



Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 21, Karlovy Vary, PSČ: 361 20

IČ: 00 25 46 57

DIČ: CZ 00254657

jednající Ing. Petrem Kulhánkem, primátorem Statutárního města Karlovy Vary

zastoupené ve věcech technických Ing. Danielem Riedlem, vedoucím odboru rozvoje a investic

a Ing. arch. Iljou Richtrem, pracovníkem odboru rozvoje a investic

bankovní spojení : č.ú. : 27-0800424389/0800, vedený u České spořitelny, a.s., okresní pobočka K.Vary

na straně jedné jako objednatel (dále jen „objednatel“)

a

CASUA, spol. s r.o.

IČ: 44846908

DIČ: CZ 44846908

sídlo: Běžecká 2407, 169 00 Praha 6

bankovní spojení: č.ú. 1019249 – 011 / 0100, vedený u: Komerční banka, Na Příkopě 33, Praha 1

na straně druhé jako zhotovitel (dále jen „zhotovitel“)

VZHLEDM K TOMU, ŽE:

(A) Zhotovitel provedl pro objednatele autorské dílo – návrh územní studie s názvem: "Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary" (dále též jen: „studie regulativů“);

(B) Rada Statutárního města Karlovy Vary usnesením č. RM/1443/8/13 ze dne 27.08.2013 schválila dokument „Pokyn pro vypracování čístopisu studie regulativů“ (dále také jen „pokyn pro čístopis“); a

(C) Objednatel ve smyslu ustanovení §41 zákona č.128/2000 Sb. o obcích, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu,

smluvní strany uzavřely ve smyslu ustanovení zákona č. 513/1991 Sb. - obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouva o dílo.

I. Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem této smlouvy je zhotovení díla s názvem: "Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary - čístopis území studie" (dále též jen: „čístopis studie regulativů“).
- 1.2. Čístopis studie regulativů je z hlediska veřejného práva Územní studie, ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon). Zhotovení čístopisu studie regulativů spočívá v těchto činnostech a úkonech: Příprava podkladů - aktuální seznam a zakreslení památek, Opatření podkladů pro platná územní rozhodnutí (ÚR), Kontrola a zapracování platných ÚR, Dodatečné průzkumy dle připomínek, Zapracování připomínek dotčených orgánů státní správy (DOSS), Zapracování připomínek a námitek vlastníků nemovitostí, Konzultace řešení s objednatelem, Konzultace řešení s DOSS (NPÚ pracoviště Loket, KÚKK), finalizace a tisky.
- 1.3. Zhotovitel se touto smlouvou zavazuje vytvořit pro objednatele řádně, včas a na svůj náklad a nebezpečí sjednané dílo podle této smlouvy a objednatel se zavazuje za vytvořené dílo zaplatit zhotoviteli odměnu ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě. Závažným podkladem pro vyhotovení čístopisu studie regulativů je dokument „Pokyn pro vypracování čístopisu studie regulativů“, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

II. Doba plnění, podmínky plnění

- 2.1. Zhotovitel se zavazuje řádně vytvořit dílo a protokolárně je předat objednateli v termínu nejpozději do 50 dnů od podpisu této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje v době průběhu prací nejméně jedenkrát předložit objednateli výsledky své práce a umožnit objednateli vznést připomínky a požadavky, pokud nepřekročí rámec této smlouvy.

Smlouva o dílo - SMKV – Čístopis studie regulativů CASUA s.r.o. 2013 - 00131

- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že dílo bude vytvořeno jako celek. Před dobou sjednanou pro předání a převzetí díla není objednatel povinen od zhotovitele dílo, či kteroukoli jeho část převzít.
- 2.3. Zhotovitel se zavazuje předat objednateli dílo dle této smlouvy na adrese Moskevská 21, Karlovy Vary, Magistrát města, odbor rozvoje a investic. Zhotovitel se zavazuje předat dílo dle této smlouvy objednateli v písemné podobě v počtu šesti kusů vyhotovení v materializované podobě (výkresy na papíru) a dvou kusů elektronického vyhotovení na CD-R.
- 2.4. Zhotovitel výslovně prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem a reálnými podmínkami místa realizace hmotného provedení díla a že nezjistil, ani podle stanovisek jím přízvaných dalších odborně způsobilých osob, žádné překážky, které by zhotoviteli bránily v uzavření této smlouvy a/nebo které by vedly k nemožnosti vytvoření díla, resp. realizaci hmotného provedení díla.

III. Cena díla

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na pevné odměně za provedení díla (cena díla) ve výši 198 720,- Kč (slovy: jedno sto devadesát osm tisíc sedmset dvacet korunčeských), což činí 240 451,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc čtyřista padesát jedna korun českých) včetně DPH ve 21 % sazbě. V této ceně za provedení díla jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele, které při plnění svého závazku dle této smlouvy vynaloží, rezerv na úhradu nepředvídatelných nákladů vyplývajících z rizik u akce tohoto charakteru obvyklých. Odměna za vytvoření díla nebude po dobu do ukončení díla předmětem zvýšení. Zhotovitel prohlašuje, že všechny technické, finanční, věcné a ostatní podmínky díla zahrnul do kalkulace odměny za vytvoření díla.
- 3.2. Cena vychází z nabídky zhotovitele ze dne 27.9.2013, která je přílohou č. 2 této smlouvy a obsahuje tuto kalkulaci:
- Příprava podkladů - aktuální seznam a zakreslení památek 62 hodin
 - podklady pro platná ÚR 35 hodin
 - Kontrola a zapracování platných ÚR (počet ÚR 22) 45 hodin
 - Dodatečné průzkumy dle připomínek 32 hodin
 - Zapracování připomínek DOSS 70 hodin
 - Zapracování připomínek - námitek vlastníků (16 námitek) 80 hodin
 - Konzultace řešení se zadavatelem 10 hodin
 - Konzultace řešení s DOSS (NPÚ pracoviště Loket, popř.KÚ) 32 hodin
 - Finalizace a tisky 48 hodin
 - Celkem 414 hodin
 - Cena prací celkem 198.720,- Kč (bez DPH)
 - DPH sazba 21% 41.731,20 Kč
 - Cena prací celkem včetně DPH 240.451,20 Kč
- 3.3. Objednatel nebudou na odměnu za vytvoření díla poskytována jakákoli plnění před zahájením vytváření díla. Odměna za vytvoření díla bude objednatel zhotoviteli uhrazena najednou na základě vystavené faktury předané objednateli. Splatnost faktury je smluvními stranami dohodnuta na 21 kalendářních dní ode dne řádného předání příslušné faktury zhotovitelem objednateli. Podkladem a podmínkou pro vystavení faktury bude řádné provedení dílní části díla dle povahy části díla písemným objednatel odsouhlaseným předávacím protokolem nebo zjišťovacím zápisem. Faktura - daňový doklad bude vystaven a objednateli předán ve dvou originálech a přílohy v jednom originále.
- 3.4. Objednatel si vyhrazuje právo zmenšit rozsah předmětu plnění díla. V tomto případě bude smluvní cena úměrně snížena s použitím cen z nabídky zhotovitele. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě při odsouhlasení množství nebo druhu provedených prací a dodávek, je zhotovitel oprávněn fakturovat pouze práce, u kterých nedošlo k rozporu.
- 3.5. Odměna za provedení díla je považována za uhrazenou řádně a včas, pokud ke dni splatnosti odměny za vytvoření díla či její splátky budou peněžní prostředky odpovídající odměně za vytvoření díla či její splátce odepsány z účtu objednatel ve prospěch výše uvedeného účtu zhotovitel.
- 3.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě zahájení insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužník (zhotovitel) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 152/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů před řádným předáním díla zhotovitelem objednateli, poskytuje zhotovitel objednateli slevu z Ceny za provedení díla ve výši rozdílu mezi cenou za provedení díla a částkou do okamžiku zahájení insolvenčního řízení, objednatel uhrazené části ceny za provedení díla.
- 3.7. Daňový doklad dle tohoto článku smlouvy bude obsahovat pojmově náležitosti daňového dokladu stanovené zákonem č. 235/2004 Sb. – o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 563/1991 Sb. – o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat správné údaje či bude neúplný, je objednatel oprávněn daňový doklad vrátit ve lhůtě do data jeho splatnosti zhotoviteli.

