

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY SPOLUPRÁCE V SOUVISLOSTI S VÝSTAVBOU REZIDENČNÍHO PROJEKTU NAD PALOUKEM

(„Dohoda“)

Tato Dohoda shrnuje základní podmínky zamýšlené rezidenční výstavby v části obce Podolí, Nad Paloukem a spolupráce obce Podolí a investora výstavby.

Smluvní strany se tímto zavazují zahájit v dobré víře vzájemná jednání s cílem dohodnout se na finálních podmínkách realizace, podoby nové (územní) studie, harmonogramu výstavby a smluvní dokumentace (definované níže), které budou ve všech podstatných ohledech odpovídat podmínkám dohodnutých v této Dohodě.

Strany se dohodly, že tato Dohoda nepředstavuje smlouvu o smlouvě budoucí ani žádnou jinou závaznou dohodu a je určena pouze pro vymezení podmínek nové (územní) studie a smluvní dokumentace, která bude připravena v rámci dohodnutého harmonogramu a **žádné smluvní straně nevzniká nárok na vymahatelnost ujednání či nároku na jakékoli jiné plnění včetně náhrady škody. Tato Dohoda rovněž nepředstavuje ze strany obce Podolí bez dalšího souhlas s novou územní studií, vyjádření k územnímu či stavebnímu řízení a nemůže být takto investorem výstavby vykládána.**

Tučně vyznačené pojmy s velkými písmeny v textu budou mít pro účely této Dohody význam v tomto dokumentu definovaný.

A. OBECNÁ ČÁST

Obec	Obec Podolí, č.p. 1, PSČ: 664 03, IČ: 00282332
Investor	PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o., se sídlem Radnická 376/11, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 09315268, zapsaná v OR pod spis. zn. C 118413 vedená u Krajského soudu v Brně
Lokalita	Lokalita „Nad Paloukem“, 664 03 Podolí u Brna, k.ú. Podolí u Brna
Záměr	Rezidenční výstavba rodinných domů

B. PREAMBULE

Problematika stávající územní studie	Smluvní strany se shodují, že v důsledku toho, že aktuální územní plán Obce byl schválen v roce 2006 a územní studie pro Lokalitu byla schválena v roce 2012, tyto dokumenty v současnosti nereflektují zájmy Obce ani Investora. Územní plán Obce a územní studie jsou poplatné době svého vzniku. Do současné doby došlo k posunu v trendech bydlení, vývoji dopravní situace a cenách pozemků a stavebních prací.
Chybějící infrastruktura a vybavenost	Dle názoru Investora aktuální územní plán a územní studie pro Lokalitu pomíjí skutečnost, že v důsledku výstavby podle územního plánu či následného rozdělení rodinných domů na jednotky by Obec mohlo obývat o téměř 300 obyvatel více, bez odpovídajícího závazku majitelů pozemků v Lokalitě podílet se na náhradě zvýšených požadavků na infrastrukturu Obce a občanskou

vybavenost. Smluvní strany se shodují, že je pro strany výhodné takovou variantu smluvně vyloučit, byť se Obec s výkladem Investora dle tohoto odstavce neztotožňuje.

S ohledem na nezávazný charakter stávající platné územní studie z hlediska jejího počtu rodinných domů je dle Investora možné realizovat výstavbu 70 samostatných jednopodlažních rodinných domů se šikmými střechami a se zahradami o velikosti nejméně 1.000 m² a zastavitelností jednotlivých stavebních pozemků max. 25%.

Smluvní strany se shodují, že platný územní plán včetně územní studie neřeší detailně infrastrukturu daného území optimálním způsobem, přičemž vzniklé náklady by měl hradit především Investor a vycházet ze stanovisek příslušných institucí, kdy tato ujednání by měla být rovněž předmětem zamýšlené plánovací smlouvy.

**Profil nového
obyvatele
Lokality**

Výstavba dle stávající územní studie s ohledem na ceny pozemků a stavebních prací by dle Investora mohla vést k výstavbě sociálně oddělené části obce, kde by cena jednotlivých domů s pozemky oscilovala kolem 25 mil. Kč. Tato výstavba nesouzní se stávajícím vesnickým charakterem obce Podolí a strukturou jeho obyvatelstva. Lze předpokládat, že noví obyvatelé této čtvrti by se spíše nezapojovali do dění a společenského v obci a své potřeby by řešili dojížděním do Brna.

