

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství  
 studijní obor: Projektový management a inženýring  
 akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Ludvík Blažek  
 Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
 Vedoucí diplomové práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.  
 Název diplomové práce: Posouzení vyvolaných investic v důsledku rozšíření obce Noutonice  
 Název diplomové práce  
 v anglickém jazyce: Assessment of Induced Investment due to the Expansion of the  
 Municipality Noutonice

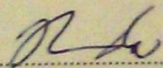
Rámcový obsah diplomové práce: Vymezení problému - podnikatelského záměru rozvoje obce.  
 Výpočet celkových nákladů vyvolaných investic (vodovodní řad, plynovodní řad, komunikace, atd.).  
 Analýza územních limitů pro sledovanou obec. Návrh rozdělení nákladů vyvolaných investic mezi  
 obec a soukromého investora. Formulace doporučení pro obec.

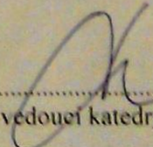
Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termín odevzdání: 19. prosince 2014  
 (vyplňte poslední den výuky přísl. semestru)

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.


Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl. 21, odst. 4).

*Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použitých literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.*

  
 vedoucí diplomové práce

  
 vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: \_\_\_\_\_

  
 diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x diplomant, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se DP do databáze KOS.

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZS na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)



Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně pod vedením Ing. Eduarda Hromady, PhD. a použil jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze 19.12.2014

.....  
Ludvík Blažek



Rád bych na tomto místě poděkoval vedoucímu své diplomové práce, panu Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D., za výborné vedení, dobrou spolupráci, cenné rady a připomínky. Zároveň děkuji vedení obcí Lichoceves, Holubice-Kozinec a v neposlední řadě společnosti INGENIRING KRKONOŠE a.s. za poskytnuté podklady.

Poděkování také patří mým rodičům, a to za morální a finanční podporu při studiu.



# **Posouzení vyvolaných investic v důsledku rozšíření obce Noutonice**

**Assessment of Induced Investment due to the Expansion of  
the Municipality Noutonice**



## **Anotace**

Tato práce se zabývá analýzou vyvolaných investic způsobených developerským záměrem zhodnotit pozemky v obci Noutonice. V úvodu práce je kromě popisu problémové lokality také nastíněno jednání vedení obce s investorem a jsou zde popsány závazné regulativy obce společně s požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace.

V druhé části práce se řeší ohodnocení možných budoucích nákladů metodou výpočtu podle technicko-hospodářských ukazatelů a porovnáním s rozpočty podobných staveb. Následuje posouzení dopadu na obecní rozpočet, tři potencionální varianty budoucího vývoje obce a v závěru doporučení pro obec a její budoucí vyjednávání s developerem.

## **Anotation**

This thesis analyzes induced investments caused by developers aim to valorize the land in municipality Noutonice. In the introduction there is a description of problem sites as well as outlined negotiations with the investor and described binding regulations of municipality together with requirements of the urban planning documentation.

Second part of this thesis addresses valuation of future potential costs according to the technical-economic indicators and comparing it with budgets of similar projects. Assessment of the impact on the municipal budget is following, three potential options for future development of this village and recommendations for the community and its future negotiations with the developer are outlined.



## **Klíčová slova**

Developer

Vyvolaná investice

Rozvoj obce

Obecní rozpočet

Inženýrské sítě

## **Key words**

Developer

Induced investment

Municipality development

Municipal budget

Utilities



# 1 Obsah

<b>1</b>	<b>OBSAH</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>VYMEZENÍ PROBLÉMU</b> .....	<b>11</b>
3.1	POPIS OBCE .....	11
3.2	LOKALITA .....	13
3.3	JEDNÁNÍ INVESTORA S OBCÍ .....	15
3.3.1	11. říjen 2010 .....	16
3.3.2	9. červen 2011.....	16
3.3.3	16. listopadu 2011.....	16
3.3.4	29. březen 2012.....	17
3.3.5	26. únor 2013 .....	18
3.3.6	26. červen 2013.....	20
3.3.7	Současný stav.....	21
<b>4</b>	<b>ZÁVAZNÉ REGULATIVY OBCE</b> .....	<b>23</b>
4.1	PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ .....	23
4.2	PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ .....	23
4.3	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ.....	24
4.4	REGULATIVY .....	24
4.4.1	Závazné ukazatele.....	24
4.4.2	Směrné ukazatele.....	24
<b>5</b>	<b>POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE</b> .....	<b>25</b>
5.1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	25
5.2	POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE .....	25
5.3	POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY).....	27
5.4	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	28
5.5	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE.....	29
<b>6</b>	<b>PLÁNOVANÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA PŘIPRAVOVANÉHO ZÁMĚRU</b> .....	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>OCENĚNÍ INFRASTRUKTURY DLE THU</b> .....	<b>31</b>
7.1	VODOVOD.....	32
7.2	SPLAŠKOVÁ KANALIZACE.....	32
7.3	ODVOD PŘEČIŠTĚNÝCH VOD .....	33





7.4	ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD .....	33
7.5	SOUHRN .....	35
<b>8</b>	<b>OCENĚNÍ INFRASTRUKTURY POROVNÁNÍM .....</b>	<b>36</b>
8.1	VODOVOD.....	36
8.1.1	<i>Položkový rozpočet vodovodních řadů.....</i>	<i>37</i>
8.1.2	<i>Rekapitulace pro vodovodní řady.....</i>	<i>44</i>
8.1.3	<i>Položkový rozpočet Vodovodních přípojek.....</i>	<i>45</i>
8.1.4	<i>Rekapitulace pro Vodovodní přípojky .....</i>	<i>46</i>
8.2	KANALIZACE .....	47
8.2.1	<i>Položkový rozpočet Stoky B.....</i>	<i>48</i>
<b>9</b>	<b>DOPAD NA OBCNÍ ROZPOČET .....</b>	<b>52</b>
9.1	PŘÍJMY OBCE .....	52
9.2	VÝDAJE OBCE .....	59
9.3	ZHODNOCENÍ VARIANT ROZVOJE .....	60
9.3.1	<i>Varianta „A“.....</i>	<i>61</i>
9.3.2	<i>Varianta „B“.....</i>	<i>62</i>
9.3.3	<i>Varianta „C“.....</i>	<i>67</i>
9.4	DOPORUČENÍ OBCE.....	71
<b>10</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>75</b>
<b>11</b>	<b>POUŽITÁ LITERATURA.....</b>	<b>77</b>
<b>12</b>	<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>80</b>
<b>13</b>	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>82</b>
<b>14</b>	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>82</b>
<b>15</b>	<b>SEZNAM GRAFŮ.....</b>	<b>82</b>
<b>16</b>	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>83</b>
16.1	ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LICOCEVES – NOUTONICE.....	84
16.2	VÝKRES LIMITŮ A ZÁMĚRŮ .....	85
16.3	NÁVRH PLÁNOVACÍ SMLOUVY Č. 31012013 .....	86



## 2 Úvod

Otázku bydlení řeší nejen v současné době mnoho lidí všech generací a povolání. Existuje řada možností a je na každém, aby si vybral právě podle svých požadavků a kritérií. Tato práce se zabývá jedním konkrétním způsobem bydlení, které se v poslední době jeví jako velmi oblíbené. Je to kombinace rodinného domu se zahradou a patřičnou zelení a bezprostřední a komfortní blízkosti pracovních příležitostí a služeb v nejbližším okolí.

Tato práce se zabývá přesně tímto typem ubytování. V blízkosti našeho hlavního města se totiž nachází obec Noutonice, ze které se vzhledem k těsnému sousedství s Prahou se z obce stává atraktivní místo pro příměstské bydlení i pro řadu komerčních aktivit.

Cílem práce je analyzovat vyvolané náklady na vybudování nové infrastruktury a rozdělení těchto nákladů mezi jednotlivé subjekty. Lokální investor plánuje rozprodat stavební parcely s veškerou technickou infrastrukturou novým majitelům a tím navýšit počet obyvatel v obci v horizontu několika let. Tato práce se zabývá jedním takovýmto projektem, konkrétně výstavbou zhruba 50 nových rodinných domů. V souvislosti s touto výstavbou musí ovšem proběhnout stavba nového vodovodního přivaděče, stejně jako kanalizačního potrubí a nové čistírny odpadních vod.

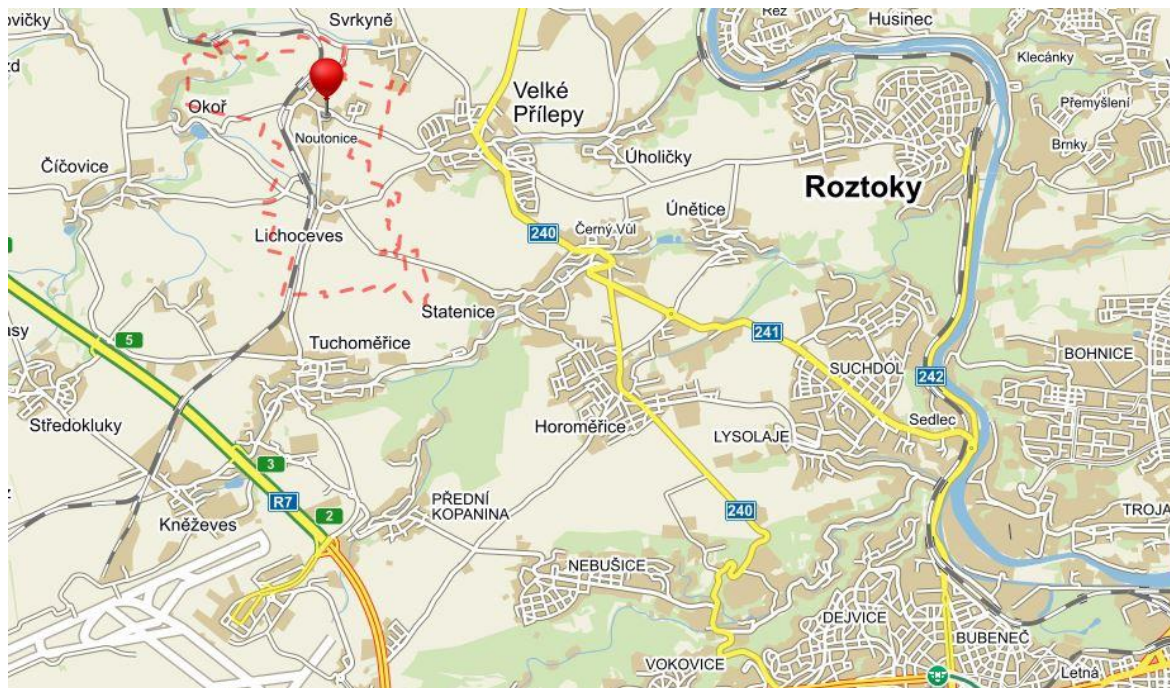
Na začátek se také sluší říci, že zaujetí objektivního hlediska na daný problém a práci jako takovou bylo velmi obtížné, a to hned ze dvou důvodů. Prvním je, že jsem měl možnost jednat pouze se zástupci obce, díky kterým jsem se ovšem k tomuto tématu dostal v první řadě. Investora se mi kontaktovat nepodařilo, což je velká škoda, protože by bylo velmi zajímavé porovnat názory obou stran. A za druhé je to obecné fungování vedení obce v posledních čtyřech letech. Obyvatelé si na webových stránkách stěžují, že kupříkladu informace zveřejňované na webových stránkách obce byly naprosto nedostatečné a tím pádem je možné, že neměli možnost zasáhnout do daného problému z důvodu špatné informovanosti. Proto bych rád zdůraznil, že přes veškerou snahu nahlížet na daný problém objektivně a s jistým odstupem je práce do jisté míry ovlivněna osobním pohledem na věc.