Smlouva o dílo - SMKV – Čistopis studie regulativů CASUA s.r.o.

- 3.8. Úhrada ceny za vytvoření díla, ať již jako celku či dílčích plnění, nemá vliv na uplatnění práva objednatele z vad díla.

IV. Součinnost smluvních stran

- 4.1. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí k vytvoření potřebných podmínek pro realizaci díla dle podmínek stanovených touto smlouvou, které vyplývají z jejich smluvního postavení. To platí i v případech, kde to není výslovně stanoveno ustanovením této smlouvy.
- 4.2. Pokud jsou kterékoli ze smluvních stran známy skutečnosti, které jí brání nebo budou bránit, aby dostála svým smluvním povinnostem, sdělí tuto skutečnost neprodleně písemně druhé smluvní straně. Smluvní strany se dále zavazují neprodleně odstranit v rámci svých možností všechny okolnosti, které jsou na jejich straně a které brání splnění jejich smluvních povinností.
- 4.3. Zhotovitel se zavazuje, že na základě skutečností zjištěných v průběhu plnění povinností dle této smlouvy navrhne a provede opatření směřující k dodržení podmínek stanovených touto smlouvou pro naplnění smlouvy, k ochraně objednatele před škodami, ztrátami a zbytečnými výdaji a že poskytne objednateli, stavebně-technickému dozoru a jiným osobám zúčastněným na provádění díla veškeré potřebné doklady, konzultace, pomoc a jinou součinnost.
- 4.4. Objednatel se zavazuje za účelem projednání dle bodu 2.1. na požádání Zhotovitele závazně sdělit termín jednání Komise architektury a památkové péče a Výboru pro strategický rozvoj a územní plánování, a to do tří dnů ode dne obdržení tohoto požadavku zhotovitele a zajistit na vlastní náklady prostory pro toto jednání.
- 4.5. Nebude-li Objednatel poskytovat potřebnou součinnost Zhotoviteli pro provádění díla, pak Zhotovitel je oprávněn přerušit práce do doby než Objednatel potřebou součinnost poskytne.
- 4.6. Zhotovitel se zavazuje, že zajistí, aby provádění díla bylo zabezpečeno oprávněnou osobou dle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zhotovitel zabezpečí, že odborné práce a činnosti, která nemá zapsány ve svém obchodním rejstříku, rejstříku živnostenského podnikání, či v jiném obdobném rejstříku, provede subdodavatel s odpovídající odbornou způsobilostí. Veškeré části projektové dokumentace tvořící předmět díla dle této smlouvy budou při jejich předání zhotovitelem objednateli oznaženy otiskem autorizačního razítka a podepsány v souladu s pravidly příslušné komory.
- 4.7. Zhotovitel se zavazuje písemně upozornit objednatele na nevhodnost, případně nepřipustnost podkladových materiálů, pokynů a věcí, které mu byly předány objednatelem a/nebo objednatelem požadovaných změn, ať již z hlediska důsledků pro jakost a provedení díla či rozporu s podklady pro uzavření této smlouvy, ustanoveními nebo rozhodnutími orgánů veřejné správy či obecně závaznými právními předpisy, ČSN či jinými normami. V případě, že objednatel bude, i přes upozornění zhotovitele trvat na užití podkladových materiálů, pokynů a věcí, které byly zhotoviteli předány objednatelem, je zhotovitel oprávněn odmítnout jejich plnění pouze tehdy, pokud by se jejich splněním mohl vystavit správnímu či trestnímu postihu.
- 4.8. Objednatel neudělil zhotoviteli žádné oprávnění najímat jakékoli osoby jménem objednatele.
- 4.9. V případě, že zhotovitel při vytvoření díla dle této smlouvy použije k vytvoření dílčích částí díla (subdodávkám části díla) třetí osoby, pak je zhotovitel povinen ve smlouvě uzavřené mezi zhotovitelem a třetí osobou vytvářející pro zhotovitele dílčí část díla sjednat takové podmínky, aby dílčí část díla vytvořená pro zhotovitele třetí osobou mohla být objednatelem bez jakýchkoli omezení daných smlouvou či obecně závaznými právními předpisy alespoň v rozsahu uvedeném v článku VIII. této smlouvy. Tuto skutečnost prokáže zhotovitel objednateli nejpozději 15 dnů po podpisu SoD, a to kopií smlouvy mezi zhotovitelem a třetí osobou vytvářející pro zhotovitele dílčí část díla.

V. Užití díla

- 5.1. Smluvní strany shodně konstatují, že dílo podle této smlouvy je dílem úředním, a nikoli již dílem autorským ve smyslu autorského zákona, tak, jak tomu bylo v případě návrhu studie regulativů. Pro následné zhotovitele případných navazujících projektů staveb z tohoto díla nevyplývají žádné závazky ohledně autorských práv.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že objednatel je oprávněn užit dílo vyhotovené zhotovitelem dle této smlouvy, jak dále následuje: územní rozsah užití díla: území České republiky. Časový rozsah užití díla: bez omezení. Množstevní rozsah užití díla: bez omezení.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že objednatel je oprávněn rozmnožovat dílo dle této smlouvy, a to bez povinnosti hradit zhotoviteli za rozmnožování díla jakoukoli úplatu.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že zhotovitel není oprávněn dílo vytvořené dle této smlouvy či jakoukoli jeho část užit a/nebo poskytnout licenci k jeho užití jiné osobě bez předchozího výslovného písemného souhlasu objednatele.
- 5.5. Vlastnické právo k dílu přechází ze zhotovitele na objednatele okamžikem připsání dohodnuté ceny díla na účet zhotovitele.

Smlouva o dílo - SMKV – Čistopis studie regulativů CASUA s.r.o.

VI. Záruka za jakost a zkoušky díla

- 6.1. Zhotovitel se zavazuje, že provedené a předané dílo bude prosté jakýchkoli vad (ať již právních či faktických) a nedodělků a bude mít vlastnosti dle obecně závazných právních norem, pravomocných rozhodnutí, povolení či stanovisek příslušných orgánů veřejné správy, této smlouvy a bude provedeno v souladu s ověřenou technickou praxí. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla ode dne řádného protokolárního převzetí díla objednatelem v délce šedesáti měsíců ode dne řádného protokolárního převzetí díla objednatelem od zhotovitele, s přihlédnutím ke změnám platné legislativy. Zhotovitel se zavazuje bezplatně odstranit vady díla, které objednatel reklamoval v záruční době.
- 6.2. Objednatel je oprávněn reklamovat v záruční době vady díla u zhotovitele, a to písemnou formou. V reklamaci musí být popsána vada díla, určen nárok objednatele z vady díla, případně požadavek na odstranění vad díla, a to včetně termínu pro odstranění vad díla zhotovitelem. Objednatel má právo volby způsobu odstranění důsledku vadného plnění.
- 6.3. Zhotovitel se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtyřicetiosmi hodin, bude-li to v daném případě technicky možné, od okamžiku oznámení vady díla či jeho části zahájit odstraňování vady díla či jeho části, a to i tehdy, neuznává-li zhotovitel odpovědnost za vady či příčiny, které ji vyvolaly, a vady odstranit v co nejkratší lhůtě, a současně zahájit reklamační řízení. Reklamační řízení musí být ukončeno do čtyřicetiosmi hodin po jeho zahájení. Bude-li v reklamačním řízení vada uznána jako reklamační vada bude odstranění vady díla či jeho části provedeno bezúplatně. Nebude-li v reklamačním řízení vada uznána jako reklamační vada bude odstranění vady díla či jeho části provedeno úplatně, a to za odměnu stanovenou v souladu s ustanovením článku V. této smlouvy.