Obec má zájem na tom, že se noví obyvatelé v Obci usadí, budou zde mít trvalé bydliště a zapojí se do společenského života v Obci. Optimální je z pohledu Investora výstavba pro mladou rodinu cenově dostupných domů, jejichž specifikace bude upřesněna návrhem nové územní studie (samostatně stojící domy, dvojdomky, řadové rodinné domy, kdy řadové domy by měly tvořit nejvýše 20 % z celkového počtu domů).

**Charakter nové
zástavby**

Smluvní strany se dohodly, že společným řešením problematiky infrastruktury, občanské vybavenosti a podoby nové územní studie pro Lokality je definice charakteru nové zástavby a současný závazek Investora vybudovat a/nebo umožnit Obci vybudovat infrastrukturu a potřebnou občanskou vybavenost na pozemcích darovaných Obci.

Nová (územní) studie zpracovaná, na náklady Investora v důsledku výše uvedených úvah bude vycházet z možnosti výstavby na menších kompaktních pozemcích a maximálního počtu 90 - 95 domů, přičemž Obec deklaruje, že považuje horní hranici za naprosto nepřekročitelnou.

Smluvní strany mají zájem na tom, aby v souvislosti s přípravou nové (územní) studie a následnou výstavbou byly v maximálním možném rozsahu řešeny stávající problémy obce Podolí s dopravním napojením, nutností rozšíření nebo výstavby nové školky, zkapacitněním školní jídelny a omezenou kapacitou obecního hřbitova včetně realizace Záměru tak, aby se Obec vyhnula v co

nejširším rozsahu budoucím negativním vlivům nejen stavebním, ale i sociálním a ekonomickým.

Smluvní strany jsou si vědomy toho, že řešení těchto problémů s sebou nese časové i finanční náklady. V rozsahu, v jakém má náklady nést dle předběžných diskusí Investor, musí být v rámci Záměru vytvořena na tyto náklady finanční kapacita. To má vliv na počet domů, které musí být v rámci Záměru realizovány a etapovitost výstavby.

Strany se proto dohodly, že budou jednat o podmínkách výstavby a změně územní studie, tak aby byly dodrženy podmínky níže v části C.

C.

PODMÍNKY VÝSTAVBY

Územní studie a plánovací smlouva

Strany si poskytnou veškerou nezbytnou součinnost, aby došlo ke změně územní studie (či zpracování relevantních podkladů pro územní či stavební řízení) a připravily plánovací smlouvu tak, aby reflektovaly podmínky dohodnuté touto Dohodou. Uzavření této Dohody neznamená bez dalšího souhlas s novou (územní) studií a Obec si vyhrazuje právo podmínit souhlasné stanovisko k nové (územní) studii souběžným uzavřením plánovací smlouvy mezi Obcí a Investorem či jiným smluvním dokumentem dostatečně chránícím zájmy Obce. Obec upozorňuje, že bude v plánovací smlouvě požadovat dostatečné garance pro splnění závazků ze strany Investora. Investor bude připravovat novou studii spoléhaje na tuto dohodu a dobrou vůli Obce postupovat v souladu s ní a Obec potvrzuje, že si je vědoma, že náklady na novou studii budou činit cca 800.000,- Kč, Investor není oprávněn tyto náklady požadovat po Obci.

Směna pozemků

Současně s uzavřením plánovací smlouvy mají Smluvní strany zájem, aby došlo ke směně části pozemku č.parc. 183/1 ve vlastnictví Obce za části pozemků č.parc. 915/4 a 915/52 ve vlastnictví Investora; směňované části pozemků budou geometricky odděleny a předpokládá se, že jejich výměra bude přibližně shodná a pokud nebude, ze strany Investora nebude vůči Obci nárokován doplatek.

Charakter zástavby

Investor je povinen na základě podnětů ze strany Obce zachovat a respektovat vesnický charakter zástavby s autorskými architektonickými prvky vhodně doplňujícími moderní vesnickou zástavbu.