### 3 Vymezení problému

#### 3.1 Popis obce

Obec Noutonice je součástí správní jednotky Lichoceves, skládající se ze dvou katastrálních území Lichoceves a Noutonice. Z hlediska lokalizace se nachází v severozápadní části bývalého okresu Praha – západ, nyní Středočeském kraji, součástí vnitřního příměstského území pražského regionu. Podle posledního sčítání obyvatel tu žije 354 občanů, nyní se počet pohybuje již okolo hranice 400 lidí. Lichoceves je samostatnou katastrální obcí. Hraničí s katastry sousedních obcí Velké Přílepy na Z, Statenice na JZ, Tuchoměřice na J, Číčovice a Okoř na V a Svrkyně na S. Obec Lichoceves má převážně zemědělský charakter a není zde klasická průmyslová výroba. Blízkost hlavního města a jeho dopravní dostupnost způsobují, že velká část ekonomicky aktivního obyvatelstva je zaměstnána v Praze. Aktivita byla vždy směřována jednoznačně do Prahy, proto obce stagnovaly, v případě těchto dvou upadaly. Prostorové uspořádání je dáno především stavbami podél procházejících silničních tahů, jednoznačný ústřední prostor zde zcela chybí. Noutonice jsou reprezentantem středočeské vesnice. Původně krásná a hospodářsky výnosná ves se v důsledku centralizovaného hospodářství změnila v nesouvislou a zejména v prostoru návsi devastovanou osadu. Dominantou obce je statek, v jehož hospodářském i prostorovém zázemí se rozvíjelo vlastní sídlo. S výjimkou severozápadního cípu katastru Noutonic tvoří území obce zemědělsky zužitkovaná krajina.



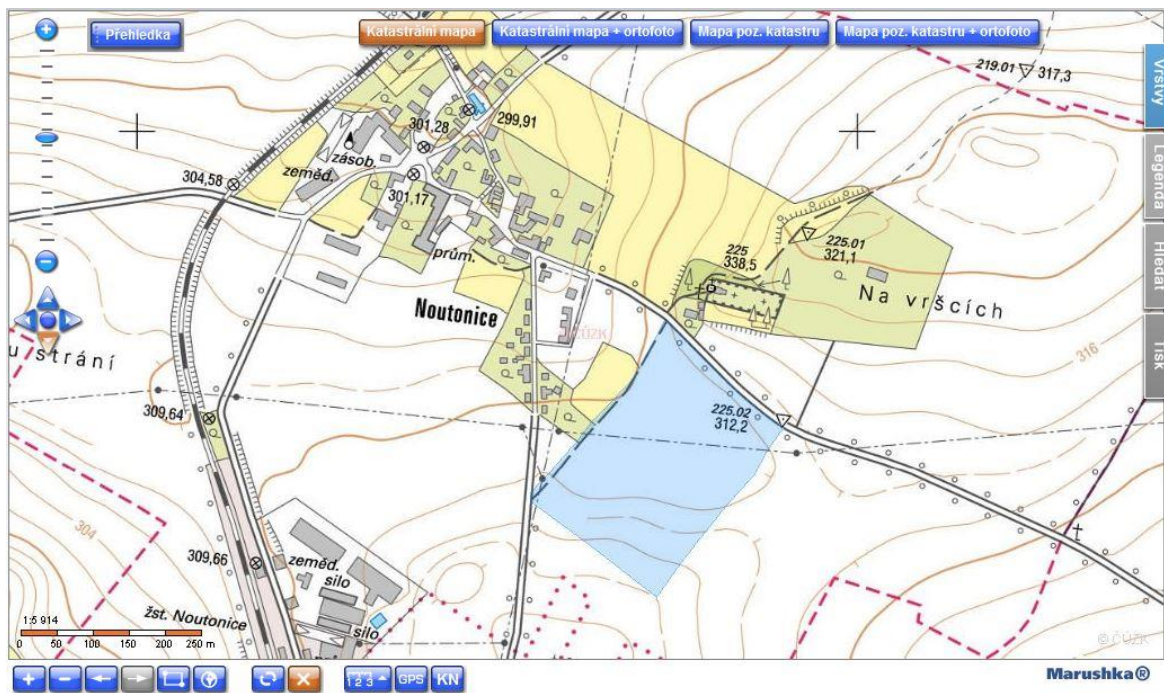
**Obrázek č. 1: Poloha obce Noutonice.**

<http://www.mapy.cz/zakladni?x=14.3341377&y=50.1374730&z=11&source=muni&id=4267>, 5.10.2014.

I když územím obce prochází technická infrastruktura (přivaděč užitkové vody, vysokotlaký plynovod a elektrické vedení vysokotlakého napětí), obě sídla jsou vybaveny zcela nedostatečně. Kanalizace v obci zcela chybí, objekty jsou vybaveny jímkami, případně lokálními čistíčkami odpadních vod. Přísun pitné vody je zabezpečen přivaděčem z vodojemů Žalý a Habří z obce Velké Přílepy a nemá příslušnou kapacitu. Zároveň se pitná voda získává ze studní, kvůli tvrdosti a obsahu dusičnanů se ovšem musí vrty hloubit minimálně do třiceti metrů pod povrch. Plyn v obci není zaveden. Stav infrastruktury se zcela podstandardní i ve srovnání s okolními obcemi. Území obce rovněž není vybaveno poštou, školkou, zdravotním zařízením ani policejní stanicí. Mezi oběma obcemi se nachází nádraží Noutonice, autobusové spojení s Vítězným náměstím funguje s ohledem na stávající kapacitu dostatečně. Technické zlepšení je možné, avšak investiční náklad je při dané kapacitě spotřeby stávající obce zcela neekonomický v kontextu vodovodu a plynovodu, nebo přesahuje investiční možnosti obce – kanalizace.

### 3.2 Lokalita

V obci se aktuálně řeší změna využití významné plochy pozemků – změna orné půdy na stavební pozemky, jejich rozparcelování, zasítování a rozprodání. Konkrétně se jedná o pozemek s parcelním číslem 53 o výměře 62250m<sup>2</sup>, na obrázku vyznačený světle modrou barvou. Pozemek se nachází v obci Lichoceves, katastrálním území Noutonice a prozatím je označován jako orná půda.



**Obrázek č. 2: Vymezení pozemku č. 53.**

Zdroj:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1362638210&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>,  
6.10.2014.

Tento pozemek investor navrhuje rozdělit na 51 stavebních parcel, viz příložené schéma dělení, pro rodinné domy a dvojdomy. Podle platného územního plánu je pozemek určen k zástavbě, konkrétně se jedná o urbanizovanou plochu OC11.

Vedení obce vyjádřilo obavu, že z finančního hlediska tento projekt není životaschopný, protože je na zásah takového rázu příliš malá. Zvýšení počtu obyvatel by samozřejmě znamenalo přínos pro daňovou politiku obce, nicméně údržba a obsluha by finančně zatížila obci, která na to není připravená. Navíc je zde důvodné podezření, že lidé tyto pozemky budou kupovat jako investici, případně je dále pronajímat a tím pádem by byl přínos minimální. Tento pozemek totiž není jediný, který má investor ve vlastnictví. Podobný projektový záměr plánuje stejný investor realizovat na území obce ještě

minimálně jednou. Ve městě je takovýto projekt reálný, ale v obci, kde je v zastupitelstvu 6 osob, způsobí více škody, než užitku.



**Obrázek č. 3: Návrh rozdělení pozemku č. 53.**

Zdroj: Obecní úřad Lichoceves, poskytnuto vedením obce, 6.10.2014.

S parcelou č. 53 sousedí 4 pozemky, z toho jsou tři bezprostředně navázanými pozemky – č. 40/7, 318 a 331. V následující tabulce je přehledná identifikace pozemků.



Katastrální území	Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Způsob využití dle platné ÚPD	Vlastník
Noutonice	53	Orná půda	65250	1, 2	investor
Noutonice	40/7	Orná půda	543	3	soukromníci
Noutonice	318	Ostatní plocha	769	3	obec
Noutonice	319	Ostatní plocha	4969	3	obec
Noutonice	331	Ostatní plocha	9462	4	kraj

**Tabulka č. 1: Identifikace zasažených pozemků.**

Zdroj: Zadání územního plánu obce Lichoceves, částmi obce Lichoceves a Noutonice, 6.10.2014.

Podle specifikace dle platné územně plánovací dokumentace se způsob využití dělí následovně:

- 1 – Polyfunkční území (urbanizované území) – obytné území – OC, obytné v rodinných domech.
- 2 – Monofunkční plochy (neurbanizované území) – příroda, krajina, zeleň – ZN, přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespécifikovaná zeleň, obslužné komunikace.
- 3 – Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace – navrhované, úprava (dle platné ÚPD čl. 11.1.1. a čl. 11.1.2), vodní hospodářství, elektro.
- 4 – Veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby, místní obslužné komunikace – úprava (dle platné ÚPD čl. 11.1.2.).

### 3.3 Jednání investora s obcí

Jak jsem již nastínil v předchozí kapitole, jednání o rozdělení pozemku, obava o finanční stránku a vůbec životaschopnost tohoto projektu byla od začátku složitá. První zmínka ohledně daného podnikatelského záměru pochází z podzimu 2010 a do dnešní doby není celá věc dořešena.



### 3.3.1 11. říjen 2010

Stavební úřad Velké Přílepy zahájil řízení o vydání územního rozhodnutí o dělení pozemků parc. č. 44, 47 a 53 v katastrálním území Noutonice na žádost vlastníků pozemku z 15. Zář 2010. Ústní jednání k projednání žádosti bylo svoláno na 12. Listopadu 2010 a obec a vlastníci pozemků mezi sebou neuzavřeli ani smlouvu o spolupráci, ani smlouvu plánovací.

Na žádost nového zastupitelstva obce vlastníci pozemků svou žádost o parcelaci ze Stavebního úřadu stáhli a řízení bylo zastaveno.

### 3.3.2 9. červen 2011

Investor podal návrh parcelace pozemku č. 53 v katastrálním území Noutonice společně s plánem částečného rozdělení pozemku č. 44 tak, aby jeho část společně s pozemkem č. 47 tvořila pozemek o výměře 1000m<sup>2</sup> na vybudování dětského hřiště (sportovně relaxační zóny) v Noutonicích. V rámci jednání zastupitelů obce se pak jednalo o uzavření darovací smlouvy mezi vlastníky těchto pozemků a obcí Lichoceves. Projednání smluv bylo zařazeno na program zasedání zastupitelstva, ale na žádost předkladatele bylo nakonec z programu vyřazeno.

Obec nemohla darovací smlouvy uzavřít, protože mimo jiné byly také pozemky zatížené zástavním právem.

### 3.3.3 16. listopadu 2011

Stávající vlastníci pozemku předložili zastupitelstvu k projednání a schválení návrh smlouvy o spolupráci. Ve smlouvě stojí, že by na pozemky č. 53, 45 a 47 v katastrálním území Noutonice, které jsou v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu určeny k zástavbě jako obytné území, bylo zahájeno řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů a řadových rodinných domů. Dále by byla realizována výstavba infrastruktury, komunikací a chodníků v neposlední řadě by byla zajištěna všechna veřejnoprávní povolení v souvislosti s výstavbou infrastruktury, a to zejména územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudace.

Investor se zavázal, že obci Lichoceves poskytne částku ve výši 1 000 000 Kč pro rozvoj obce, zlepšení životního, kulturního a ekonomického prostředí v obci, rozvoj





infrastruktury, podnikání, bydlení, sportovní aktivity, splátky finančních povinností, zhodnocení a budování obecního majetku a další.

Návrh smlouvy byl během projednávání na návrh vlastníka a investora stažen z programu zasedání.

#### 3.3.4 29. březen 2012

Budoucí nový vlastník pozemku č. 53 v katastrálním území Noutonice předložil dne 18. prosince 2011 zastupitelstvu k projednání a schválení návrh smlouvy o spolupráci. Návrh byl zařazen na 11. zasedání obecního zastupitelstva dne 29. března 2012 z důvodu vysoké pravděpodobnosti, že zastupitelstvo nebude usnášení schopné s ohledem na časové možnosti zastupitelů a personálních změn v zastupitelstvu samotném. Plánovací smlouva by byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí na umístění stavby „Veřejná infrastruktura na parcele č. 53 včetně veřejné zeleně v katastrálním území Noutonice“. Vzhledem k absenci technické a dopravní infrastruktury na hranici pozemku žadatele se žadatel zavazuje tuto infrastrukturu vybudovat v termínu do 36 měsíců od vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Tuto infrastrukturu, včetně pozemní komunikace, zeleně a pozemků pod nimi, se žadatel zavazuje darovat obci. Zároveň se žadatel zavazuje, že na pokrytí nákladů spojených s vybudováním technické infrastruktury i pro potřeby stavby a na další rozvoj obce uhradí částku 600 000 Kč a daruje obci pozemek na výstavbu dětského hřiště v tržní hodnotě 2 000 000 Kč a dále se bude podílet na výstavbě hřiště.