VII. Předání a převzetí díla, vady a nedodělky díla

- 7.1. V případě, že se při přejímání díla objednatelem prokáže, že je zhotovitelem předávané dílo nese vady a/nebo nedodělky, není objednatel povinen předávané dílo převzít. Tato skutečnost bude uvedena v předávacím protokole. Po odstranění vad a/nebo nedodělků díla či jeho části, pro které objednatel odmítl od zhotovitele dílo převzít, se opakuje přejímací řízení analogicky dle tohoto článku smlouvy. V takovém případě bude k původnímu předávacímu protokolu sepsán dodatek, ve kterém bude uvedeno převzetí díla. Dodatek obsahuje veškeré náležitosti stanovené pro předávací protokol v tomto článku smlouvy.
- 7.2. Za řádně provedené (ukončené) dílo je považováno dílo zhotovené v rozsahu, o parametrech a s vlastnostmi stanovenými touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, které je bez vad a nedodělků, k němuž je zhotovitelem dodána dokumentace vyžadovaná touto smlouvou a k němu ze strany zhotovitele poskytnuta další sjednaná plnění, tj. dílo kompletní a funkční a splňující jakostní a funkční parametry stanovené touto smlouvou a řádně předané objednateli.
- 7.3. Zhotovitel je povinen v přiměřené lhůtě odstranit vady nebo nedodělky, i když tvrdí, že za uvedené vady a nedodělky díla neodpovídá. Náklady na odstranění těchto vad a nedodělků nese zhotovitel, a to až do účinnosti dohody smluvních stran o jejich úhradě nebo do právní moci rozhodnutí příslušného soudu ve věci úhrady těchto nákladů.

VIII. Smluvní pokuta

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku II. odst.2.1., článku VI. odst. 6.3 a/nebo článku VII. odst. 7.3. této smlouvy zhotovitelem je objednatel oprávněn uplatnit vůči zhotoviteli ve smyslu ustanovení § 300 a násl. zákona č. 513/1991 Sb. - obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 0,5 % (slovy: Pětdesetin procenta) z ceny za provedení díla, a to za každý den prodlení.
- 8.2. Smluvní pokuta je splatná do třiceti dní od data, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany oprávněné strany, a to na účet oprávněné strany uvedený v písemné výzvě. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody v plné výši.

IX. Odstoupení od smlouvy

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že mohou od této smlouvy odstoupit v případech, kdy to stanoví zákon, jinak v případě podstatného porušení této smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od okamžiku doručení projevu vůle směřujícího k odstoupení od smlouvy ruší.
- 9.2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména:
 - a/ jestliže se zhotovitel dostane do prodlení s prováděním dodávky díla ve vztahu k termínu provedení dle článku II. této smlouvy, které bude delší než dvacet kalendářních dnů, a/nebo
 - b/ jestliže zhotovitel po dobu delší než 20 kalendářních dní přerušil práce na provedení díla, a/nebo
 - c/ jestliže bude zahájeno řízení, jehož předmětem je zhotovitelův (dlužníkův) úpadek nebo hrozící úpadek ve smyslu ustanovení zákona č. 152/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, a/nebo
 - d/ jestliže zhotovitel vstoupil do likvidace; a/nebo
 - e/ zhotovitel uzavřel smlouvu o prodeji podniku či jeho části, na základě které převedl svůj podnik či tu jeho část, jejíž součástí jsou i práva a závazky z právního vztahu dle této smlouvy na třetí osobu; a/nebo

Smlouva o dílo - SMK V – Čistopis studie regulativů CASÚA s.r.o.

/ / zhotovitel nesplnil řádně a včas některou ze svých povinností dle článku VII. této smlouvy.

- 9.3. V případě odstoupení od smlouvy ze strany objednatele vzniká objednateli vůči zhotoviteli nárok na úhradu prokázaných vícenákladů (tj. nákladů vynaložených objednatelem nad odměnu za provedení díla) vynaložených na dokončení díla a na úhradu ztrát vzniklých prodloužením termínu dokončení díla. Nárok objednatele účtovat objednateli smluvní pokutu tím nezaniká.

X. Doručování

- 10.1. Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:
a/ adresa pro doručování objednateli je: Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary, odbor rozvoje a investic
b/ adresa pro doručování zhotoviteli je CASUA s.r.o., Běžecká 2407, 169 00 Praha 6.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.
- 10.3. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou s doručenkou.
- 10.4. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno: při doručování osobně dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle tohoto článku této smlouvy. Při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence: dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

XI. Vlastnictví podkladů pro vyhotovení díla

- 11.1. Veškeré věci, podklady a další doklady, které byly objednatelem zhotoviteli předány a nestaly se součástí díla, zůstávají ve vlastnictví objednatele, resp. objednatel zůstává osobou oprávněnou k jejich zpětnému převzetí. Zhotovitel je objednateli povinen tyto věci, podklady či ostatní doklady vrátit na výzvu objednatele, a to nejpozději ke dni řádného předání díla, s výjimkou těch, které prokazatelně a oprávněně spotřeboval k naplnění svých závazků z této smlouvy.

XII. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou, tj. zejména ustanovení článku IX., X., XI., XII. této smlouvy.
- 12.3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku. Každý stejnopis této smlouvy má právní sílu originálu.
- 12.4. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.
- 12.5. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky.
- 12.6. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, které musí být obsaženy na jedné listině.
- 12.7. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se ve smyslu ustanovení § 262 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, budou řídit ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 12.8. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří jako přílohy této smlouvy:
Příloha č. 1 : Pokyn pro vypracování čístopisu studie regulativů
Příloha č. 2: Nabídka zhotovitele ze dne 27.9.2013.

Smlouva o dílo - SMKV – Čistopis studie regulativů CASUA s.r.o.

12.9. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

V Karlových Varech, dne 17.10. 2013

V Praze, dne 17.10. 2013

Objednatel:

Zhotovitel:

Statutární město Karlovy Vary
Ing. Petr Kulhánek
primátor

CASUA, spol. s r.o.
Ing. arch. Oleg Haman
jednatel společnosti

CASUA spol. s r.o.
Běžecká 2407/2
169 00 Praha 6
(1)

Smlouva o dílo - SMKV – Čistopis studie regulativů CASUA s.r.o.

Casua, spol. s r.o.

Běžecká 2407
169 00 Praha 6

T +420 274 810 715 7
F +420 274 912 181
M +420 603 212 477
E kontakt@casua.cz

IC 14816901
DIČ CZ41816901
IČV 14816901
IČ 14816901



Vážený pan
Ing.arch. Ilja Richtr
Odbor rozvoje a investic
Město Karlovy Vary
Moskevská 21
361 20 Karlovy Vary

V Praze dne 27.9.2013

**Věc: Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města
Karlovy Vary – čistopis**


Vážený pane architektě,

na základě vašeho dopisu ze dne 7.8.2013 (pokynu pro vypracování čistopisu území studie)
jsme pečlivě prostudovali Vašich 34 pokynů a předkládáme Vám následnou cenovou
nabídku podle hodinové kalkulace.

