kteří jednají a rozhodují v záležitostech upravených těmito pravidly.

(3) Veškeré smlouvy uzavírané na základě těchto pravidel musejí být předem konzultovány s organizačním útvarem SMZ, v jehož kompetenci je výkon samostatné působnosti v oblasti komunikací a příslušenství (dále jen „odpovědný útvar“).

(4) SMZ není povinno bez dalšího převzít komunikace, příslušenství či související pozemky jiných subjektů do svého vlastnictví, a to ani v případech, kdy jsou z jejich strany splněny základní (minimální) požadavky stanovené těmito pravidly, pokud nestanoví konkrétní smlouva mezi investorem a SMZ jinak.

(5) Pokud je k právnímu jednání týkajícímu se pozemních komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků potřeba předchozí souhlas či schválení příslušného orgánu SMZ, nelze jej bez tohoto souhlasu či schválení učinit.

Článek 2

Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství investorem na pozemcích SMZ nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ

- (1) Pokud má investor záměr vybudovat komunikaci nebo příslušenství na pozemcích SMZ nebo jiného vlastníka, a bude požadovat jejich následné převzetí do vlastnictví SMZ, musí se na tom se SMZ předem dohodnout.
- (2) Základní (minimální) podmínky, které bude SMZ v souvislosti s případným budoucím převzetím komunikací, příslušenství, případně souvisejících pozemků vyžadovat, jsou stanoveny v příloze č. 1 těchto pravidel.
- (3) Další podmínky a požadavky neuvedené v příloze č. 1 těchto pravidel může SMZ stanovit s ohledem na konkrétní situaci.

Článek 3

Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství SMZ na pozemcích jiného subjektu

- (1) Pokud má SMZ záměr vybudovat komunikaci nebo příslušenství na pozemcích jiného subjektu, postupuje se následovně:
 - a) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření kupní smlouvy o převodu pozemku do vlastnictví SMZ, a to maximálně za cenu stanovenou v příloze č. 2 těchto pravidel,
 - b) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření smlouvy o úplatném zřízení práva stavby či věcného břemene, a to za cenu stanovenou v příloze č. 3 těchto pravidel,
 - c) vlastníkovu pozemku bude nabídnuta směna jeho pozemku za jiný vhodný pozemek ve vlastnictví SMZ (pokud takovýto pozemek bude k dispozici), a to i s případným doplatkem do hodnoty směňovaných pozemků; hodnota pozemku ve vlastnictví SMZ bude stanovena na základě platné cenové mapy nebo znaleckého posudku; hodnota pozemku jiného subjektu bude stanovena maximálně ve výši dle přílohy č. 2 těchto pravidel,
 - d) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření nájemní smlouvy za účelem umístění komunikace nebo příslušenství, na dobu určitou po dobu existence komunikace nebo příslušenství; nájemné bude sjednáno maximálně ve výši nájemného z pozemků nesloužících k podnikání nájemce dle příslušných cenových výměrů Ministerstva financí České republiky, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.
- (2) Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 podává vlastníkovu pozemku osoba, která je na základě vnitřních předpisů nebo na základě usnesení příslušného orgánu SMZ oprávněna v daných záležitostech jednat (pracovník příslušného organizačního útvaru, příslušný náměstek primátora, případně osoba jednající na základě pověření či plné moci). Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 jsou vlastníkovu pozemku předkládány v pořadí, v jakém jsou uvedeny v odstavci 1, s tím, že pokud vlastník pozemku nebude souhlasit s příslušnou nabízenou variantou, nebo SMZ nebude schopno příslušnou variantu z jakýchkoli důvodů realizovat, nabídne se vlastníkovu pozemku varianta nejbližší následující. Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 nemají povahu závazných návrhů na uzavření smlouvy a konečná realizace příslušné varianty podléhá předchozímu schválení příslušného orgánu SMZ.
- (3) V případě, že je to potřebné či vhodné, je možno uzavřít před uzavřením smlouvy dle předchozího odstavce smlouvu o smlouvě budoucí.

Článek 4

Postup při narovnání vztahů mezi SMZ a jiným subjektem ohledně existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků

(1) V případě již existující komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví jiného subjektu, u nichž existuje záměr převést je na SMZ, se přiměřeně použijí postupy a podmínky stanovené v článku II. těchto pravidel.

(2) V případě již existující komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ, které se nacházejí na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu, se použijí přiměřeně postupy a podmínky stanovené v článku III. těchto pravidel.