Obci se nelíbilo, že nebyly předloženy veškeré dokumenty, jako například odhad nákladů na provedení změn nebo nové veřejné infrastruktury, dohody o právech k stávající veřejně infrastruktuře, dohodu s vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury a doklady o finančním podílu třetích osob. Dále občané namítali, že pozemek o výměře 499m<sup>2</sup> je pro stavbu dětského hřiště příliš malý a výše daru pro obec, vzhledem na rozsah stavby, je také malá. Podle názoru obyvatel by se developeři měli podílet na stavbách veřejně prospěšných, v konkrétním případě například na školce nebo na komunikacích. Příliv obyvatel do obce také bude znamenat příliv osobních automobilů. Dá se předpokládat, vezmeme-li v úvahu lokalitu pozemku, že nově přistěhované rodiny budou mít nejméně dva automobily, což by byl nárůst o 100 aut. Nesmí se zapomenout ani na množství nákladních aut, která jsou neodmyslitelně spojena s jakoukoli stavbou. Investor



by proto měl přispět na rekonstrukci komunikací a problém by se měl řešit ihned, protože s desítkami individuálních stavebníků po rozparcelování a rozprodání už bude domluva takřka nemožná.

Závěr tohoto zasedání se dá očekávat. Zastupitelstvo obce neschválilo návrh plánovací smlouvy, která měla být podkladem pro vydání územního řízení o dělení pozemků a umístění stavby Infrastruktura. Zároveň se zastupitelstvo rozhodlo, že sjednáváním podmínek plánovací smlouvy pověří specializovanou právníckou společností.

### 3.3.5 26. únor 2013

Další jednání mezi investorem a obcí se konalo už v advokátní kanceláři. Předcházel mu návrh další plánovací smlouvy. Následuje výtah ze zápisu jednání.

#### Informace sdělené investorem:

- předložená územní studie není návrhem regulačního plánu a v současné době není o vydání regulačního plánu pro dotčené území žádáno,
- v rámci vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Lichoceves má investor v úmyslu plně na své náklady vybudovat vodovodní přivaděč po dohodnuté trase z přípojného místa v obci Svrkyně do obce Lichoceves,
- náklady na vybudování vodovodu (včetně pořízení dokumentace a potřebných povolení) bude ze 100% nést investor,
- investor má v úmyslu a zaváže se smluvně umožnit všem současným obyvatelům obce Lichoceves připojení k vodovodnímu přivaděči v jeho vlastnictví a to bez nároku na jakékoliv finanční protiplnění ze strany obce nebo ze strany jednotlivých obyvatel,
- připojení budoucích nových staveb by bylo věcí dohody investora s vlastníky nových staveb,
- vodovodní přivaděč včetně související infrastruktury, který investor vybuduje, bude v jeho výlučném vlastnictví,
- investor nabízí obci předkupní právo, které bude upraveno ve smlouvě o spolupráci nebo plánovací smlouvě s obcí, k vodovodnímu přivaděči a související infrastruktuře, cena za převod vlastnického práva bude 1 Kč,



- v rámci předběžné dohody s obcí Svrkyně se investor zavázal poskytnout obci Svrkyně částku 5 000 000 Kč jako protiplnění za povolení k připojení k vodovodní síti obce Svrkyně a obec Svrkyně se zavazuje, že stejnou částku uhradí obci Lichoceves v momentě, kdy dojde k připojení kanalizační soustavy obce Svrkyně na čistírnu odpadních vod v Noutonicích.

#### Informace sdělené zástupci obce:

- předložený návrh plánovací smlouvy neobsahuje povinné náležitosti, které stanoví zákon č. 183/2006 Sb. a vyhláška č. 500/2006 Sb., územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – z tohoto důvodu nemůže předložený návrh plánovací smlouvy schválit,
- základní koncept podílu investora na budování infrastruktury obce není v předloženém návrhu plánovací smlouvy jednoznačný,
- obec nesouhlasí s tím, aby byl investor výhradním vlastníkem vodovodního přivaděče ze Svrkyně a řadu v obci,
- obec upřednostňuje variantu vedení vodovodu podél silnice mezi částí Lichoceves a obcí Svrkyně,
- obec nesouhlasí s tím, aby se noví majitelé obce mohli připojit na vodovod po zaplacení poplatku, který bude plně záviset na dohodě s investorem,
- obec pro zajištění právní jistoty obce, vlastníků nemovitostí a obyvatel setrvává na názoru, že infrastruktura obce jako veřejně prospěšná stavba musí být ve vlastnictví obce a jako taková budována. Investoři se mají na budování infrastruktury podílet finančně nebo věcným plněním na základě uzavřených smluv mezi obcí a investorem,
- obec zahájila územní řízení na stavbu vodovodní a kanalizační sítě, které je nyní přerušeno. V případě, že by investor budoval vodovod jako věcné plnění svého podílu na obecní infrastruktuře, je obec ochotna se s investorem dohodnout na převodu práv z vydaného územního rozhodnutí,
- závazky investora vůči třetím stranám (obci Svrkyně) nemají být součástí smlouvy mezi obcí Lichoceves a investorem.

Body, na kterých se strany dohodly:

- obě strany souhlasí s tím, aby vodovod byl veden podél silnice mezi částí Lichoceves a obcí Svrkyně, pokud tomu nebude bránit Krajská zpráva a údržba silnice Středočeského kraje,
- investor vybuduje předmětný vodovod plně na své náklady,
- obec poskytne při vybudování vodovodu odpovídající součinnost, zejména v povolovacích procesech,
- strany budou spolupracovat na tom, aby bylo možné vodovod vybudovat v co nejkratší možné době,
- pokud nebude investor budovat vodovod na vlastní náklady, poskytne obci finanční příspěvek na jeho vybudování minimálně ve výši odpovídající potřebám záměru na pozemku č. 53, katastrální území Noutonice,
- závazky investora vůči třetím stranám nebudou součástí smlouvy mezi obcí a investorem,
- v rámci tohoto jednání se diskutovala jen část infrastruktury obce (vodovodu) a tímto jednáním a zápisem strany nevyslovují souhlas s ostatním věcným obsahem předložené smlouvy a podíly na nákladech na infrastrukturu.

Další postup:

- investor se svými poradci zapracuje body, na kterých se strany dohodly, do návrhu nové plánovací smlouvy,
- do návrhu nové smlouvy budou dále zapracovány všechny náležitosti, které stanoví zákon č. 183/2006 Sb. a vyhláška č. 500/2006 Sb.

### 3.3.6 26. červen 2013

Zatím poslední návrh plánovací smlouvy od stávajících vlastníků pozemku bylo zařazeno na program zasedání zastupitelstva v červnu loňského roku. Smlouva byla na nejaktuálnější verzi přepracována po společném jednání z února téhož roku v advokátní kanceláři.

Investor opět žádá o vydání stavebního povolení na stavbu „Dělení pozemků, technická a dopravní infrastruktura, včetně veřejné a soukromé zeleně v katastrálním území Noutonice, číslo parcely 53“. Věcným obsahem smlouvy je základní napojení



zástavbového území na stávající a plánovanou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu obce podle přílohy č. 1 této smlouvy. Žadatel argumentuje, že v současné době neexistuje základní funkční síť veřejné technické infrastruktury na území obce. Současné dílčí plochy území jsou zásobovány dílčím, nekomplexním způsobem, bez celkové koordinace. Proto navrhuje, aby byla v úměrné technické spolupráci s obcí vybudována technická a dopravní infrastruktura na hranici pozemku podle přílohy č. 1. Investor také dokumentačně, technicky a stavebně zajistí dopravní a technickou infrastrukturu včetně úprav veřejné zeleně na pozemku č. 53. Stavbu pozemní komunikace včetně veřejné zeleně a investor zavázán darovat obci, a to včetně pozemků pod nimi. Obec tedy bude povinna zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací veřejné infrastruktury spojené a to úklid sněhu, údržba a opravy.

Po obci investor požaduje zajištění vybudování dohodnuté části infrastruktury na vlastní náklady. O jakou část se jedná, případně co obnáší slovní spojení „úměrná spolupráce“, jsem bohužel ve smlouvě nebyl schopen najít. V neposlední řadě si také chce investor sám zajišťovat převzetí např. energetického vedení a na svoje náklady a odpovědnost s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli těchto sítí.

Smlouvu se prozatím nepodařilo uzavřít.

### 3.3.7 Současný stav

V současné době řeší vlastník pozemku územní studii, kterou pořizuje Městský Úřad Černošice, odbor územního plánování. Na základě požadavku investora MěÚ vypracoval zadání územní studie a předal jej projektantovi. Projektant studii, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území, odevzdal a po překontrolování mu byla vrácena k dopracování některých požadavků ze zadání. Po dopracování bude studie rozeslána dotčeným orgánům státní správy a obci Lichoceves se lhůtou vyjádření cca 14 dnů. Pokud bude nutné zapracovat další změny, projektant je doplní, a poté se podá návrh na vklad do evidence územně plánovací činnosti. Řízení na dělení je do doby, kdy bude územní studie zaregistrována, přerušeno.

Dle rozhodnutí KÚ Středočeského kraje není plánovací smlouva v této fázi nutná. Zároveň je obtížné zajistit soulad s územním plánem obce, který obsahuje jinou koncepci technické infrastruktury, než jaká je v plánech rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů



(PRVKÚK). Situaci také mohou zkomplikovat výsledky voleb do obecního zastupitelstva, které probíhají v říjnu 2014.

Podle doporučení MěÚ Černošice – Odboru územního plánování by bylo vhodné pořídit nový územní plán, a to nejen kvůli problematice týkající se dělení pozemku č. 53, ale zároveň z důvodu ukončení platnosti starých územních plánů pořízených před rokem 2007 rokem 2020, dle stavebního zákona.



## 4 Závazné regulativy obce

Pro Noutonice platí od prosince 2003 nejaktuálnější verze územně plánovací dokumentace, která definuje následující podmínky pro budoucí rozvoj obce. Hlavním cílem rozvoje území je zajistit stávajícím i budoucím obyvatelům obce dobré životní podmínky s dostupností všech vymožeností doby, aniž by došlo k omezování jedněch na úkor jiných, při dodržení všech technických a zákonných požadavků vyplývajících z příslušných norem, předpisů a zákonů. To se týká především tvorby a ochrany životního prostředí a zabezpečení stávajícího zastavěného území obce a navrhovaných rozvojových ploch komplexní technickou infrastrukturou.

Vzhledem k tomu, že řešený pozemek je polyfunkční území určené k zastavění rodinnými domy – OC11, musí se podle územně plánovací dokumentace, odkud jsou tyto regulativy převzaté, dodržet tyto regulativy:

### 4.1 Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech volně stojících,
- bydlení ve dvojdomech.

### 4.2 Podmíněné využití

- zařízení občanského vybavení sloužící obsluze lokálních obytných obydlí,
- nutné technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustných a podmíněných aktivit,
- hřiště pro děti předškolního věku, obytná zeleň,
- služby nevýrobního charakteru provozované v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz,
- zařízení pro přechodné ubytování lokálního charakteru,
- malá restaurační zařízení,
- doplňkové stavby na pozemcích staveb vlastních,
- chov domácích zvířat.

### 4.3 Nepřípustné využití

- jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské), výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů.

### 4.4 Regulativy

#### 4.4.1 Závazné ukazatele

- minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům min. 900m<sup>2</sup>,
- minimální velikost parcely pro jeden dvojdom min. 600m<sup>2</sup>,
- % celkového zastavění parcely pro IRD bytovým objektem max. 25%,
- % celkového zastavění parcely pro ŘDD bytovým objektem max. 30%,
- procento zastavění zpevněnými plochami (IRD, ŘDD) max. 10%,
- procento minimální plochy zeleně (IRD, ŘDD) min. 50%,
- procento ostatních doplňkových staveb pro IRD max. 10%,
- procento ostatních doplňkových staveb pro ŘDD max. 10%,
- maximální výška hlavní římsy objektu IRD a ŘDD je stanovena na 9m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu,
- maximální výška objektů IRD a ŘDD je stanovena na 12m od nejnižšího místa okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5m od hrany objektu,
- doprava v klidu musí být řešena systémem integrovaných garáží v objektech,
- stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných přístupových cest a chodníků.