Příprava podkladů – aktuální seznam a zakreslení památek	62 hodin
- podklady pro platná ÚR	35 hodin
Kontrola a zapracování platných ÚR (počet ÚR – 22)	45 hodin
Dodatečné průzkumy dle připomínek	32 hodin
Zapracování připomínek DOSS	70 hodin
Zapracování připomínek – námitek vlastníků (16 námitek)	80 hodin
Konzultace řešení se zadavatelem	10 hodin
Konzultace řešení s DOSS (NPÚ pracoviště Loket, popř.KÚ)	32 hodin
Finalizace a tisky	48 hodin
Celkem	414 hodin
Cena prací při hodinové sazbě 600,- Kč =	248.400,- Kč (bez DPH)
Sleva 20 %	- 49.680,- Kč
Cena prací celkem (po slevě)	198.720,- Kč (bez DPH)
DPH sazba 21 %	41.731,20 Kč
Cena prací celkem včetně DPH	240.451,20 Kč

Termín zpracování: 45 dní
Předpoklad dokončení do 30.11.2013 při uzavření Smlouvy o dílo do 15.10.2013.

S pozdravem


Ing. arch. Oleg Haman
jednatel společnosti

CASUA spol. s r.o.
Běžecká 2407/2
169 00 Praha 6
(1)



Vyřizuje/ linka
Ing.arch. I. Ríchtr/ 278
č.j.

Karlovy Vary
7.8.2013

Pokyn pro vypracování čistopisu území studie s názvem "Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary"

Statutární město Karlovy Vary, magistrát města (dále jen: „SMKV“), odbor rozvoje a investic, oddělení architektury a urbanismu (dále jen: ORI-AU“) zajišťuje pořízení územní studie s názvem: „Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary“ pro území městské památkové zóny Karlovy Vary (dále „MPZ“). Cílem této veřejné zakázky je opatření odborně fundovaného a legislativně přesného a jednoznačného podkladu pro rozhodování o další výstavbě na území historického jádra města Karlovy Vary. Legislativními východisky jsou zejména Nařízení vlády o stanovení lázeňského místa Karlovy Vary a Statutu lázeňského místa Karlovy Vary č. 321/2012 Sb. a relevantní právní předpisy v oblasti územního plánování a památkové péče.

Na základě výstupů z procesu projednání studie regulativů vydává pořizovatel SMKV tento Pokyn pro vypracování čistopisu území studie "Studie základních prostorových regulativů výstavby pro historické jádro města Karlovy Vary" (dále jen „územní studie regulativů“ nebo „ÚS-R“):

1) **Všeobecně, dle výstupu z Komise architektury a památkové péče rady města ze dne 30.5.2013, a dle požadavků pořizovatele, odboru rozvoje a investic, oddělení architektury a urbanismu Magistrátu města:**

Požadavky ze stanovisek dotčených orgánů státní správy a organizací, t.j. Magistrát města, Úřad územního plánování, Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, Krajský úřad, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu, Národní památkový ústav, pracoviště Locket, Český inspektorát lázní a zříděl, Chráněná krajinná oblast Slavkovský les, Krajská hygienická stanice) budou plně respektovány a promítnuty do čistopisu územní studie. Bude doplněna resp. upřesněna analytická část územní studie o přesná data, o požadavek na plné objemové a stavební respektování prohlášených nemovitých kulturních památek a o prohloubení či zpřesnění způsobu regulace stavebního využití některých konkrétně požadovaných ploch. V souladu se stanoviskem Krajského úřadu, odboru regionálního rozvoje, bude zdůrazněn status studie jako „územní studie“ v souladu se stavebním zákonem, u níž bude po schválení jejího využití jako územně plánovacího podkladu v Radě města a po vypracování čistopisu, provedena registrace na Ústavu územního rozvoje v Brně. Dalším stupněm by pak byl regulační plán, pokud bude o jeho pořízení rozhodnuto v zastupitelstvu města. Vypořádání námitek fyzických a právnických osob (vlastníků nemovitostí a stavebníků) projednala Komise architektury a pam. péče Rady města, se závěry viz níže.

2) **K textové části ÚS-R:** Obecné metodické pokyny, z podnětu pořizovatele, MM ORI: V textové části bude k legislativnímu zakotvení územní studie regulativů jednoznačně uvedeno, že se jedná o územní studii, ve smyslu § 30 stavebního zákona. ÚS-R není sama o sobě závazná pro třetí osoby, závazné je její použití stavebním úřadem jako jednoho z podkladů pro rozhodování o umístování staveb a další opatření v území. ÚS v žádném ohledu není v rozporu s patným územním plánem města. ÚS-R respektuje všechna aktuálně platná územní rozhodnutí. Jejich přehled je v příloze č. 2 k tomuto pokynu. Z hlediska legislativního zakotvení a závaznosti územní studie bude v textové části uvedeno, že tato ÚS je předstupněm před regulačním plánem.

3) **K problematice zásahu do vlastnických práv:** Územní studie regulativů v zásadě nevytváří novou regulaci, která by zde dříve nebyla uplatňována. Prostorová regulace zástavby je příslušnými orgány kontinuálně uplatňována, a to nástroji územního plánování, a ve fázi územního řízení. Cílem této ÚS-



R je přehledně a uceleně vyjádřit a konkretizovat tuto regulaci do uceleného územně plánovacího podkladu. Regulativy tak budou zřejmé již ve fázi formulování prvotních obrysů stavebního záměru, před územním řízením, což je v zájmu transparentnosti postupu orgánů veřejné správy. Napomůže se všeobecné informovanosti o možnostech zastavitelnosti v území. ÚS-R vyjadřuje takovou regulaci, která by veřejnou zprávou byla beztak uplatněna později ve fázi územního řízení, avšak již s rizikem potenciálních ztrát pro investory za zmařenou projektovou dokumentaci. ÚS-R tím posílí právní jistotu vlastníků pozemků a potenciálních stavebníků.

- 4) **K problematice náhrad na odškodnění:** Územní studie regulativů vzhledem kvýše uvedeným principům nemůže zapříčinit vznik jakýchkoli nároků na odškodnění dle § 102 stavebního zákona (náhrady za změnu v území). Je ale nutné připomenout, že tato územní studie v zásadě nemá směřovat a ve výsledku ani nesměruje ke zhoršení oprávněně očekávatelných a odborně vnímaných možností využitelnosti pozemků pro výstavbu. Ve studii v zásadě jde především o potvrzení, resp. specifikaci a upřesnění, regulace tak, jak je odborně očekávatelná, v souladu s cíli územního plánování, v území zvýšených nároků na architektonické a urbanistické řešení staveb, tedy na území, kde je historicky vzniklá, ucelená a hodnotná stávající urbanistická struktura. Tato východiska jsou m.j. zakotvena v lázeňském statutu, č. 321/2012 Sb.
- 5) **Statut lázeňského místa Karlovy Vary.** Jako jedno z východisek pořízení ÚS bude uveden Statut lázeňského místa Karlovy Vary - nařízení vlády č. 321/2012 Sb., ze dne 29. srpna 2012. Dle jeho ustanovení m.j. ve vnitřním území lázeňského místa je zakázána výstavba staveb, které by nerespektovaly dochované urbanistické, architektonické a památkové hodnoty a které by vedly k nadměrnému zahušťování zástavby, zejména na úkor zeleně. Ve vnitřním území lázeňského místa je dále zakázána výstavba staveb, které by byly zjevně nevyvážené co do podlažnosti a výšky staveb nebo stavebních prvků a které by zjevně přesahovaly stávající zástavbu. Ve vnitřním území lázeňského místa je zakázáno umístování a provoz staveb, zařízení a činností, kterými by došlo k trvalému snížení podílu nezpevněných ploch a k úbytku výměry parků a ploch vzrostlé zeleně. Studie de facto konkretizuje obecná ustanovení platného statutu lázeňského místa.
- 6) **K problematice absolutní zastavitelnosti či nezastavitelnosti ploch:** V případech, kde je nastolena otázka absolutní zastavitelnosti či nezastavitelnosti ploch (jejichž výčet je patrný z námitek vlastníků nemovitostí, viz níže), bude v textu i ve výkresové grafice uvedeno, že zde platí základní regulace daná územním plánem. Tato ÚS-R zde regulaci zástavby nebude dále řešit. Plocha bude vyznačena neutrální světlou barvou a očíslována, s odkazem na tuto poznámku v textu. Vlivem volby výkresové grafiky ÚS-R, a to zejm. u specifických ploch, kde jsou podmínky zástavby ryze individuální, nesmí dojít k potenciálnímu omylu v tom smyslu, že je zde možná 100 %, t.j. nijak neomezená zastavitelnost. Tak to bylo vnímáno v návrhu ÚS vnímáno např. pro vnitrobloky. T.zn. text i grafika musí tento výklad vyloučit.
- 7) **K problematice „Specifického území lázeňství L – 1“.** Zvláštní a zcela mimořádnou pozici a důležitost pro celkový obraz města a zcela specifické podmínky má lokalita ve Vřídelní u kostela („kamenolom“). Dle ÚPmKV se jedná o „Specifické území lázeňství L – 1“. Území je určeno pro výstavbu komplexního lázeňského zařízení nejvyšší kategorie. ORI-AU: Zde není možno v rámci daném zadáním této ÚS-R jednoznačně stanovit regulaci podrobnosti až na jednotlivé parcely a jednotlivé budoucí stavební objekty. Je možno definovat pouze obecnější rámec prostorové regulace. Stavby zde nesmí překročit výškovou hladinu, odvozenou ze stávající okolní zástavby vztažmo k terénnímu reliéfu, ne však z dominant, jakou je kostel MM). Do ÚS-R bude doplněn odkaz na nutnost individuálního ověření způsobu regulace zástavby. Již mimo rámec ÚS-R bude zapotřebí individuální prověření zastavitelnosti plochy, a to cestou architektonické studie, případně