Počet domů

90 - 95 rodinných domů navržených Investorem (v rámci nové územní studie bude stanovena případná kombinace (i) samostatné rodinné domy, (ii) dvojdomy a (iii) řadové domy, kdy řadové domy by měly tvořit nejvýše 20 % z celkového počtu domů). Obec v průběhu jednání předcházející uzavření této Dohody sdělila nesouhlasné stanovisko některých zastupitelů a občanů obce se zamýšleným počtem rodinných domů, nicméně Investor sdělil, že by v případě výstavby dle nyní platné územní studie neměl zájem uzavřít plánovací smlouvu ani poskytnout jiné výhody pro Obec předpokládané touto Dohodou s ohledem

	na ekonomické (ne)schopnosti Záměru, což by ve svém důsledku mohlo pro Obec znamenat „neřízenou“ výstavbu. Index zastavitelnosti pozemků dle územního plánu ve výši max. 25 % bude zachován.
Dopravní napojení	Dopravní napojení kolem hřbitova ze strany blíže k dálnici D1 bude řešeno rozšířením stávající komunikace až k ulici Rybník a bude průjezdné pro veřejnost. Dopravní napojení k ulici Uličky bude realizováno jako rezervní pouze pro průjezd vozidel integrovaného záchranného systému či v případě havárie nebo rekonstrukce po nezbytně potřebnou dobu, aby nedošlo k zahlcování tohoto území průjezdní dopravou. Z ulice Palouk ke komunikaci pod hřbitovem bude na náklady Investora napojen chodník a celá lokalita bude napojena s ohledem na bezpečnost chodců na základě závazného stanoviska. Obec bude požadovat záruky včetně zajištění po Investorovi pro případ, že v rámci realizace Záměru dojde k poškození místních komunikací.
Infrastruktura - kanalizace	S vlastníkem veřejné kanalizační stoky budou projednány optimální a technicky možné trasy kanalizace a technické parametry napojení; tyto parametry budou následně Stranami této dohody odsouhlaseny, přičemž Obec preferuje a vychází z technického řešení – splašková kanalizace – napojení do páteřního sběrače před sportovním areálem před Obcí, dešťová kanalizace – napojení do potoka před sportovním areálem před Obcí.
Etapovitost výstavby	V prvních dvou letech bude probíhat projekce a příprava výstavby. Pokud se Strany nedohodnou jinak, ve 3. roce bude dokončeno nejvýše 40 domů z 90 - 95, infrastruktura a po dokončení 30 - 40 domů budou převedeny zasíťované pozemky na mateřskou školu a další občanskou vybavenost obci. Ve 4. roce bude dokončeno nejvýše 42 - 52 domů z 90 - 95, v 5. roce bude dokončeno 55 - 65 domů, v 6. roce bude dokončeno 67 - 77 domů, v 7. roce bude dokončeno 90 - 95.
Veřejné prostranství	Budou respektovány požadavky na přípravu veřejného prostranství jako 3 celistvé – snadno udržovatelné plochy, z toho 2x cca 500 m² (pro dětské hřiště + veřejná zeleň) a 4.000 m² (park), které Investor daruje či převede za symbolickou 1,- Kč Obci včetně již provedené výsadby a mobiliáře.
Občanská vybavenost	Investor převede za symbolickou 1,- Kč Obci zasíťovaný pozemek v Lokalitě o velikosti cca 4.000 m² pro výstavbu občanské vybavenosti (předpokládá se výstavba školy).
Motivace k přihlášení k trvalému	Strany se dohodly, že budou společně jednat o optimálním způsobu motivace nových majitelů nemovitostí k přihlášení k trvalému pobytu v obci (např. slevy z ceny), v opačném případě bude Obec žádat kompenzace po Investorovi,

pobytu nových majitelů domů neboť není žádoucí nárůst obyvatel Obce, aniž by Obec za tyto obyvatele dostávala z výnosy z rozpočtového určení daní či jakékoli další náhrady.