#### 4.4.2 Směrné ukazatele

- horní zakončení objektů od ukončující římsy je vhodné řešit převážně šikmými plochami,
- využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době prováděné investiční činnosti.





## 5 Požadavky vyplývající ze zadání územního plánu obce

V této kapitole jsou vypsány požadavky z ÚP, které se přímo týkají parcely č. 53 a plánovaného dělení pozemku na jednotlivé parcely. ÚP obce obsahuje jinou koncepci technické infrastruktury než jaká je v PRVKÚK.

### 5.1 Identifikační údaje zadání územního plánu

Název	Zadání územního plánu obce Noutonice
Místo	Lichoceves – Noutonice
Katastrální území	Lichoceves (08379), Noutonice (08380)
Zadavatel	Obecní úřad Lichoceves 252 64 Lichoceves IČ: 6407035
Pořizovatel	Jaroslav Knoška Dobrovského 299 278 01 Kralupy nad Vltavou
Zhotovitel	T.L.S. property investment a.s. Karlovo náměstí 30/557 120 00 Praha 2 IČ: 26773724
Nadřízený orgán ÚP	Krajský úřad Středočeského kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu Zborovská 11 150 21 Praha 5
Datum zpracování	duben 2009
Datum schválení obecním zastupitelstvem	11. října 2010

### 5.2 Požadavky na rozvoj území obce

Obec Lichoceves a Noutonice leží v zemědělské oblasti, v území, které je nadprůměrně nestabilní z pohledu ekologické stability. V obci je absence veřejné



kanalizační sítě a ČOV, není zde vodovod a kvalita podzemních vod je velmi nízká. Plyn není v obcích zaveden.

Rozsah a typ zástavby bydlení a dalších typů staveb musí bezpodmínečně vycházet a respektovat tradiční venkovský ráz krajiny a vesnického – příměstského bydlení. Tvůrci zásadně odmítají koncepty satelitního města, představy, které do venkovského prostoru násilně naimplementovaly projekty betonového a ocelového města 20. Století. Tyto koncepty se v řadě vesnic okolo Prahy i jinde ukázaly jako smrtící, neživotaschopné a pro další život nebezpečné. Skončily, ale krajinu i život lidí postihly nenávratně. Této fatální chybě se chceme vyhnout.

Chceme napravit, zlepšit i nepromyšlené, neřízené „bujení kartonových prostor“ pro bydlení, k němuž došlo v katastru obce v posledních letech.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- Bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce, při důsledném respektování tradičního venkovského rázu krajiny a venkovského – příměstského typu bydlení.
- Dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- Stavba školky v Noutonicích.
- Revitalizace rybníka v Lichocevsí a Noutonicích.
- Výstavbu čistírny odpadních vod pro 3000 EO (ekvivalentních obyvatel) pro Lichoceves, Noutonice a Svrkyni, společně s výstavbou čerpací stanice splaškových vod a kanalizace.
- Vybudování vodovodního přivaděče a zásobního vodovodu.
- Vymezení trasy pro plynové připojení.
- Vybudování retenčních nádrží na zadržování dešťové vody a vymezení ploch pro zasakování povrchových vod.
- Vymezení nezastavitelných ploch.
- Vymezení ploch veřejné a ochranné zeleně a ploch pro členění terénu.
- Vymezení ploch pro sportovní a zájmové aktivity, turistický ruch a volnočasové aktivity.

### 5.3 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Katastrální území Lichoceves se nachází v blízkosti Hlavního města Prahy. S plánovanou výstavbou silnice II/240 Tuchoměřice (R7) – Tursko se předpokládá větší poptávka po bydlení v okolí Prahy. Zájmem obce je vymezení plochy pro rozvoj bydlení přímo úměrně velikosti stávajících obcí.

#### Urbanistická koncepce

- Nově urbanizované území by mělo sledovat stávající charakter obcí tak, aby stavbou nijak nenarušovali původní urbanistický charakter obcí a minimalizovali zábor krajiny.
- ÚP důsledně respektuje typ venkovského sídla, pochopitelně při vědomí, že nová zástavba je zástavbou 21. století a má tvořit lidský rozměr bydlení, krajiny a života lidí.
- ÚP předpokládá, že typ zástavby a samotného bydlení bude v organickém spojení lidského sídla a krajinného prvku.
- Nový ÚP chce minimalizovat převod půdního fondu (většinou první kategorie BPEJ) v plochy stavební.
- ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako hlavní využití, přípustné a nepřípustné využití, popřípadě podmíněné využití. Dále ÚP stanoví prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové uspořádání, procento zastavěné plochy).
- ÚP vymezení plochy a koridory rezerv.

#### Koncepce uspořádání krajiny

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění.
- Vymezení území pro výstavbu ČOV pro 3000 EO s ochranným pásmem 250m.
- Vymezení území pro výstavbu vodovodního přivaděče a zásobního vodovodu.



- Vymezení ploch pro retenční nádrže (poldry) a zasakování povrchových vod.
- Určení zastavitelných ploch – bydlení a průmysl.
- Určení nezastavitelných ploch.
- Plochy pro veřejnou zeleň.
- Plochy pro sportovní a turistické aktivity a uspokojení volnočasových aktivit.
- Vymezení ploch pro alternativní zdroje energie.
- Výškové omezení staveb.
- Vymezení ploch pro chatovou výstavbu.
- Vymezení ploch veřejné a ochranné zeleně a ploch pro členění terénu.

#### 5.4 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

##### Dopravní infrastruktura

S rozvojem obce a s předpokládanou výstavbou budov pro bydlení je požadován rozvoj infrastruktury v rámci nových zastavitelných ploch. Podpora rozvoje cyklostezek a turistických tras.

##### Městská hromadná doprava

Zkvalitnění příměstské dopravy a zajištění spolehlivého a rychlého spojení s městskou částí Praha 6 – i jako alternativy osobní a individuální dopravy, která se jeví jako zdlouhavá a pro kapacitu stávající komunikace II/240 nedostatečná.

##### Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude z vodojemu v Kozinci vodovodním přivaděčem ukončeným v navrhovaném vodojemu pro obec Lichoceves situovaném v katastrálním území Svrkyně. Z vodojemu bude do obce Lichoceves, Noutonice přiveden zásobní vodovod.



- Výstavba ČOV a kanalizace – ČOV bude plánovaná na 2500 EO pro obce Lichoceves a Noutonice a 500 EO pro obec Svrkyně. Odtok přečištěných vod bude do Zákolanského potoka. ČOV bude umístěna na pozemcích ve vlastnictví obce.
- Dešťové vody z komunikací v extravilánu budou zasakovány jako dosud do zelených pásů podél komunikací. V intravilánu budou v Noutonicích z části zasakovány a z části odváděny do retenční nádrže (poldru) situovaného mimo souvislou zástavbu, ve které budou z části zasakovány a z části odváděny do Zákolanského potoka.
- Zásobování elektrickou energií – výstavba nové elektrické rozvodny podle návrhu územně analytických podkladů.
- Zásobování plynem – vyhodnocení zájmu o plynofikaci.
- Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj.
- Veřejná komunikační síť – opravy stávající a dobudování nové.
- Nakládání s odpady – bude respektován stávající svozový systém.
- Datové kabely – vyhodnocení zájmu pro vedení datových kabelů.

#### Občanské vybavení

- Základní škola.
- Mateřská škola.
- Obecní úřad.
- Pohostinství v Noutonicích a Lichocevsí.

#### 5.5 Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Není dokončena politika územního rozvoje (PÚR) ani zásady územního rozvoje (ZÚR). S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní kultury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch pro:

- Bydlení v rozsahu do cca 2000 obyvatel.
- Občanskou vybavenost pro 2000 obyvatel.



- Rekreaci, turistiku a volnočasové aktivity.
- Výrobu a skladování v rozsahu cca do 5000 m<sup>2</sup>.
- Dopravní a technickou infrastrukturu.

Vymezení ploch přestavby se v řešeném území nepředpokládá.

## 6 Plánovaná technická infrastruktura připravovaného záměru

Podle přílohy č. 1 k nejaktuálnější plánovací smlouvě z června 2013 má investor v součinnosti s obcí v plánu vybudovat technickou infrastrukturu v následujícím rozsahu:

- Vodovod HDPE 225/20,5 o celkové délce 1470m.
- Gravitační splašková kanalizace DN300 o celkové délce 900m.
- Gravitační odvod přečištěných vod do Zákolanského potoka DN300 o celkové délce 650m.
- Čistírna odpadních vod pro 3000 EO (640m<sup>2</sup>).

Potenciální problém může nastat z důvodu plánované stavby trubních vedení přes pozemky investora.



## 7.1 Vodovod

Zatřídění podle jednotné klasifikace stavebních objektů:

- 827.1 – Vedení trubní dálková a přípojná, vodovody trubní.
- Konstruktivně materiálová charakteristika 1 – plast.

Výpočet celkové ceny:

Interpolací mezi DN200 a DN300 dostaneme cenu za 1m pro DN225: **3 156,3 Kč/m**

$$3\,156,3 \text{ Kč/m} * 1470 \text{ m} = \underline{\underline{4\,639\,761 \text{ Kč}}}$$

Třídění podle JKSO		konstruktivně materiálová charakteristika		
		1	2	3
827 1	Vodovody trubní	plast	ocelové	litinové
	DN 100	2 450	4 240	4 390
	DN 200	2 795	5 975	5 870
	DN 300	4 240	7 970	6 235
	DN 400	5 050	10 120	8 635
	DN 500	6 080	11 950	8 635
	DN 600	6 090	11 960	14 140
	DN 700	7 215	14 190	19 220
	DN 800	9 455	24 690	29 900
	DN 900	11 210	29 920	33 500

**Obrázek č. 5: Cena za 1m trubního vodovodu.**

Zdroj: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html), 20.10.2014.

## 7.2 Splašková kanalizace

Zatřídění podle JKSO:

- 827.2 – Vedení trubní dálková a přípojná, kanalizace trubní.
- Konstruktivně materiálová charakteristika 4 – betonové (bližší technická specifikace nebyla dostupná, proto počítám s nejméně příznivou variantou z finančního hlediska).

Výpočet celkové ceny:

Cena za 1m pro DN300: **6 110 Kč/m**

$$6\,110 \text{ Kč/m} * 900 \text{ m} = \underline{\underline{5\,499\,000 \text{ Kč}}}$$



### 7.3 Odvod přečištěných vod

Zatřídění podle JKSO:

- 827.2 – Vedení trubní dálková a přípojná, kanalizace trubní.
- Konstruktivně materiálová charakteristika 4 – betonové (bližší technická specifikace nebyla dostupná, proto počítám s nejméně příznivou variantou z finančního hlediska).

Výpočet celkové ceny:

Cena za 1m pro DN300: **6 110 Kč/m**

6 110 Kč/m \* 650 m = **3 971 500 Kč**

Třídění podle JKSO		konstruktivně materiálová charakteristika		
		1	4	5
827 2	Kanalizace trubní	plast	betonové	kameninové
	DN 100	3 550	2 695	3 025
	DN 200	5 010	4 175	4 215
	DN 300	6 010	6 110	5 345
	DN 400	7 150	7 855	
	DN 500		8 815	9 525
	DN 600		11 190	11 320
	DN 700		12 740	12 440
	DN 800		13 980	14 160
	DN 900		13 970	14 150

**Obrázek č. 6: Cena za 1m trubní kanalizace.**

Zdroj: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html), 20.10.2014.

### 7.4 Čistírna odpadních vod

Zatřídění podle JKSO:

- 812.3 Budovy vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod.
- Konstruktivně materiálová charakteristika: neznámá.
- 814.1 Nádrže a jímky pozemní čistíren odpadních vod.
- Konstruktivně materiálová charakteristika: neznámá.

Výpočet celkové ceny:

Vzhledem k velikosti ČOV (3000 EO, 640m<sup>2</sup>) můžeme předpokládat, že obslužný objekt bude zabírat pouze minimální část pozemku a většina ČOV bude složena z nádrží.