architektonické soutěže apod. Tímto individuálním prověřením zde budou prostorové regulativy konkretizovány nebo upřesňovány.

- 8) **K problematice vnitrobloků v blokové zástavbě:** Regulaci vnitrobloků nelze řešit paušálně resp. souhrnně. Jedná se o specifické plochy, kde jsou podmínky zástavby ryze individuální, vzhledem k naprosté závislosti na dosavadním konkrétním stavebním vývoji a na vlastnických vztazích. Plochy mají vysoký stupeň specifičnosti a prostorové i funkční rozptýlenosti struktury stavebních objektů. Je absolutně nad rámec této ÚS-R individuálně řešit zástavbu jednotlivých vnitrobloků (pro každý by byla nutná individuální zástavbová studie). Je však zřejmé, že toto v žádném případě neznamená 100 % zastavitelnost ploch vnitrobloků, což bude v textové části zdůrazněno.
- 9) **K problematice „tarasových zahrad“ a „komponovaných zahrad před domy“** provedl pořizovatel detailní průzkum terénu, vč. fotodokumentace a mapových zákresů. Tento materiál je přílohou č. 5 tohoto pokynu. Na základě tohoto ověření v terénu bude územní rozsah terasových zahrad oproti návrhu ÚS obecně redukován takto: TZ jsou navrženy zejména tam, kde jsou fyzicky zachovány nebo kde v minulosti prokazatelně byly. Místo pro TZ je prosluněno, má předpoklady pro výskyt kvalitní zeleně, má vyšší polohu oproti nádvorní partii domu. Stanovením TZ nebude znemožněna smysluplná rekonstrukce lázeňského domu vč. přiměřeného rozsahu přístavby do dvorního prostoru domu. Nebude znemožněna zástavba dříve zastavěné plochy (proluky). Tzv. komponované zahrady a předzahrady před viladomy budou stanoveny obdobně.
- 10) **Řešení požadavků dle č.j. 471/RRJ13-2, Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje:** Studie má status „územní studie“, je územně plánovacím podkladem. Dodrženy byly všechny náležitosti procesu pořízení, jako pro územní studii, v souladu se stavebním zákonem. Studie je m.j. podkladem pro pořízení následného regulačního plánu, bude-li o něm rozhodnuto. Došlé námítky vlastníků nemovitostí jsou tímto pokynem a následným čistopisem individuálně vyřešeny. Námítky dalších vlastníků, kteří si uvědomí důsledky navrhované regulace později, budou vždy řešeny správním způsobem, tedy s uvážením všech relevantních dokumentací a podkladů, stejně jako doposud, a to příslušnou správním úvahou ve smyslu správního řádu, podle platné legislativy, zejm. stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Do doby než bude ÚS „překlopena“ do regulačního plánu, je SR pouze jedním z podkladů pro správní uvážení přísl. orgánu. Územní studie regulativů je v souladu s účinnou nadřazenou územně plánovací dokumentací, to je v současnosti Územní plánem města Karlovy Vary vč. změn. Detaily, které v návrhu ÚS-R mohly o tomto vyvolat pochybnost, budou v čistopisu náležitě upraveny. Územní studie regulativů je v souladu s územními rozhodnutími, s platnými v době vyhotovení čistopisu, podle jejich přehledu, viz příloha č. ...
- 11) **Řešení požadavků dle č.j. 3611KR113 ze 7.5.2013, Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu** jako orgánu státní památkové péče: Chyby ve vyznačení kulturních památek ve výkresech, konkrétně vyjmenované v Příloze č...., včetně jejich správného vyznačení hranic, budou opraveny. Nejednoznačné vyznačení zastavitelného území ve vnitroblocích a dvorních částech řadové zástavby je řešeno viz bod 9 tohoto pokynu. Jednotlivé výkresy budou přehledněji pojmenovány a zjednoznačněna jejich náplň tak, aby bylo možno spolehlivě identifikovat regulativy (rozsah nezastavitelného území, zastavitelnost vnitrobloků). U stavebních čar bude patrné, která část vnitrobloku je zastavitelná a která ne, zda od této čáry směrem k objektům nebo směrem do středu vnitrobloku. S tím bude dána do souladu textová část. Text průvodní zprávy bude v otázce (ne)zastavitelnosti vnitrobloků dán do souladu se skutečnostmi vyznačenými ve výkresech. Zástavba vnitrobloků není vyloučena, ale je nutno posuzovat možnost jejich zástavby individuálně a za konkrétních podmínek. Vyznačení nezastavitelného území bude předmětem jediného výkresu. V textu bude uvedeno, že pro komplexní posouzení možnosti záměru výstavby nebo jiné stavební činnosti dle této studie je nutné posuzovat záměr na základě všech výkresů včetně výkladu v průvodní zprávě.



V Tabulkách městských bloků budou doplněny údaje ke konkrétnímu bloku. Pokud u jednoho bloku je zmíněna významná historická nebo památková stavba, bude i u ostatních bloků uveden relevantní údaj. Zpřesněno bude užití pojmů „historicky významnou stavbu“, „památkovou stavbu“ a stavbu přímo prohlášenou za „kulturní památku“. Stávající objekty budou ve výkresech důsledně a jednotně vyznačeny (šedou barvou). Bude rozlišena plocha areálů KP a plocha kompozičně důležitých areálů (fialová šrafura).

Bude respektován památkový zájem na regulaci zastavitelnosti ploch uvedených ve stanovisku (Areál školy v Jízdárenské, Blok 01.11 vilové domy v ul. Moskevská a Svahová, blok 09.1., blok 09.2., kde nelze připustit zastavitelnost na plochy lesa). Bude respektován památkový zájem limit výškové hladiny u bloku č.01.19. V textu bude uvedeno, že záměry navýšení stávajících objektů budou posuzovány jednotlivě s ohledem na hodnotu daného objektu a hodnotu jeho jednotlivých konstrukcí (např. krov), jeho pohledovou exponovanost, architektonickou a památkovou kvalitu a vazbu na okolní zástavbu. Objekty, které jsou pozůstatky určité vývojové fáze zástavby určitého území a jsou výškově mnohem nižší než sousední zástavba (např. objekty Pod Jelením skokem čp. 392, 462), nebudou navyšovány do úrovně sousedních objektů. Případné podrobnější a přesnější nastavení limitů výškové hladiny zástavby, s podrobností každého objektu v bloku zvláště, bude předmětem následného regulačního plánu.