Článek 5

Závěrečná ustanovení

(1) Výjimku z těchto pravidel může udělit:

- a) Rada města Zlína (dále jen „RMZ“), pokud se výjimka týká právních jednání, která podle příslušného právního předpisu¹ náležejí do působnosti rady obce,
- b) Zastupitelstvo města Zlína (dále jen „ZMZ“), pokud se výjimka týká právních jednání, která podle příslušného právního předpisu² náležejí do působnosti zastupitelstva obce.

(2) Výjimka dle předchozího odstavce se udělí buď výslovně, nebo tím způsobem, že příslušný orgán schválí předmětné právní jednání odchýlně od podmínek, stanovených těmito pravidly.

(3) Změny příloh těchto pravidel je oprávněna schvalovat RMZ.

(4) Jsou-li v těchto pravidlech či jejich přílohách zmiňovány právní předpisy či ČSN, je jimi myšleno jejich aktuálně platné a účinné znění, případně předpisy a ČSN, kterými tyto byly následně nahrazeny.

(5) Tato pravidla ruší „Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím, veřejnému osvětlení a s nimi souvisejícím pozemkům“, schválená usnesením ZMZ č. 11/25Z/2014 ze dne 13. 3. 2014, včetně všech jejich později schválených změn.

(6) Tato pravidla byla schválena usnesením ZMZ č. 6/12Z/2024 ze dne 25. 4. 2024.

(7) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem následujícím po jejich schválení ZMZ.

(8) Nedílnou součástí těchto pravidel je:

- příloha č. 1: Základní (minimální) podmínky vyžadované SMZ v souvislosti s převzetím komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků od jiného subjektu do vlastnictví SMZ
- příloha č. 2: Ceny za odkoupení pozemků pod komunikacemi a příslušenstvím do vlastnictví SMZ
- příloha č. 3: Ceny za zřízení úplatného práva stavby nebo věcného břemene, umožňujících umístění komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ na pozemku jiného subjektu

Zlín

Ing. et Ing. Jiří Korec
primátor

Václav Kovář
člen Rady města Zlína

¹ § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

² § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Příloha č. 1

Základní (minimální) podmínky vyžadované SMZ v souvislosti s převzetím komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků od jiného subjektu do vlastnictví SMZ

(1) V dostatečném předstihu před zahájením příslušného správního řízení o povolení stavby komunikace nebo příslušenství (dále jen „stavba“) musí investor dodat Odboru dopravy SMZ projektovou dokumentaci stavby k jejímu předběžnému odsouhlasení, přičemž tato musí dle typu stavby obsahovat zejména:

- a) technické řešení rozměrových parametrů komunikace, které musí splňovat normové požadavky dle příslušných aktuálních ČSN³, přičemž však komunikace musí mít minimální šířku 5,5 m, její zátěž musí být dimenzována dle standardů TP 170 s ohledem na dopravní zatížení při následné či pokračující výstavbě; odvodnění pozemních komunikací bude řešeno v preferenci systémem uličních vpustí s mřížemi pro zatížení D400,
- b) skladbu konstrukčních vrstev komunikace,
- c) řešení dopravy v klidu a bezpečnostní opatření pro chodce,
- d) řešení odvodnění tělesa komunikace, včetně nakládání s dešťovou vodou, s preferencí jejího zasakování v místě, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem dotčeného orgánu státní správy (vodoprávní úřad) a se zástupcem správce kanalizace či vodního toku. Je nepřípustné, aby na pozemní komunikaci, resp. do odvodňovacích prvků komunikace byly sváděny jiné odpadní vody, dešťové nebo splaškové, zejména pak z přilehlých objektů či pozemků,
- e) prostorové řešení celoročního provádění údržby komunikace, zahrnující její strojní čištění zametacími vozy, čištění dešťových kanalizačních vpustí, a její strojní zimní údržbu, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem budoucího správce komunikace,
- f) řešení ploch pro související kontejnerová stání (např. na tříděný odpad),
- g) řešení přístupnosti stavby pro vozidla standardně používaná pro svoz odpadu,
- h) respektování požadavků složek Integrovaného záchranného systému na prostorové uspořádání stavby,
- i) návrh napojení, umístění a technického řešení souvisejícího osvětlení v souladu se standardy jeho budoucího správce⁴, a v souladu s normovými požadavky dle příslušných aktuálních ČSN⁵, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem budoucího správce,
- j) technické řešení dalších druhů příslušenství,
- k) další součásti vyžádané Odborem dopravy SMZ.

Obdobně se postupuje v případě následných změn stavby.