Proto navrhuji rozdělení 10% pozemku pro objekt, 75% pozemku pro čistící nádrže a 15% pro zbytek (např. komunikace), přičemž výšku budovy počítám 3m a hloubku nádrží 5m. Jednotkové ceny jsou kvůli chybějící technické specifikaci vzaty ze sloupce s průměrnou cenou.

### Budova

Průměrná cena za 1 m<sup>3</sup>: **5 251 Kč**

$$640 \text{ m}^2 * 0,1 = 64 \text{ m}^2, 64 \text{ m}^2 * 3 \text{ m} = 192 \text{ m}^3$$

$$5 251 \text{ Kč/m}^3 * 192 \text{ m}^3 = \underline{\underline{1 008 192 \text{ Kč}}}$$

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
812	Budovy pro výrobu a služby	5 758	5 085	6 155	5 300	5 650	5 930		6 430		
812.1	Budovy výrobní pro průmysl, speciální	5 228	3 635			4 985			7 065		
812.2	Budovy výrobní pro energetiku	6 609	6 265	9 120	4 780	7 700	5 940		5 850		
812.3	Budovy vodního hospodářství, čistění a úpraven vod	5 251	5 735		5 865	4 390			5 015		
812.4	Budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů	4 310	4 310								
812.5	Budovy pro dopravu a spoje	5 535	4 630			6 440					
812.6	Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení	5 238	4 105	5 560	5 585	6 380			4 560		
812.7	Budovy pro skladování a úpravu produktů	5 405	4 355			4 920			6 940		
812.8	Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů	3 410	3 410								

### Obrázek č. 7: Cena za 1m<sup>3</sup> budovy pro výrobu a služby.

Zdroj: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html), 20.10.2014.

### Nádrže a jímky

Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup>: **9 956 Kč**

$$640 \text{ m}^2 * 0,75 = 480 \text{ m}^2, 480 \text{ m}^2 * 5 \text{ m} = 2400 \text{ m}^3$$

$$9 956 \text{ Kč/m}^3 * 2400 \text{ m}^3 = \underline{\underline{23 894 400 \text{ Kč}}}$$

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
814	Nádrže a jímky čist. vod a ost. pozemní nádrže, jímky	8 085	12 740		5 900	4 785	3 735		21 240	4 590	3 605
814.1	Nádrže a jímky pozemní čistění odpadních vod	9 956	17 930		5 690	4 775	3 335		23 430		4 575
814.2	Nádrže poz. (mimo nádrží a jímek čistění odpad. vod)	4 419		4 955	4 915		4 985				2 820
814.3	Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)	10 147	10 290		10 160				9 990		
814.4	Zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství	4 016			5 840		1 643			4 565	

### Obrázek č. 8: Cena za 1m<sup>3</sup> nádrží a jímek ČOV a ostatní.

Zdroj: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html), 20.10.2014.



**Celkem ČOV**

1 008 192 Kč + 23 894 400 Kč = **24 902 592 Kč**

**7.5 Souhrn**

Stavba	Odhadovaný náklad
Vodovod	4 639 761 Kč
Kanalizace	9 470 500 Kč
Čistírna odpadních vod	24 902 592 Kč

**Tabulka č. 2: Ocenění infrastruktury dle THU.**



## 8 Ocenění infrastruktury porovnáním

V této kapitole budu porovnávat jednotlivé stavby v Noutonicích s již vypracovanými rozpočty podobných staveb. Protože technická dokumentace pro nové stavby v obci není prozatím dostupná, jednotlivé položky rozpočtů budou upraveny tak, aby co nejlíže odpovídaly realitě.

Rozpočty pro tento účel poskytla firma INGENIRING KRKONOŠE a.s., která se zaměřuje na komplexní servis v investiční výstavbě. Mezi širokou škálu služeb patří například zajištění projektové dokumentace v různých stupních, legislativní vybavení staveb, výběr nejvhodnějšího dodavatele prací, technický a ekonomický dozor na stavbě, koordinace bezpečnosti práce na staveništi, uvedení do zkušebního provozu nebo zajištění vydání kolaudačního souhlasu. Společnost, disponující týmem odborníků s mnohaletou praxí, se velmi dobře orientuje v oblasti organizování veřejných zakázek a výběrových řízení dle zákona o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. (<http://www.ingeniring.cz/o-firme>).

### 8.1 Vodovod

Pro porovnání rozpočtových nákladů vodovodního řadu mám k dispozici rozpočet k veřejné zakázce „Vodovod Údrnice“. Obec Údrnice leží v královehradeckém kraji, okresu Jičín. Svou rozlohou a počtem obyvatel je velmi podobná Noutonicím a stejně tak zde není zavedena žádná technická infrastruktura, vyjma nového vodovodu, jehož stavba byla zahájena v říjnu 2012 a dokončena v říjnu 2013.

Pro výběr zhotovitele stavby byla vypsána veřejná zakázka. Jejím předmětem byly stavební práce spojené s realizací vodovodu, zahrnují výstavbu nové dvojité vodoměrné, novou větvenou síť ve spotřebišti, sestávající z gravitačně zásobených rozváděcích vodovodních řadů a stranovou přeložku kabelu elektrické energie. Bylo vypsáno užší řízení a cena sjednaná ve smlouvě činila 12 435 672 Kč bez DPH. Svou žádost o účast ve stanovené lhůtě doručilo devět firem a z toho bylo pět firem vyřazeno, v drtivé většině pro nepředložení živnostenských oprávnění k provádění činnosti nebo pro nepředložení výpisu z rejstříku trestů. Ze čtyř zájemců doručili ve stanovené lhůtě své nabídky tři a vyhrála společnost s nejnižší nabídkovou cenou a zároveň s nejkratší lhůtou výstavby. Zhotovitel také garantuje záruční lhůtu po dobu 60 měsíců ode dne předání bez vad a nedodělků.



### 8.1.1 Položkový rozpočet vodovodních řadů

V této části následují položkové rozpočty objektu IO02 – Vodovodní řady a objektu IO03 – Vodovodní přípojky spolu s komentářem úpravy množství měrných jednotek, jednotkové ceny a celkové ceny. A za rozpočty se nachází rekapitulace stavebních dílů včetně výpočtu vedlejších rozpočtových nákladů za zařízení staveniště a kompletační činnost (IČD – inženýrská činnost dodavatelská).

**Položkový rozpočet**

Stavba :	<b>2490 Údrnice - Vodovod</b>	Rozpočet: 2490/IO02
Objekt :	<b>IO02 Vodovodní řady</b>	Vodovodní řady a VP

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
<b>Díl: 1</b>		<b>Zemní práce</b>				
1	113106123U00	Rozebr zámek dlažba pro pěší komun pro opětovné použití	m2	0,00	35,30	0,00
2	113106241R00	Rozebrání ploch ze silničních panelů pro opětovné použití	m2	0,00	31,20	0,00
3	113107222R00	Odstranění podkladu nad 200 m2,kam.drcené tl.20 cm	m2	0,00	27,20	0,00
4	113107223R00	Odstranění podkladu nad 200 m2,kam.drcené tl.30 cm	m2	0,00	40,80	0,00
5	113107224R00	Odstranění podkladu nad 200 m2,kam.drcené tl.40 cm	m2	0,00	55,00	0,00
6	113107243R00	Odstranění podkladu nad 200 m2, živičného tl.15 cm	m2	1 890,00	49,10	92 799,00
7	113151213R00	Frézování krytu nad 500 m2, bez překážek, tl.4 cm	m2	0,00	56,10	0,00
8	113151214R00	Frézování krytu nad 500 m2, bez překážek, tl.5 cm	m2	1 890,00	61,90	116 991,00
9	130001101R00	Příplatek za ztížené hloubení v blízkosti vedení	m3	0,00	352,20	0,00
10	132201212R00	Hloubení rýh š.do 200 cm hor.3 do 1000m3,STROJNĚ	m3	1 476,00	134,20	198 079,20
11	132301212R00	Hloubení rýh š.do 200 cm hor.4 do 1000 m3, STROJNĚ	m3	1 170,00	282,90	330 993,00
12	141701102R00	Protlačení trub DN 200 - 500 mm v hor.1 - 4	m	4,00	7 353,00	29 412,00
13	141721100T00	Řízené protlačení a vtažení PE d 90 mm, hor.1 - 4	m	918,00	967,50	888 165,00
14	141721101R00	Řízené protlačení a vtažení PE d 110 mm, hor.1 - 4	m	213,00	1 161,90	247 484,70
15	151101101R00	Pažení a rozepření stěn rýh - příložné - hl. do 2m	m2	4 116,00	74,90	308 288,40
16	151101111R00	Odstranění pažení stěn rýh - příložné - hl. do 2 m	m2	4 116,00	15,90	65 444,40
17	162601102R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 na skládku zhotovitele	m3	1 588,00	154,40	245 187,20
18	171201201R00	Uložení sypaniny na skl.-modelace na výšku přes 2m	m3	1 588,00	13,00	20 644,00
19	171201211RR0	Skládkovné zemina	t	3 176,00	129,00	409 704,00
20	174101101R00	Zásyp jam, rýh, šachet se zhutněním	m3	976,00	52,70	51 435,20
21	919735113R00	Řezání stávajícího živičného krytu tl. 10 - 15 cm	m	0,00	89,90	0,00
22	919735114R00	Řezání stávajícího živičného krytu tl. 15 - 20 cm	m	447,00	117,80	52 656,60
23	111200001RA0	Odstranění křovin a stromů do 100 mm, štěpkování odvoz na skládku objednatele	m2	1 500,00	39,50	59 250,00
24	115100001RXA	Čerpání a převedení vody na výšku 10 m, do 500 l včetně pohotovosti čerpací soupravy	h	26,75	149,30	3 993,78
25	121100002RAB	Sejmutí ornice a uložení na deponii zpětný přesun, rozprostření v tl. 30 cm, osetí	m3	750,00	387,90	290 925,00
26	174100050RAA	Zásyp jam,rýh a šachet štěrkokáskem nebo štěrkokodrt včetně dodávky štěrkokásku a dopravních nákladů	m3	1 136,00	524,60	595 945,60



27	175100020RAA	Obsyp potrubí štěrkopískem včetně dodávky štěrkopísku a dopravních nákladů	m3	115,00	562,40	64 676,00
28	388 65-9801.RR0	Úprava břehů a koryta potoka dle PD	m2	0,00	350,00	0,00
29	14221291	Trubka bezešvá hladká 11353.1 D 219x6,3 mm	m	4,00	1 450,76	5 803,04
30	28613810.MAIN	Trubka tlaková PEHD PE 100 SDR 11 d 90x8,2mm Maincor Profuse návin 100 m	m	0,00	300,00	0,00
31	28613813.MAIN	Trubka tlaková PEHD PE 100 SDR 11 d 110x10,0mm Maincor Profuse návin 100 m	m	1 470,00	360,00	529 200,00
32	979082213R00	Vodorovná doprava sutí na skládku zhotovitele	t	756,00	207,50	156 870,00
33	979990001R00	Poplatek za skládku stavební sutí	t	756,00	215,00	162 540,00
<b>Celkem za</b>		<b>1 Zemní práce</b>				<b>4 926 487,12</b>
<b>Díl: 45</b>	<b>Podkladní a vedlejší konstrukce</b>					
34	451573111R00	Lože pod potrubí ze štěrkopísku do 63 mm	m3	43,00	454,10	19 526,30
35	452313131R00	Bloky pro potrubí z betonu B 12,5 včetně nutného bednění	m3	2,00	2 180,10	4 360,20
<b>Celkem za</b>		<b>45 Podkladní a vedlejší konstrukce</b>				<b>23 886,50</b>
<b>Díl: 5</b>	<b>Komunikace</b>					
36	564861111R00	Podklad ze štěrkodrti po zhutnění tloušťky 20 cm	m2	54,00	152,70	8 245,80
37	565166111U00	Asf beton podkl ACP22 tl80mm -3m	m2	2 190,00	306,20	670 578,00
38	565176113U00	Asf beton podkl ACP22 tl120mm - 3m	m2	2 190,00	456,70	1 000 173,00
39	566501111R00	Úprava krytu kamenivem drceným do 0,10 m3/m2	m2	531,00	73,40	38 975,40
40	566901111R00	Vyspravení podkladu po překozech štěrkopískem	m3	201,00	442,90	89 022,90
41	566903111R00	Vyspravení podkladu po překozech kam.hrubě drceným	t	190,00	416,20	79 078,00
42	567122114R00	Podklad z kameniva zpev.cementem KZC 1 tl.15 cm	m2	536,00	235,60	126 281,60
43	569731111R00	Zpevnění krajnic kamenivem drceným tl. 10 cm	m2	1 095,00	89,00	97 455,00
44	572713112R00	Vyrovnání povrchu krytů kamen. obaleným asfaltem	t	121,00	1 728,60	209 160,60
45	573231111R00	Postřik živičný spojovací z emulze 0,5-0,7 kg/m2	m2	4 380,00	6,90	30 222,00
46	577134121U00	Asf bet obrus ACO11 I tl 40mm 3m-	m2	600,00	196,90	118 140,00
47	577144121U00	Asf beton obrus ACO11 I tl 50mm 3m-	m2	3 780,00	246,00	929 880,00
48	577156222U00	Asf beton ACL 22 tl 70mm >3m	m2	536,00	276,90	148 418,40
49	584921121R00	Zřízení plochy ze silničních panelů lože kam.5 cm původní panely	m2	0,00	63,40	0,00
50	596215021R00	Kladení zámkové dlažby tl. 6 cm do drtě tl. 4 cm	m2	0,00	188,30	0,00
51	596215025R00	Příplatek za kladení dlažby tl. 6cm, drt', do100 m2	m2	0,00	12,20	0,00
52	899431111R00	Výšková úprava do 20 cm, zvýšení krytu šoupěte	kus	51,00	848,00	43 248,00
53	919731122R00	Zarovnání styčné plochy živičné tl. do 10 cm včetně vyplnění spáry asfaltovou emulzí	m	1 465,00	66,60	97 569,00
<b>Celkem za</b>		<b>5 Komunikace</b>				<b>3 686 447,70</b>
<b>Díl: 8</b>	<b>Trubní vedení</b>					