Vedle terasových zahrad bude obdobně vyznačena kategorie tzv. koncipovaných zahrad, viz bod 10. Toto se týká zahrad při vilách v tzv. Westendu, přičemž tato část zaujímá území od ulice Zámecký vrch na jihu (první Vila Lívia čp. 1161), přes ulici Petra Velikého, Sadovou a Krále Jiřího (poslední vila Westendu je čp. 1143 a 1144 na severu ulice Krále Jiřího). K Westendu však náležejí ještě čtyři vily mezi Moskevskou ulicí a ulicí Svahovou. Ve výkrese je prostor těchto zahrad označen za zastavitelný bez jakéhokoliv konkrétního omezení, které je ale uvedeno v průvodní zprávě. Odkaz na omezení bude v příslušném výkrese uveden. Vyznačení v mapovém podkladu je uvedeno, na základě terénního průzkumu, v příloze.

- 12) **Řešení námitek dle č.j. SÚ/4586/13/Vác ÚÚP MMKV:** Převážná část požadavků a připomínek je shodná viz výše, a tak bude také řešena. Budou odstraněny nepřesnosti plynoucí z neaktuálních dat. Bude opraveno uvedení údajů ke kulturním památkám, viz výše. Bude doplněno vyznačení kulturních památek prohlášených po r. 1999, označení areály památek. V textu bude ozřejmeno, že pro účel komplexního posouzení každého záměru výstavby nebo jiné stavební činnosti dle této ÚS-R je nutné konfrontovat záměr na základě všech výkresů včetně výkladu v průvodní zprávě. Problematika zastavování vnitrobloků viz výše, bod 9. V tabulkách městských bloků budou doplněny údaje k charakteristice jednotlivých bloků .

V čistopisu budou respektovány připomínky ÚÚP k těmto blokům: Blok 12.5 - objekt „Jaro“, při ulici Na Vyhlídce, bude doplněna stavební čára, bude omezen rozsah zastavitelného území. Blok 13.10 — mezi ulicemi Po Jelením skokem a Luční vrch — respektovat nesouhlas ÚÚP s přístavbou nového objektu ke stávajícímu bytovému domu, vzhledem k argumentům: příliš úzký pozemek, příliš veliký výškový rozdíl mezi ulicemi, zastínění stávajícího bytového domu na protější straně ulice Pod Jelením skokem, zcela nepřehledné místo pro dopravu, pozemek by měl zůstat volný s veřejnou zelení. Blok 08.5 - ulice Zahradní — dle požadavku ÚÚPponížít deklarované navyšování stávající řadové zástavby. Uvedený výškový limit 20,0; 25,0 je vyšší než převažující výška hřebenů střech u stávající zástavby v ulici; obdobně redukovat výškový limit u vilové zástavby v bloku 01.11 ulice Moskevská a Svahová a bloku 08.1. - ulice Krále Jiřího. Na konci bloku 13.14 - Mariánská ulice, omezit možnost další zástavby, jedná se o velmi stísněný prostor, bez oslunění, v současné době se uvedený objekt rekonstruuje, je velmi obtížná jeho obsluha i jeho dopravní přístupnost. Některé navržené regulace, ať se to týká



vymezení zastavitelného území, stanovení hranice konkrétního bloku či lokality vilové zástavby nebo stanovení stavební čáry, či stanovení výškového limitu, které ÚÚP považuje za přehnané, budou v tomto smyslu revidovány. Záměr, který studie má, tj. zmiňované „ochránění lázeňského území před postupným zvyšováním výškové hladiny a přílišnou zastavěností lokality“ je nutné naplnit.

- 13) **Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel**, dle dopisu ze dne 29.4.2013, Č.j.: MZDR 12579/2013-2/OZD-ČIL, z hlediska ochrany přírodních léčivých zdrojů a přírodních léčebných lázní lázeňského místa Karlovy Vary nemá připomínky.
- 14) **Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje**, dle č.j. KHSKV03269/2013/HOK ze 2013-04-29. Řešení případného rušení hlukem ze stavební činnosti, jehož rozsah na prostorovou regulaci přímo navazuje, a regulace zdrojů hluku při užívání restauračních předzahrádek je nad rámec ÚS-R.
- 15) **Správa chráněné krajinné oblasti Slavkovský les**, dle č.j. SR/00596/S L/2013, z 10.05.2013, jako orgán ochrany přírody a krajiny, příslušný podle ustanovení §75, §78 a §2, písm.g) zákona č.114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, souhlasí bez připomínek.
- 16) **Lázeňské lesy, p.o. Karlovy vary**. Doporučení stanovit nezastavitelné pásmo 50 m od okraje lesního porostu. ORI-AU: Tuto problematiku plně řeší lesní zákon č. 289/1995 Sb.
- 17) **Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád**, ze dne: 7. 5. 2013: Do nezastavitelných ploch požaduje zahrnout i území označené ve výkresu 2 jako 11.10, tedy území bývalého domu Bílý lev na levém břehu Teplé proti Vřídelní kolonádě, jz. od LD Wolker. S tímto územím se počítá pro účely jímání karlovarské termy. ORI-AU: Funkci jímání termy je zapotřebí respektovat.
- 18) **Řešení námitek dle č.j. 28.3.2013, společnost RLRE EDEN INVEST s.r.o.**, omezení využití pozemků k výstavbě lázeňského zařízení nejvyšší kategorie, a to na pozemku č. 8 výšku hřebene na 14 m.n.m. a výšku římsy na 9,5 m.n.m., jakož i na pozemcích p.č. 5, 1286 1282 1270. Tato námítka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Navržená objemová a výšková regulace pozemků p.č. 5, 8, 1270 (t.zv. „kamenolom“) je považována za odpovídající územním podmínkám lokality a okolní zástavbě a umožňuje smysluplné zastavění při respektování hodnot památkového urbanismu. ORI-AU: Viz bod 8.
- 19) **Řešení námitek dle č.j. 999 Lázně III - VESO s.r.o.**, Mlýnské nábřeží 5, Karlovy Vary. Žádá o zrušení jakékoliv půdorysné a výškové regulace v rozsahu nemovitosti . Tato námítka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Na areál Lázně III. je nutno nahlížet především jako na nemovitou kulturní památku. Stavební obnova dvorních objektů je v intencích památkové ochrany možná.
- 20) **Řešení námitek spol. RAY Company, a.s.**, zastoupené AK JUDr. Pavel Tomek. Námítka proti paušálně uvedenému % limitu zastavitelnosti území (25 %). Číselně uvedený limit zastavitelnosti do textové části studie zařazen neorganicky - paušální regulace je v rozporu s metodikou elaborátu, který má regulovat konkrétně jednotlivé parcely resp. nemovitosti. Tato námítka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „KAaPP: Námítka proti paušálnímu procentu regulace zastavitelnosti ploch bude v čistopisu řešena tak, že bude způsob regulace každé plochy uveden konkrétně (stavebními čarami a výškami).
- 21) **Řešení námitek MUDr. Milada Sárová**, Sluneční 385/21, Karlovy Vary, vlastník dotčených pozemků p.č. 52, 53, 54, 56, 108/2, 109/1, 109/5 v k.ú. Karlovy Vary, proti zařazení pozemků p.č. 52, 53, 54 a 56 do kategorie tzv. terasovitých zahrad, předloženo vyznačení, jaký průběh hranice terasovitých zahrad logicky odpovídá místním poměrům, požaduje, aby byla studie v této části takto a upravena.



Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „KAaPP: Námitka proti rozsahu zařazení pozemků v lokalitě Moravské ulice do „terasových zahrad“ bude řešena v čistopisu studie v mezích obecně formulovaných pro „terasové zahrady“ jako takové. Není zde absolutní nezastavitelnost. U „terasových zahrad“ bude limitována výšková úroveň zástavby výškovou kótou přílehlé ulice nad nimi a střechy staveb zde budou řešeny jako ozeleněné terasy. Zákres terasových zahrad bude dán do souladu se skutečným historicky vzniklým stavem. V rámci prací na čistopisu studie bude provedena nová rekognoskace terasových zahrad v terénu. Do čistopisu studie bude také vyžádáno doplnění a zpřesnění regulace pro terasové zahrady ve smyslu výše uvedeném“. ORI-AU:Námitku proti zařazení pozemků p.č. 52, 53, 54, 56, 58 a 59 do „terasových zahrad“ považuje zadavatel, po provedení vlastní rekognoskace v terénu, za důvodnou a zčásti revidovatelnou. Zástavbu (celkem) 1 solitérním objektem charakteru vila považuje za možnou. V proluce Moravská, pozemky p.č. 109/5 a další, považuje zadavatel za možné ustoupit s plochou „terasových zahrad“ poněkud dozadu a umožnit větší hloubku zastavění.

- 22) **Řešení námitek Ing. Jaroslav Sára; JUDr. Ing. Dana Sárová PhD. LL. M.,** Šípková 463/19, Karlovy Vary, jako vlastníci pozemků p.č. 62, 63, 64/3, 158/2 v k.ú. Karlovy Vary, požadují, aby byly zařazené do kategorie zastavitelných. Nelogickou konzervací stávajícího objektu garáže v ulici Libušina na našem pozemku p.č. 158/2, nahradit umožněním smysluplné zástavby, v tomto případě se nabízí spojení zástavby se sousedním pozemkem 158/1, stavební čára zde nemá co dělat. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi, viz bod 22 výše. ORI-AU: Námitka k pozemkům 158/1 a 158/2 je důvodná a zákres bude upraven.
- 23) **Řešení námitek dle č.j. PANORAMA KV s.r.o. :** Nesouhlas s určením pozemku p.č. 160, námitka proti navržené absolutní nezastavitelnosti pozemku. Tato námitka bude řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi architektury a památkové péče: „K lokalitě v Moravské ulici, současné ploše zeleně při vyústění Libušiny ulice, bylo konstatováno, že zástavba zde v minulosti byla, nicméně to není jediný argument k řešení regulace. Cíp pozemku přímo při křižovatce by rozhodně neměl být zastavěn. Navíc je zde kvalitní vzrostlá zeleň. S konečnou platností je námitka proti navržené absolutní nezastavitelnosti pozemku řešitelná pouze na úrovni územně plánovací dokumentace, t.j. územního plánu města, resp. v územním řízení. Kategorii chráněné zeleně bude nutno upřesnit, pravděpodobně cestou přijetí obecně závazné vyhlášky“. Pořizovatel ORI-AU doplňuje: V současné době se fyzicky jedná o kvalitní zeleň, plnící svou funkci urbanistickou, environmentální i estetickou. Pokud by uváděné územní řízení dospělo k vydání pravomocného ÚR, mělo by pro věc určující význam, bez ohledu na tuto ÚS-R.
- 24) **Řešení námitek spol. KV BYTINVEST a.s.,** nábr. Jana Palacha 939/14, Karlovy Vary: Připomínky a zásadní nesouhlas s určením pozemku p.č. 161/1 jako park. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi architektury a památkové péče: „K lokalitě v Moravské ulici, současné ploše zeleně při vyústění Libušiny ulice, bylo konstatováno, že zástavba zde v minulosti byla, nicméně to není jediný argument k řešení regulace. Cíp pozemku přímo při křižovatce by rozhodně neměl být zastavěn. Navíc je zde kvalitní vzrostlá zeleň. S konečnou platností je námitka proti navržené absolutní nezastavitelnosti pozemku řešitelná pouze na úrovni územně plánovací dokumentace, t.j. územního plánu města, resp. v územním řízení. Kategorii chráněné zeleně bude nutno upřesnit, pravděpodobně cestou přijetí obecně závazné vyhlášky“. Pořizovatel ORI-AU doplňuje: V současné době se fyzicky jedná o kvalitní zeleň, plnící svou funkci urbanistickou, environmentální i estetickou. Pokud by uváděné územní řízení dospělo k vydání pravomocného ÚR, mělo by pro věc určující význam, bez ohledu na tuto ÚS-R.
- 25) **Řešení námitek z 5.3.2013, spol. KV BYTINVEST a.s.:** Nesouhlas s navrhovaným řešením zastavění pozemků parc.č. 181,182,183, vzhledem k tomu, že na pozemky parc.č. 181, 182, 183 v katastrálním území bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby " Bytový dům, Hálkův vrch — Karlovy Vary " dne



- 29.9.2011 pod spis.zn.: SÚ/12969/09/ Lu-328.3, které nabylo právní moci dne 3.3.2012. Pořizovatel ORI-AU konstatuje, že platné ÚR je v územní studii nutno respektovat.
- 26) **Řešení námitek dle z 28. 2. 2013, spol. SaV REALITY 2005 s.r.o.**, Špechnerova 899/16, Praha 9, vlastníka pozemku parc.č. 771, námitka proti navržené absolutní nezastavitelnosti pozemku. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Konstatováno, že v lokalitě v Mariánskolázeňské ulici, za vilou Basilea, byla v minulosti vypracována studie na zástavbu. Dle názoru komise by zde zástavba neměla být. Námitka proti navržené absolutní nezastavitelnosti pozemku je ale s konečnou platností řešitelná pouze na úrovni územně plánovací dokumentace, t.j. územního plánu města, resp. v územním řízení.
- 27) **Řešení námitek spol. Hálkův vrch s.r.o.**, Loketská 344/12, Karlovy Vary ze dne 28.2.2013, která žádá, aby povolená výška týkající se plánovaného bytového domu dotčené osoby na p.p.č. 166,167,168 a 170 v k.ú. K. Vary byla upravena tak, aby odpovídala výškovým parametrům obsaženým v pravomocném územním rozhodnutí vydaném Magistrátem města K. Vary, stavebním úřadem dne 26.1.2011, č.j. SÚ/13778/09/Lu-328.3 (dále jen „Územní rozhodnutí“) — nabytí právní moci dne 16.6.2011. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Lokalita Hálkův vrch. Námitka proti navržené regulaci zástavby pozemků na Hálkově vrchu, která plně nekoresponduje s projekty bytových domů, bude dořešena v rámci smluvních jednání mezi vlastníkem pozemků SMKV a investory o možné úpravě projektu směrem k řešení předkládanému touto studií.“ Pořizovatel ORI-AU dále konstatuje, že platné ÚR je z legislativních důvodů v územní studii nutno respektovat.
- 28) **Řešení námítky spol. OTAVA-PATRIA a.s.**, I.P.Pavlova 8, Karlovy Vary, společnost jako vlastníka pozemkových parcel Č. 1481, 1483, 1482, 1486, 1485, 1480, uvádí, že navržené regulativy omezují logické a v daném místě jediné možné využitelné plochy, které se nacházejí ve vnitrobloku ohraničeném ulicemi Vřídelní a Ondřejská. Předložený regulativ předpokládá využití jako terasovité zahrady. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „KAaPP:.. Námitku proti navržené regulaci pozemků ve vnitrobloku za hotelem kolonáda mezi ul. I.P.Pavlova a ulicí Ondřejskou, kde jsou plochy zařazené do kategorie „terasových zahrad“ je stejně jako u ul. Moravské do jisté míry možno řešit, není zde absolutní nezastavitelnost a výškově a prostorově omezená zástavba je možná. Taktéž zde bude do čistopisu studie vyžádáno doplnění a zpřesnění regulace pro terasové zahrady ve smyslu výše uvedeném. ORI-AU po provedené rekognoskaci v terénu zde konstatuje opodstatněnost námítky. V partiích níže situovaných dvorů a opěrných zdí nemá zařazení do „terasových zahrad“ opodstatnění. To však neznamená zastavitelnost těchto ploch jakoukoli zástavbou. Viz bod 10.
- 29) **Řešení námitek dle č.j. Z-PRINC GOLD, s.r.o.** Stará louka 48, Karlovy Vary, p.č. 1024, která zde plánuje přístavbu k objektu č.p. 326, a žádá o vypuštění terasových zahrad, příp. je nahradit jako ozeleněné plochy střech. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Námítky k rozsahu „terasových zahrad“ v prostoru pod ulicí Pod Jelením skokem (za frontou domů v ul. Stará louka) jsou taktéž řešitelné jako u předchozích bodů, a to s limitovanou výškovou úrovní zástavby na úroveň ulice nad ní a zelenými střechami. I zde bude provedena nová rekognoskace terasových zahrad v terénu a provedeno doplnění a zpřesnění regulace pro terasové zahrady. ORI : Námitku proti zařazení pozemku p.č. 1024 do „terasových zahrad“ považuje zadavatel po provedení rekognoskace v terénu za zčásti revidovatelnou a považuje za možné, t.j. plochy „terasových zahrad“ stanovit mimo zastíněné spodní dvorní části nemovitosti a umožnit větší hloubku zastavění.
- 30) **Řešení námitek dle č.j. KALMA II. s.r.o.** Stará louka 460/38, Karlovy Vary: Podává námitku pro p.č. 1037, jako terasové zahrady. Tento pozemek je již zastavován na základě platného stavebního povolení vydaného stavebním úřadem Karlovy Vary pod č.j. SÚ1167251081VH-330 a změnou stavby