Uspořádání Investor se při plánování uspořádání pozemků pro rodinné domy, parkování a veřejné prostranství zavazuje v maximálním možném rozsahu usilovat o kompaktní uspořádání, aby pozemky pro parkování nebyly přerušeny veřejným prostranstvím (chodníky před domy).

Infrastruktura - Pozemek pro vybudování občerstvení a maloobchodu a služeb Investor v rámci Záměru vytvoří pozemek o rozloze cca 300 m² včetně rezervy pro napojení inženýrských sítí pro vybudování občerstvení a o rozloze cca 2.000 m² včetně rezervy pro napojení inženýrských sítí pro vybudování maloobchodu/služeb.

Harmonogram Strany si zavazují poskytnout veškerou nezbytnou součinnost za účelem realizace kroků následujícího harmonogramu:

1. Obec určila osobu pověřenou k projednávání s Investorem a řešení technických parametrů výstavby a nové (územní) studie – Ing. Vítězslav Eliáš, starosta Obce, Ing. Ivana Ambrožová, předsedkyně stavební komise. Investor se zaváže nahradit v rozumném rozsahu Obci výdaj na technické poradenství ze strany externistů Obce.
2. Během ledna a února 2021 bude dokončena finální podoba konceptu nové územní studie v souladu s podmínkami této Dohody.
3. Do konce března 2021 strany připraví a schválí si finální návrh textu plánovací smlouvy, popř. smlouvy o spolupráci (jako předstupeň plánovací smlouvy) a smlouvy o směně pozemků.
4. Následně bude v co nejkratším možném termínu po dokončení předchozích kroků ze strany Obce přistoupeno k rozhodnutí o vyjádření souhlasu s novou (územní) studií a současně k rozhodnutí o uzavření plánovací smlouvy, popř. smlouvy o spolupráci (jako předstupeň plánovací smlouvy) a současně k rozhodnutí o smlouvě o směně pozemků.

D. DALŠÍ USTANOVENÍ

Náklady Každá Strana ponese své právní, poradenské a jiné náklady vzniklé v souvislosti s realizací kroků dle této Dohody a není je následně oprávněna požadovat po druhé Smluvní straně. Náklady související se směnou pozemků a technické poradenství Obci nese Investor.

Kooperace a další platby Investor deklaruje ochotu uhradit Obci kompenzaci ve výši 400.000 Kč k datu právní moci územního rozhodnutí a dalších 400.000 Kč k datu právní moci stavebního povolení na první etapu výstavby. V případě, že některé činnosti a kompenzace, ke kterým se zavázal Investor, bude možné uhradit nebo získat

z dotačních titulů, Investor se zavazuje jednat s Obcí a poskytnout kompenzaci v zásadě stejném objemu jiným dohodnutým způsobem.

Investor deklaruje, že po upřesnění nákladů Záměru případně Obci nabídne další kompenzace.

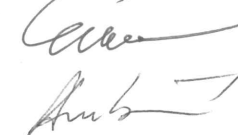
Zajištění

Obec upozorňuje, že bude po Investorovi požadovat zajištění jeho závazků z plánovací smlouvy či předchozí smlouvy o spolupráci.

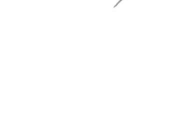
Stejnopisy

Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom.

Pro:

JAN RUPP 
STANISLAV KOUBEK 
ZICHNED ŠTOKER 
ZDENĚK PŘIMORČIL 
ROMAN VLASÁK 
Vítězslav Eliáš 
Ivana Aubert 

Proti:

RADEK BOČEK 
MICHAELA HNILICOVÁ 
RADEK HURKA 

V Podolí dne 14. 1. 2021

Za obec Podolí



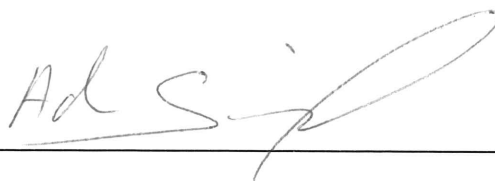
Ing. Vítězslav Eliáš, starosta

V Podolí dne 11. 1. 2021

Za **PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o.**



Ing. Adam Adday, jednatel



Mgr. Adam Said, jednatel