(2) Investor nejméně 14 dnů před zahájením realizace stavby musí písemně informovat Odbor dopravy SMZ o harmonogramu prací a osobě, která bude vykonávat technický dozor stavby.

(3) SMZ může požadovat zajištění svého technického dozoru stavby, a to na náklady investora.

(4) Investor musí při realizaci stavby v intervalech a za podmínek stanovených SMZ informovat Odbor dopravy SMZ o průběhu stavby (zejména formou účasti na kontrolních dnech, fotodokumentace, měření a zkoušek, apod.),

³ Zejména ČSN č. 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN č. 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“.

⁴ Technické služby Zlín, s. r. o., IČO 60711086.

⁵ ČSN č. 13 201 „Osvětlení pozemních komunikací“.

(5) SMZ může provádět na náklady investora diagnostické či jiné průzkumy a kontrolní odběry v rámci stavby či pozemku, na kterém je realizována. Pokud na základě nich bude zjištěn nesoulad stavby s projektovou dokumentací nebo dalšími stanovenými, dohodnutými či obvyklými parametry, bude požadovat sjednání nápravy bez zbytečného odkladu.

(6) Do doby převzetí SMZ nesmí být stavba bez souhlasu SMZ využívána ke komerčním ani jiným výdělečným účelům.

(7) V případě požadavku SMZ musí investor před převzetím stavby SMZ umožnit její veřejné či jiné užívání, případně napojení jiných nemovitostí, komunikací či příslušenství na stavbu, dle pokynů SMZ.

(8) V případě, že se jedná o stavbu komunikace, nesmí tato při převzetí SMZ vykazovat žádné závady závažného charakteru spočívající zejména v:

- a) nefunkčním odvodnění,
- b) deformaci a poruchách v krytu vozovky,
- c) poškozených obrubnicích,
- d) nadměrném znečištění,
- e) umístění překážek na komunikaci.

(9) V případě, že se jedná o stavbu osvětlení, nesmí toto při převzetí SMZ vykazovat žádné závady závažného charakteru spočívající zejména v:

- a) nefunkčních svítidlech,
- b) poškozených sloupech,
- c) nestabilním osazení sloupů,
- d) nefunkčních rozvodech kabelů,
- e) neschváleném napojení do veřejné sítě,
- f) nefunkčním elektroměru.

(10) Před převzetím stavby ze strany SMZ provede Odbor dopravy SMZ její kontrolní prohlídku za účasti investora, vlastníka, případně jejich zástupců, či jiné vhodné osoby. Z kontrolní prohlídky bude pořízen protokol obsahující zejména:

- a) soupis zjištěných závad stavby,
- b) soupis zjištěných závad dokumentace stavby, případně soupis chybějící dokumentace,
- c) termín odstranění zjištěných závad a nedostatků, případně lhůtu, ve které bude Odbor dopravy SMZ o tomto termínu písemně informován.

Pokud nebudou zjištěny žádné závady či nedostatky, rovněž se tato skutečnost uvede v kontrolním protokolu.

(11) V případě závad a nedostatků zjištěných kontrolní prohlídkou provede po jejich odstranění Odbor dopravy SMZ převzetím stavby ze strany SMZ opakovanou kontrolní prohlídku, o níž bude pořízen protokol za obdobných podmínek jako v přechozím bodě.

(12) V rámci předání a převzetí stavby musí investor doložit a bezúplatně předat SMZ zejména:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby v rozsahu dle zvláštního právního předpisu (1x v listinné podobě a 1x v elektronické podobě),
- b) stavební povolení, územní rozhodnutí, územní souhlas, společné povolení, nebo jiné povolení či rozhodnutí, pokud jsou dle příslušných právních předpisů u stavby vyžadovány,
- c) kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí stavby,