54	722269101R00	Montáž vodoměru přírubového DN 50	kus	2,00	814,40	1 628,80
55	851601101RT2	Montáž potrubí tlakového tvárná litina DN 80 hrdlové, jiš.spoj BLS, ve výkopu	m	3,00	86,90	260,70
56	851601101V10	Montáž potrubí tlakového tvárná litina DN 80 hrdlové, tepelně izolované, jiš.spoj BLS, ve výkopu	m	5,00	343,50	1 717,50
57	851601102V03	Montáž potrubí tlakového, tvárná litina DN 100 hrdlové, tepelně izolované, jiš.spoj BLS, ve výkopu	m	8,00	380,00	3 040,00
58	857241131U00	Montáž tvarovek litin. jedno hr výk integ těs DN80	kus	4,00	283,80	1 135,20
59	857241192RR0	Příplatek za montáž tepelně izolované tvarovky DN do 250 mm ve výkopu	kus	5,00	255,80	1 279,00
60	857242121R00	Montáž tvarovek litin. jednoos.přír. výkop DN 80	kus	30,00	243,80	7 314,00
61	857244121R00	Montáž tvarovek litin. odboč. přír. výkop DN 80	kus	6,00	354,30	2 125,80
62	857261131U00	Montáž tvarovek litin. jedn hr výk integ těs DN100	kus	3,00	267,50	802,50
63	857262121R00	Montáž tvarovek litin. jednoos. přír. výkop DN 100	kus	4,00	324,20	1 296,80
64	857264121R00	Montáž tvarovek litin. odboč. přír. výkop DN 100	kus	3,00	472,10	1 416,30
65	871161121R00	Montáž trubek polyetylenových ve výkopu 32 mm	m	2,00	12,00	24,00
66	871241121R00	Montáž potrubí polyetylenového ve výkopu 90 mm	m	226,00	37,70	8 520,20
67	871251121R00	Montáž trubek polyetylenových ve výkopu 110 mm	m	76,00	50,70	3 853,20
68	877242121R00	Montáž elektrotvarovek PE ve výkopu D 90 mm	m	132,00	70,00	9 240,00
69	877252121R00	Montáž elektrotvarovek PE ve výkopu D 110 mm	m	62,00	79,80	4 947,60
70	891213111R00	Montáž ventilů hlavních pro přípojky DN 50 včetně zemní soupravy	kus	1,00	161,70	161,70
71	891241111R00	Montáž vodovodních šoupátek ve výkopu DN 80 včetně zemní soupravy	kus	17,00	469,60	7 983,20
72	891245321R00	Montáž zpětných klapek DN 80	kus	1,00	257,60	257,60
73	891247111R00	Montáž hydrantů podzemních DN 80	kus	8,00	213,30	1 706,40
74	891247211R00	Montáž hydrantů nadzemních DN 80	kus	2,00	576,20	1 152,40
75	891249111R00	Montáž navrtávacích pasů DN 80	kus	1,00	906,40	906,40
76	891261111R00	Montáž vodovodních šoupátek ve výkopu DN 100 včetně zemní soupravy	kus	1,00	604,60	604,60
77	891269111R00	Montáž navrtávacích pasů DN 100	kus	1,00	915,90	915,90
78	892241111R00	Tlaková zkouška vodovodního potrubí DN 80 včetně zajištění konců potrubí při tlakové zkoušce	m	0,00	11,80	0,00
79	892271111R00	Tlaková zkouška vodovodního potrubí DN 125 včetně zajištění konců potrubí při tlakové zkoušce	m	1 470,00	11,90	17 493,00





80	892273111R00	Desinfekce vodovodního potrubí DN 125 včetně zajištění rozborů	m	1 470,00	57,20	84 084,00
81	893151111R00	Montáž šachty vodoměrné a revizní plastové kruhové	kus	1,00	947,70	947,70
82	899401111R00	Osazení poklopů litinových ventilových včetně podkladní desky	kus	1,00	259,30	259,30
83	899401112R00	Osazení poklopů litinových šoupátkových včetně podkladní desky	kus	19,00	359,90	6 838,10
84	899401113R00	Osazení poklopů litinových hydrantových včetně podkladní desky	kus	8,00	711,20	5 689,60
85	899713111R00	Orientační tabulky (malá, velká) na sloupku, základ vč. jejich dodávky	kus	35,00	362,90	12 701,50
86	899713129T10	Položení výstražné folie	m	321,00	13,00	4 173,00
87	899713199RR0	Identifikační vodič + propojení včetně proměření a výchozí revize vodiče	m	1 489,00	7,70	11 465,30
88	28613031.M	W kus 30° d 90 mm PE 100 SRD 11 č. 615 272	kus	6,00	794,00	4 764,00
89	28613032.M	W kus 30° d 110 mm PE 100 SRD 11 č. 615 273	kus	4,00	1 170,00	4 680,00
90	28613040.M	W kus 45° d 90 mm PE 100 SDR 11 č. 612 102	kus	4,00	688,00	2 752,00
91	28613041.M	W kus 45° d 110 mm PE 100 SDR 11 č. 612 104	kus	7,00	994,00	6 958,00
92	28613106.M	MB kus d 90 mm PE100 SDR11 č. 612 687	kus	89,00	278,00	24 742,00
93	28613107.M	MB kus d 110 mm PE100 SDR11 č. 612 688	kus	38,00	344,00	13 072,00
94	28613207.M	BB kus 11° d 90 mm PE100 SDR11 R = 1,5 č. 800 547	kus	4,00	2 056,00	8 224,00
95	28613208.M	BB kus 22° d 90 mm PE100 SDR11 R = 1,5 č. 800 525	kus	8,00	2 056,00	16 448,00
96	28613217.M	BB kus 11° d 110 mm PE100 SDR11 R = 1,5 č. 800 548	kus	3,00	3 056,00	9 168,00
97	28613218.M	BB kus 22° d 110 mm PE100 SDR11 R = 1,5 č. 800 526	kus	1,00	3 056,00	3 056,00
98	28613308.M	WS kus 11° d 110 mm PE100 SDR11 koleno 11° č. 616 319	kus	1,00	1 160,00	1 160,00
99	28613356.M	EFL kus d 90 mm/ DN80 PE100 SDR11 č. 615 418	kus	21,00	2 820,00	59 220,00
100	28613357.M	EFL kus d 110 mm/ DN1080 PE100 SDR11 č. 615 419	kus	7,00	3 722,00	26 054,00
101	28613431	Trubka tlaková PEHD PE 100 SDR 11 d 32x3,0 mm, náv	m	5,00	28,00	140,00
102	28613810.MAIT	Trubka tlaková PEHD PE 100 SDR 11 d 90x8,2mm Maincor Profuse tyče 12 m	m	229,00	245,00	56 105,00
103	28613813.MAIT	Trubka tlaková PEHD PE 100 SDR 11 d 110x10,0mm Maincor Profuse tyče 12 m	m	76,00	315,00	23 940,00
104	28615758.A	Koncová manžeta dle PD	kus	1,00	1 450,00	1 450,00
105	28615762.A	Sestava kluzných objímek dle PD do ocel. chráničky	kpl	1,00	4 580,00	4 580,00
106	28697267	Šachta vodoměrná samonosná H 170 cm, poklop	kus	2,00	9 729,00	19 458,00
107	38821200	Vodoměr ELSTER WPD DN50, PN16	kus	2,00	28 690,00	57 380,00
108	42200230.03	Hydrant DUO nadzemní 2B 80/1,50 č. K230	kus	2,00	28 111,00	56 222,00



109	42200240.04	Hydrant podzemní duo 80/1,50 č. K240	kus	11,00	12 651,00	139 161,00
110	42201650	Poklop uliční ventilový	kus	1,00	372,00	372,00
111	42201750	Poklop uliční šoupátkový	kus	19,00	516,00	9 804,00
112	42201950	Poklop podz. hydrantů	kus	8,00	1 537,00	12 296,00
113	42202681	Navrtávací ISO šoupátko č. 2681 DN 2"	kus	1,00	1 335,00	1 335,00
114	42203350.04	Navrtávací pas HACOM č.3350 80-2"	kus	1,00	677,00	677,00
115	42203350.08	Navrtávací pas HACOM č.3350 100-2"	kus	1,00	717,00	717,00
116	42203481	Podkladová deska UNI	kus	20,00	199,00	3 980,00
117	42203482	Podkladová deska pro poklop hydrantu	kus	8,00	398,00	3 184,00
118	42204000.03	Šoupátko DN80 č. 4000 E2	kus	18,00	5 433,00	97 794,00
119	42204000.04	Šoupátko DN100 č. 4000 E2	kus	2,00	5 848,00	11 696,00
120	42206221	Napojovací ISO tvarovka č. 6221F - 6/4" - 25	kus	1,00	276,00	276,00
121	42207602.04	Příruba tah - litina č.7602 DN80/98	kus	3,00	1 942,00	5 826,00
122	42209500.01	Zemní souprava teleskop. č.9500 E2 DN50-100	kus	19,00	1 770,00	33 630,00
123	42209601	Zemní souprava tel. č 9601 3/4-2"	kus	1,00	697,00	697,00
124	42209930.03	Žabí klapka přírubová DN80 č.9930	kus	1,00	3 713,00	3 713,00
125	5525112821	Trouba vod.lit.tlak. Duktus DN100mm spoj BLS	m	3,00	1 358,00	4 074,00
126	5525117310	TL vod.tlak. Duktus WKG DN80mm spoj BSL	m	4,00	6 041,00	24 164,00
127	5525117311	TL vod.tlak. Duktus WKG DN100mm spoj BSL	m	7,00	6 114,00	42 798,00
128	55251212	Trouba přír.litin. Duktus FF DN80 dl.200mm EWS	kus	8,00	1 388,00	11 104,00
129	55251224	Trouba přír.litin. Duktus FF DN80 dl.1200 mm EWS	kus	1,00	7 402,00	7 402,00
130	55251253	Trouba přír.litin. Duktus FF DN100 dl.1000mm EWS	kus	1,00	4 710,00	4 710,00
131	5525852703	Tvarovka přír.litin. s hlad.koncem Duktus F DN80m	kus	2,00	1 332,00	2 664,00
132	5525852704	Tvarovka přír.litin. s hlad.koncem Duktus F DN100	kus	1,00	1 590,00	1 590,00
133	55259432.T	Koleno hrdlové Duktus MMK DN100-22 1/2° EWS WKG-EL- BSL	kus	2,00	12 840,00	25 680,00
134	55259450.T	Koleno hrdlové Duktus MMK DN 80/30° EWS WKG-EL- BSL	kus	2,00	11 628,00	23 256,00
135	55259452	Koleno hrdlové Duktus MMK DN100/30° EWS spoj BSL	kus	1,00	2 375,00	2 375,00
136	55259452.T	Koleno hrdlové Duktus MMK DN100/30° EWS WKG-EL- BSL	kus	1,00	14 250,00	14 250,00
137	55259470.T	Koleno hrdlové Duktus MMK DN80/45° EWS WKG-EL- BSL	kus	1,00	12 630,00	12 630,00
138	55259730	Tvar. přír. s hrdlem Duktus EU DN 80 Lu130mm EWS	kus	1,00	1 399,00	1 399,00
139	55259811	Přechod přír. Duktus FFR DN 80/ 50 L 200mm EWS	kus	3,00	1 527,00	4 581,00
140	55259815	Přechod přír. Duktus FFR DN100/ 80 L 200mm EWS	kus	2,00	1 548,00	3 096,00
141	552599939	Tvarovka přír. s přír. odb. Duktus T DN80/80mm	kus	4,00	2 480,00	9 920,00
142	552599943	Tvarovka přír. s přír. odb. Duktus T DN100/80mm	kus	2,00	2 695,00	5 390,00