před jejím dokončení č.j. 1856/1 1/Pel-330, pro stavbu „Hotel Corso — přístavba, Stará Louka 38, č.p. 460“. Pořizovatel ORI-AU dále konstatuje, že platné ÚR a SP je z legislativních důvodů v územní studii nutno respektovat.

- 31) **Řešení námitek Sahateiu Zegirja**, Stará louka 355/48, Karlovy Vary: Námitku na plánovaný regulativ uplatněný na p.č. 1032. Tento pozemek je zastavován na základě platného stavebního povolení vydaného stavebním úřadem Karlovy Vary pod č.j. SI:J/7181/02/Le a prodloužením lhůty k dokončení, Rozhodnutím stavebního úřadu vydaného pod č.j. 192/SÚ/13, do 16.01.2017, pro stavbu „Přístavba relaxačního centra hotelu Krásná královna“. Pořizovatel ORI-AU dále konstatuje, že platné ÚR a SP je z legislativních důvodů v územní studii nutno respektovat.
- 32) **Řešení námitek SEIKA KV s.r.o.**, Tržiště 377/25, Karlovy Vary, vlastník nemovitosti p.č. 1192 (dům U Tří mouřenínů), dvorní část pozemku je ve studii navržena pro terasovité zahrady. Naším záměrem je ve spolupráci s vlastníky sousedních pozemků postavit ve dvorním traktu pronajímatelné apartmány se vstupem z Lučního vrchu a s vlastním parkováním na úrovni vstupního podlaží. Tato námitka bude taktéž řešena dle výstupu z projednání problematiky v komisi: „Námítky k rozsahu „terasových zahrad“ v prostoru pod ulicí Pod Jelením skokem (za frontou domů v ul. Stará louka) jsou taktéž řešitelné jako u předchozích bodů, a to s limitovanou výškovou úrovní zástavby na úroveň ulice nad ní a zelenými střechami. I zde bude provedena nová rekonstrukce terasových zahrad v terénu a provedeno doplnění a zpřesnění regulace pro terasové zahrady.
- 33) **Řešení námitek Ing.arch. Alexander Mikoláš**, Vrchlického 301/20, Karlovy Vary, jedná se o obecné námítky proti postupu pořizovatele, procesního charakteru. Pořizovatel ORI-AU k nim konstatuje, že způsob projednání územní studie není zákonem stanoven, stanovil jej pořizovatel, podle charakteru elaborátu, co nejúčinnějším způsobem, aby projednání návrhu studie bylo co nejobsažnější, nejkomplexnější a nejúčinnější. Vydaná pravomocná správní rozhodnutí jsou pro pořizovatele územní studie závazná. Proto do čistopisu budou reflektována (převzata) všechna ÚR, pravomocná k aktuálnímu datu pořízení čistopisu. Právní zakotvení územní studie, jako územně plánovacího podkladu, je dáno stavebním zákonem.
- 34) **Řešení námitek Bohemia lázně a.s.**, Sadová 800/5, námítky k p.č. 1528/1 a 1528/2, a p.č. 1529, 1531/2, 1531/1, 1533 a 1535, kde má vlastník platné ÚR a stavební povolení na umístění podzemních staveb se zelenou střechou. V ÚS-R je plocha jako nezastavitelná s využitím pouze pro předzahrádky. Z regulace vyloučit plochy, které jsou již zastavěné objekty. Pořizovatel ORI-AU dále konstatuje, že platné ÚR a SP je z legislativních důvodů v územní studii nutno respektovat. Podzemní stavby se zelenou střechou nejsou s regulativem v rozporu.

ing. Daniel Riedl
vedoucí odboru rozvoje a investic

Příloha 1: Soupis nemovitých kulturních památek z registru kulturních památek, v aktuálním znění

Příloha 3: Přehled platných územních rozhodnutí

Příloha 4: Zápis z Komise AaPP, ze dne 30. 5. 2013

Příloha 4: Stanoviska DOSS a organizací

Příloha 5: Námítky vlastníků nemovitostí a potenciálních stavebníků v území

Příloha 6: Detailní průzkum OR-AU v terénu k problematice „trsových zahrad“ a „komponovaných zahrad před domy“ vč. fotodokumentace a mapových zákresů.



Usnesení č. RM/1443/8/13
z 26. jednání Rady města Karlovy Vary, které se konalo dne 27.08.2013

Věc: Pokyn pro vypracování čistopisu území studie „Základní prostorové regulativy výstavby v historickém jádru města Karlovy Vary“ (CASUA)

Rada města Karlovy Vary

schválila pokyn pro vypracování čistopisu území studie „Základní prostorové regulativy výstavby v historickém jádru města Karlovy Vary“ (CASUA) v předloženém znění.



.....
Ing. Daniel Riedl
vedoucí odboru rozvoje a investic



Výpis z usnesení

z 30. jednání Rady města Karlovy Vary, které se uskutečnilo dne 15.10.2013 od 13:00 hodin na Magistrátě města Karlovy Vary v zasedací místnosti v 5. patře

17. Územní studie „Základní prostorové regulativy výstavby v historickém jádru města Karlovy Vary“

Usnesení č. RM/1733/10/13

Rada města Karlovy Vary

souhlasila z důvodu ochrany výhradních práv – práv autorských dle zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů s výjimkou ze Zásad pro zadávání veřejných zakázek Statutárním městem Karlovy Vary a

schválila uzavření smlouvy o dílo mezi Statutárním městem Karlovy Vary a společností CASUA, spol. s r.o., IČ: 44846908, Praha 6, jejímž předmětem je zhotovení čístopisu územní studie „Základní prostorové regulativy výstavby v historickém jádru města Karlovy Vary“, za nabídkovou cenu 198.720,- Kč bez DPH, v předloženém znění.

Za správnost: Ilja Richtr



***** Osobní údaj byl v souladu se zněním zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění anonymizován. Tento je v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb. přístupný k nahlédnutí na Magistrátu města Karlovy Vary.