- d) rozpočet stavby po stavebních objektech nebo jiný dokument stanovující hodnotu stavby,
 - e) geometrický plán zapsaný příslušným katastrálním úřadem (3x v listinné podobě), v případě, že v souvislosti se stavbou došlo k dělení nebo slučování pozemků, ke změně druhu a využití pozemků, nebo k jiné skutečnosti zakládající povinnost či nutnost vyhotovit geometrický plán,
 - f) protokol o akceptaci vložení zaměřeného polohopisu, sítě a dopravní infrastruktury stavby do Digitální technické mapy Zlínského kraje,
 - g) dokumenty, na základě kterých bude na SMZ převedeno právo uplatňovat svým jménem odpovědnost za případné vady stavby,
 - h) záruční listy,
 - i) certifikáty výrobků, protokoly o shodě,
 - j) protokoly zkoušek, revizí, či atestů,
 - k) návody k užívání v českém jazyce, pokud jsou k užívání stavby či jejich součástí nutné či vhodné,
 - l) protokol o předání a převzetí stavby mezi zhotovitelem stavby a investorem,
 - m) doklad o záruce za jakost stavby od zhotovitele, která musí činit minimálně 5 let od okamžiku převzetí stavby investorem,
 - n) doklad o záruce za jakost stavby od investora, která musí činit minimálně 5 let od okamžiku převzetí stavby SMZ.
- (13) SMZ převezme pouze stavbu, která bude řádně dokončena jako jednotný funkční celek (např. bude-li předmětem stavby komunikace, související chodník a veřejné osvětlení, převezme stavbu s těmito všemi dokončenými objekty, nikoli samostatně komunikaci nebo chodník nebo veřejné osvětlení).
- (14) SMZ převezme stavbu a nabude k ní vlastnické právo pouze bezúplatně nebo za celkovou cenu maximálně 1 000 Kč bez DPH.
- (15) Pokud je stavba budována na pozemku, který nepatří SMZ, převezme SMZ stavbu pouze, nabude-li také vlastnické právo k tomuto pozemku nebo alespoň k jeho zastavěným částem, a to bezúplatně nebo za celkovou cenu maximálně 1 000 Kč bez DPH. Veškeré podklady a činnosti nutné k převodu pozemku do vlastnictví SMZ je povinen zajistit investor bezúplatně na své náklady.
- (16) Stavba ani pozemky nabývané SMZ v souvislosti se stavbou nesmějí být zatíženy smluvním ani věcným právem, které by ve svém důsledku znemožnilo jejich umístění či užívání (např. nájemní právo, na základě něhož by se měla na pozemku umístit jiná stavba pro jiný subjekt) nebo které by znamenalo riziko následné ztráty vlastnického práva SMZ (např. zástavní právo).
- (17) V případě, že je stavba realizována na pozemcích SMZ a investor ji nepředá SMZ nejpozději do 6 měsíců od její kolaudace, může SMZ požadovat nájemné za umístění stavby, ve výši ceny obvyklé, a to i zpětně.

Příloha č. 2

Ceny za odkoupení pozemků pod komunikacemi a příslušenstvím do vlastnictví SMZ

Cenové pásmo*	Cena pro cenové pásmo v Kč/m ²
1 - Centrum města	1 740,-
2 - Širší centrum města	1 390,-
3 - Okrajové části města I.	1 160,-
4 - Okrajové části města II.	930,-

Příloha č. 3

Ceny za zřízení úplatného práva stavby nebo věcného břemene, umožňujících umístění komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ na pozemku jiného subjektu

Cenové pásmo*	Cena pro cenové pásmo v Kč/m ²
1 - Centrum města	174,-
2 - Širší centrum města	139,-
3 - Okrajové části města I.	116,-
4 - Okrajové části města II.	93,-

***Cenová pásma (společná pro přílohu č. 2 a 3):**

1 - Centrum města

Zlín – centrum (11)

2 - Širší centrum města (v přirozené docházkové vzdálenosti)

Jižní Svahy I. (1), Jižní Svahy II. (2), Mokrá a Zlínské Paseky (3), Čepkov, Cigánov a Nivy (4), Burešov a Vršava (5), Zálešná a Kúty (6), Podvesná a Benešovo nábreží (7), Kvítková a Díly (8), Bartošova čtvrť (9), Obeciny (10), Lazy a Lesní čtvrť (12)

3 - Okrajové části města I. (snadno dostupné prostředky hromadné dopravy)

Malenovice, Louky, Prštné, Mladcová, Kostelec, Štípa, Příluky, Lužkovice, Jaroslavice, Kudlov, U Majáku a Filmové Ateliéry 13)

4 - Okrajové části města II. (hůře dostupné prostředky hromadné dopravy)

Velíková, Klečůvka, Salaš, Lhotka-Chlum

Mapa cenových pásem

- 1 Jižní Svahy I.
- 2 Jižní Svahy II.
- 3 Mokrá, Žitná Paseky
- 4 Čepkov, Cigánov, Nivy
- 5 Burešov, Vršava
- 6 Zářežná, Kůty
- 7 Podvesná, Benešovo nábluží
- 8 Květková, Díly
- 9 Bartoňova čtvrť
- 10 Obeciny
- 11 Žlín - centrum
- 12 Lázny, Lázní čtvrť
- 13 U Majáku a Farního stáje