143	552599944	Tvarovka přír. s přír. odb. Duktus T DN100/100mm	kus	1,00	2 615,00	2 615,00
144	55260001.A	Kříž přírubový Duktus TT DN80/80mm EWS	kus	2,00	5 140,00	10 280,00
145	55260003.A	Kříž přírubový Duktus TT DN100/100mm EWS	kus	1,00	6 155,00	6 155,00
146	55260023	Příruba zaslepovací Duktus X DN80mm	kus	1,00	468,00	468,00
147	55260055	Příruba zaslepovací Duktus XG DN80mm závit 2"	kus	1,00	1 061,00	1 061,00
148	55260061	Příruba zaslepovací Duktus XG DN100mm závit 2"	kus	1,00	1 116,00	1 116,00
149	5526009702	Koleno přír.s patkou Duktus N DN80mm	kus	10,00	1 733,00	17 330,00
<b>Celkem za</b>		<b>8 Trubní vedení</b>				<b>1 170 780,30</b>
<b>Díl: 872.V</b>	<b>Vodovodní přípojky - veřejná část</b>					
150	891213111R00	Montáž ventilů hlavních pro přípojky DN 50 včetně zemní soupravy	kus	1,00	160,40	160,40
151	891249111RV0	Montáž navrtávacích pasů s ventilem DN 80 včetně zemní soupravy	kus	37,00	897,80	33 218,60
152	891269111RV0	Montáž navrtávacích pasů s ventilem DN 100 včetně zemní soupravy	kus	10,00	907,30	9 073,00
153	899401111R00	Osazení poklopů litinových ventilových včetně podkladní desky	kus	49,00	257,60	12 622,40
154	899713111R00	Orientační tabulky (malá, velká) na sloupku,základ vč.jejich dodávky	kus	49,00	362,90	17 782,10
155	28655456.A	Navrtávací odboč.ventil DAV(KIT) 90/32 č. 615616	kus	36,00	3 717,00	133 812,00
156	28655457.A	Navrtávací odboč.ventil DAV(KIT) 90/50 č. 615346	kus	1,00	3 810,00	3 810,00
157	286554597.A	Navrtávací odboč.ventil DAV(KIT) 110/32 č. 615620	kus	9,00	3 984,00	35 856,00
158	28655465	Zemní souprava EBS pro ventil DAV č. 615325	kus	47,00	839,00	39 433,00
159	42201650	Poklop uliční ventilový	kus	46,00	372,00	17 112,00
160	42202800.04	Šoupátko domovní č.2800 32-5/4"	kus	1,00	2 124,00	2 124,00
161	42202800.06	Šoupátko domovní č.2800 50-6/4"	kus	1,00	3 223,00	3 223,00
162	42203481	Podkladová deska UNI	kus	46,00	199,00	9 154,00
163	42209601	Zemní souprava tel. č 9601 3/4-2"	kus	1,00	697,00	697,00
<b>Celkem za</b>		<b>872.V Vodovodní přípojky - veřejná část</b>				<b>318 077,50</b>
<b>Díl: 99</b>	<b>Staveništní přesun hmot</b>					
164	998276101R00	Přesun hmot, trubní vedení plastová, otevř. výkop	t	147,00	387,00	56 889,00
<b>Celkem za</b>		<b>99 Staveništní přesun hmot</b>				<b>56 889,00</b>

Při sestavení rozpočtu bylo vycházeno z jednotkových cen podobného rozpočtu pro obec Údrnice, který byl vypracován v roce 2012. Pro potřeby diplomové práce byly upraveny rozměry tak, aby rozpočet co nejvíce odpovídal projektu vodovodu v obci.

Vodovod pro obec Noutonice vede 1095 metrů pod komunikací a zbylých 375 metrů v extravilánu. Délka vodovodu v Údrnicích je 2748 metrů a plánovaný vodovod



v Noutonicích bude 1470 metrů dlouhý. Předpokládá se, že vodovodní potrubí bude uloženo do rýhy široké 1 metr a hluboké 1,8 metru.

### 8.1.2 Rekapitulace pro vodovodní řady

Stavba :	<b>2490 Údrnice - Vodovod</b>	Rozpočet : 2490/IO02
Objekt :	<b>IO02 Vodovodní řady</b>	Vodovodní řady a VP

## REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1 Zemní práce	4 926 487	0	0	0	0
45 Podkladní a vedlejší konstrukce	23 887	0	0	0	0
5 Komunikace	3 686 448	0	0	0	0
8 Trubní vedení	1 170 780	0	0	0	0
872.V Vodovodní přípojky - veřejná část	318 078	0	0	0	0
99 Staveništní přesun hmot	56 889	0	0	0	0
<b>CELKEM OBJEKT</b>	<b>10 182 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Zařízení staveniště	0	1,5	10 182 568	152 739
Kompletační činnost (IČD)	0	0,8	10 182 568	81 461
<b>CELKEM VRN</b>				<b>234 199</b>

8.1.3 Položkový rozpočet Vodovodních přípojek**Položkový rozpočet**

Stavba :	<b>2490 Údrnice - Vodovod</b>	Rozpočet: 2490/IO03
Objekt :	<b>IO02 Vodovodní přípojky</b>	Vodovodní přípojky

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
<b>Díl: 872</b>		<b>Vodovodní přípojky</b>				
1	831230110RAB	Vodovodní přípojka z trub polyetylenových D 32-63 hloubka 1,5 m - vč.zemních a doprovodných prací	m	268,00	817,00	218 956,00
2	831230150RAB	Vodovodní přípojka z trub polyetylenových D 32-63 hloubka 1,5 m - vč.říz.protlaku a doprovod.prací	m	224,00	942,00	211 008,00
3	893151110RX0	Montáž šachty vodoměrné plastové kruhové včetně zemních prací a vstrojení dle PD	kus	46,00	2 490,00	114 540,00
4	28697267	Šachta vodoměrná samonosná H 170 cm, poklop včetně dodávky vstrojení pro jednu VP	kus	15,00	11 229,00	168 435,00
5	28697268	Šachta vodoměrná samonosná H 170 cm, poklop včetně dodávky vstrojení pro dvě VP	kus	3,00	12 729,00	38 187,00
6	998276101R00	Přesun hmot, trubní vedení plastová, otevř. výkop	t	105,00	387,00	40 635,00
<b>Celkem za</b>		<b>872 Vodovodní přípojky</b>				<b>791 761,00</b>

Podobně jako u rozpočtu na hlavní vodovodní řad bylo vycházeno ze srovnatelného rozpočtu pro obec Údrnice, kdy byly upraveny výměry.

8.1.4 Rekapitulace pro Vodovodní přípojky

Stavba :	<b>2490 Údrnice - Vodovod</b>	Rozpočet : 2490/IO03
Objekt :	<b>IO03 Vodovodní přípojky</b>	Vodovodní přípojky

**REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ**

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
872 Vodovodní přípojky	791 761	0	0	0	0
<b>CELKEM OBJEKT</b>	<b>791 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY**

Název VRN	Kč	%	Základna	Kč
Zařízení staveniště	0	1,5	791 761	11 876
Kompletační činnost (IČD)	0	0,8	791 761	6 334
<b>CELKEM VRN</b>				<b>18 211</b>



## 8.2 Kanalizace

Rozpočet na vybudování kanalizace se týká veřejné zakázky „Obec Chotěvice, odkanalizování obce“. Obec se nachází v královehradeckém kraji, bývalém okrese Trutnov. Podle oficiálního webu je to poměrně bohatá zemědělská obec, kde při posledním sčítání lidu v říjnu 2013 žilo 1026 obyvatel. Počet v obci žijících osob i nadále postupně roste, a to zejména díky blízkosti měst Hostinné a Trutnov. Dějiny Chotěvic zasahují až do roku 1005. Z vybavenosti obce musím zmínit základní školu a poštu, technická infrastruktura je zde zavedena pouze částečně. Obec vlastní přivaděč vody, plynovod zde není a nejbližší čistírna odpadních vod je v sousedním Hostinném, kam se má právě kanalizační systém stok a výtlačů, který je předmětem této veřejné zakázky, napojit.

Tato veřejná zakázka byla administrována v otevřeném řízení dle §27 zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel byla sama obec Chotěvice a předpokládaná cena zakázky byla 103 715 782 Kč bez DPH, přičemž byl projekt spolufinancován ze zdrojů Evropské Unie prostřednictvím státního fondu životního prostředí. Do otevřeného řízení se přihlásilo 13 firem z celé republiky a dokonce i z Rakouska. Vše 13 uchazečů splnilo kvalifikaci v požadovaném rozsahu, požadavky zadavatele a v žádné z nabídek hodnotící komise nezjistila nejasnosti, které by požadovala po uchazeči písemně vysvětlit. Proto nebyla ze zadávacího řízení vyřazena žádná nabídka a tím pádem bylo hodnoceno všech 13 firem. I tuto veřejnou zakázku vyhrála společnost s nejnižší nabídkovou cenou, a to 59 261 830 Kč bez DPH. Stavba byla zahájena v září 2014 a dokončena by měla být do dvanácti měsíců, tudíž do září 2015. Záruční lhůta je, tak jako v předchozím případě, 60 měsíců.

Nejnižší nabídková cena bývá hlavním a často jediným kritériem úspěchu ve výběrovém řízení veřejné zakázky. Nebývá výjimkou, že stavební společnosti vyhrávají tendry s prakticky nákladovou cenou a minimálním ziskem, tak jako tomu je u tohoto kanalizačního systému. Tento způsob oceňování přináší mezi dodavatele a investora mnoho sporů a bojů doslova o každou korunu. Proto je v dnešní době velmi důležité, aby měli obě strany kromě kvalitně zpracovaných dokumentací a bezchybně odvedených prací také schopné právníky.

Následuje položkový rozpočet Stoky B.

8.2.1 Položkový rozpočet Stoky B**SOUPIS PRACÍ**

Stavba: 001104 - Chotěvice - odkanalizování obce

**Objekt: 1101-005 - Stoka B**

Místo: Chotěvice

Datum:

Zadavatel: Obec Chotěvice

Projektant: Ing. V. Novotný

Uchazeč:

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
<b>Náklady soupisu celkem</b>						<b>10 942 046,53</b>	
<b>HSV - Práce a dodávky HSV</b>						<b>10 942 046,53</b>	
<b>1 - Zemní práce</b>						<b>4 448 307,40</b>	
1	K	113107162	Odstranění podkladu pl přes 50 do 200 m2 z kameniva drčeného tl 200 mm	m2	0,000	38,10	0,00
2	K	113107212	Odstranění podkladu pl přes 200 m2 z kameniva těžného tl 200 mm	m2	0,000	16,60	0,00
3	K	113107231R	Odstranění podkladu cementová stabilizace tl. 150	m2	0,000	98,00	0,00
4	K	113154233	Frézování živičného krytu tl 50 mm pruh š 2 m pl do 1000 m2 bez překážek v trase	m2	0,000	50,20	0,00
5	K	113154233R	Frézování živičného krytu tl 70 mm pruh š 2 m pl do 1000 m2 bez překážek v trase	m2	300,000	71,00	21 300,00
6	K	113154233R1	Frézování živičného krytu tl 80 mm pruh š 2 m pl do 1000 m2 bez překážek v trase	m2	900,000	82,00	73 800,00
7	K	113154234R	Frézování živičného krytu tl 110 mm pruh š 2 m pl do 1000 m2 bez překážek v trase	m2	300,000	83,20	24 960,00
8	K	115101201	Čerpání vody na dopravní výšku do 10 m průměrný přítok do 500 l/min	hod	119,000	55,50	6 604,50
9	K	115101301	Pohotovost čerpací soupravy pro dopravní výšku do 10 m přítok do 500 l/min	den	15,000	39,90	598,50
10	K	119001401	Dočasné zajištění potrubí ocelového nebo litinového DN do 200	m	23,000	209,00	4 807,00
11	K	119001421	Dočasné zajištění kabelů a kabelových tratí ze 3 volně ložených kabelů	m	6,000	170,00	1 020,00
12	K	121101101	Sejmutí ornice s přemístěním na vzdálenost do 50 m	m3	770,000	26,50	20 405,00
13	K	130001101	Příplatek za ztížení vykopávky v blízkosti pozemního vedení	m3	0,000	321,00	0,00
14	K	132201203	Hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 3 objemu do 5000 m3	m3	720,000	152,00	109 440,00
15	K	132201209	Příplatek za lepivost k hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 3	m3	720,000	19,60	14 112,00
16	K	132301203	Hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 4 objemu do 5000 m3	m3	0,000	229,00	0,00
17	K	132401201	Hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 5	m3	1 140,000	1 220,00	1 390 800,00





18	K	132501201	Hloubení rýh š do 2000 mm v hornině tř. 6	m3	0,000	1 330,00	0,00
19	K	133201102	Hloubení šachet v hornině tř. 3 objemu přes 100 m3	m3	85,000	450,00	38 250,00
20	K	133201109	Příplatek za lepivost u hloubení šachet v hornině tř. 3	m3	0,000	101,00	0,00
21	K	133301102	Hloubení šachet v hornině tř. 4 objemu přes 100 m3	m3	0,000	638,00	0,00
22	K	133401101	Hloubení šachet v hornině tř. 5	m3	120,000	1 510,00	181 200,00
23	K	133501101	Hloubení šachet v hornině tř. 6	m3	0,000	1 830,00	0,00
24	K	151811112	Osazení a odstranění pažicového boxu těžkého hl výkopu do 4 m š do 2,5 m	m2	6 200,000	146,00	905 200,00
25	K	151811113	Osazení a odstranění pažicového boxu těžkého hl výkopu do 4 m š do 5 m	m2	0,000	159,00	0,00
26	K	151811212	Příplatek k pažicovému boxu těžkému hl výkopu do 4 m š do 2,5 m za první a ZKD den zapažení	m2	12 400,000	19,50	241 800,00
27	K	151811213	Příplatek k pažicovému boxu těžkému hl výkopu do 4 m š do 5 m za první a ZKD den zapažení	m2	0,000	25,20	0,00
28	K	161101102	Svislé přemístění výkopku z horniny tř. 1 až 4 hl výkopu do 4 m	m3	805,000	106,00	85 330,00
29	K	161101152	Svislé přemístění výkopku z horniny tř. 5 až 7 hl výkopu do 4 m	m3	1 260,000	149,00	187 740,00
30	K	162601102	Vodorovné přemístění do 5000 m výkopku/sypaniny z horniny tř. 1 až 4	m3	2 296,000	159,00	365 064,00
31	K	171201201	Uložení sypaniny na skládky	m3	2 296,000	14,30	32 832,80
32	K	174101101	Zásyp jam, šachet rýh nebo kolem objektů sypaninou se zhutněním	m3	4 151,000	73,80	306 343,80
33	M	583373680	<i>šterkopisek frakce netříděná</i>	t	1 094,000	239,00	261 466,00
34	K	181102302R	Hutnění pláně	m2	3 100,000	12,50	38 750,00
35	K	181111111	Plošná úprava terénu do 500 m2 zemina tř 1 až 4 nerovnosti do +/- 100 mm v rovině a	m2	1 900,000	17,50	33 250,00
36	K	181301102	Rozprostření ornice tl vrstvy do 150 mm pl do 500 m2 v rovině nebo ve svahu do 1:5	m2	1 900,000	32,30	61 370,00
37	K	181411121	Založení lučního trávníku výsevem plochy do 1000 m2 v rovině a ve svahu do 1:5	m2	1 800,000	5,34	9 612,00
38	M	005724720	<i>osivo směs travní krajinná - rovinná</i>	kg	27,000	83,40	2 251,80
39	K	127001	příplatek za obtížné provádění výkopů v úseku B6 - B9 (stromy, blízkost kořenů)	soub	1,000	45 000,00	45 000,00
<b>4 - Vodorovné konstrukce</b>							<b>869 816,00</b>
40	K	451573111	Lože pod potrubí otevřený výkop ze šterkopísku	m3	1 162,000	708,00	822 696,00
41	K	452311131	Podkladní desky z betonu prostého tř. C 12/15 otevřený výkop	m3	19,000	2 480,00	47 120,00
<b>5 - Komunikace</b>							<b>1 200 514,80</b>
42	K	564271111	Podklad nebo podsyp ze šterkopísku ŠP tl 250 mm	m2	79,000	142,00	11 218,00
43	K	564761111R	Podklad z kameniva hrubého drceného vel. 0-63 mm tl 200 mm	m2	799,000	158,00	126 242,00
44	K	564851111	Podklad ze šterkodrtě ŠD tl 150 mm	m2	799,000	98,20	78 461,80
45	K	564861111	Podklad ze šterkodrtě ŠD tl 200 mm	m2	314,000	127,00	39 878,00
46	K	565145111	Asfaltový beton vrstva podkladní ACP 16 (obalované kamenivo OKS) tl 60 mm š do 3 m	m2	1 084,000	266,00	288 344,00
47	K	565166111	Asfaltový beton vrstva podkladní ACP 22 (obalované kamenivo OKH) tl 80 mm š do 3 m	m2	124,000	430,00	53 320,00
48	K	567122114	Podklad z kameniva zpevněného cementem KSC I tl 150 mm	m2	102,000	271,00	27 642,00



49	K	577144111	Asfaltový beton vrstva obrusná ACO 11 (ABS) tř. I tl 50 mm š do 3 m z nemodifikovaného asfaltu	m2	1 281,000	305,00	390 705,00
50	K	577166111	Asfaltový beton vrstva ložní ACL 22 (ABVH) tl 70 mm š do 3 m z nemodifikovaného asfaltu	m2	146,000	379,00	55 334,00
51	K	599141111R	Vyplnění spár živičnou záplivkou	m	1 522,000	85,00	129 370,00
8 - Trubní vedení							2 560 885,73
52	K	871373121R	Montáž potrubí z kanalizačních trub z PP otevřený výkop DN 250	m	0,000	80,00	0,00
53	M	2861524801	trubka kanalizační z plastu pevnostní třída SN 16 DN 250 mm dl. 5 m	kus	0,000	3 755,00	0,00
54	K	871373121R1	Montáž potrubí z kanalizačních trub z PP otevřený výkop DN 300	m	1 550,000	96,00	148 800,00
55	M	28615248011	trubka kanalizační z plastu pevnostní třída SN 16 DN 300 mm dl. 5 m	kus	310,000	4 845,00	1 501 950,00
56	K	877313122R	Montáž zásepky na potrubí z kanalizačních trub z PP těsněných kroužkem otevřený výkop DN 150	kus	17,000	59,10	1 004,70
57	M	2861478101	zásepka 150mm pro potrubí kanalizační z plastu	kus	17,000	76,40	1 298,80
58	K	877373121R1	Montáž tvarovek odbočných na potrubí z trub z PP otevřený výkop. DN 300	kus	10,000	83,10	831,00
59	M	2861192102	odbočka kanalizační plastová šikmá DN 350/150	kus	10,000	1 750,00	17 500,00
60	K	89440012	příplatek za navrtání pro výtlač	ks	2,000	950,00	1 900,00
61	K	894401211	Osazení betonových dílců pro šachty skruží rovných	kus	28,000	501,00	14 028,00
62	M	894001	vyrovnávací prstenec TBW-Q 120/625/120	ks	7,000	513,00	3 591,00
63	M	894002	vyrovnávací prstenec TBW-Q 100/625/120	ks	13,000	448,20	5 826,60
64	M	894003	vyrovnávací prstenec TBW-Q 80/625/120	ks	4,000	405,00	1 620,00
65	M	8940041	vyrovnávací prstenec TBW-Q 40/625/120	ks	4,000	286,20	1 144,80
66	K	894411311	Osazení železobetonových dílců pro šachty skruží rovných	kus	50,000	1 610,00	80 500,00
67	M	894005	šachtová skruž TBS-Q 1000/250/120-SP	ks	22,000	1 134,00	24 948,00
68	M	894006	šachtová skruž TBS-Q 1000/500/120-SP	ks	7,000	1 749,60	12 247,20
69	M	894007	šachtová skruž TBS-Q 1000/1000/120-SP	ks	21,000	2 883,60	60 555,60
70	K	894412411	Osazení železobetonových dílců pro šachty skruží přechodových	kus	30,000	1 730,00	51 900,00
71	M	894008	šachtový konus TBR-Q 600/1000x625/120-SPK	ks	27,000	2 230,20	60 215,40
72	M	8940081	deska pro poklop TZK-Q 200/120T	ks	3,000	3 467,01	10 401,03
73	K	894414111	Osazení železobetonových dílců pro šachty skruží základových	kus	30,000	2 370,00	71 100,00
74	M	8940092	šachtové dno TBZ-Q PERF 300-735	ks	28,000	8 548,20	239 349,60
75	M	8940091	šachtové dno TBZ-Q 300 - 1000	ks	2,000	8 706,50	17 413,00
76	M	894010	těsnění pro DN 1 000	ks	80,000	275,40	22 032,00



77	K	8944001	příplatek za zřízení spadištní šachty B6	ks	1,000	2 000,00	2 000,00
78	K	8944002	Kompl. dod. + mtž. měrná šachta	kpl	1,000	65 000,00	65 000,00
79	K	899103111	Osazení poklopů litinových nebo ocelových včetně rámu hmotnosti nad 100 do 150 kg	kus	30,000	541,00	16 230,00
80	M	899001	<i>poklop BEGU R-1 D 400 GU-B-1</i>	<i>ks</i>	<i>30,000</i>	<i>2 602,80</i>	78 084,00
81	K	89440011	příplatek za navrtání DN 150	ks	1,000	1 000,00	1 000,00
82	K	8999901	napojení stoky do šachty sběrače	soub	1,000	3 000,00	3 000,00
83	K	721290113	Zkouška těsnosti potrubí kanalizace vodou do DN 300	m	1 550,000	29,30	45 415,00

## 9 - Ostatní konstrukce a práce-bourání

582 935,80

84	K	919735111	Řezání stávajícího živičného krytu hl do 50 mm	m	123,000	49,80	6 125,40
85	K	919735112	Řezání stávajícího živičného krytu hl do 100 mm	m	246,000	62,80	15 448,80
86	K	919735113	Řezání stávajícího živičného krytu hl do 150 mm	m	1 152,000	95,80	110 361,60
87	K	9900	Kompl. dod.+ mtž. protlak DN 500 dl. 14 m	soub	1,000	213 000,00	213 000,00
88	K	99003	Kompl. dod.+ mtž. protlak DN 500 dl. 15 m	soub	1,000	228 000,00	228 000,00
89	K	99004	obnova silniční propusti	soub	1,000	10 000,00	10 000,00

## 99 - Přesun hmot

1 279 586,80

90	K	997221551	Vodorovná doprava suti ze sypkých materiálů do 1 km	t	862,000	37,50	32 325,00
91	K	997221559	Příplatek ZKD 1 km u vodorovné dopravy suti ze sypkých materiálů	t	16 386,000	10,30	168 775,80
92	K	997221611	Nakládání suti na dopravní prostředky pro vodorovnou dopravu	t	862,000	133,00	114 646,00
93	K	998276101	Přesun hmot pro trubní vedení z trub z plastických hmot otevřený výkop	t	1 255,000	768,00	963 840,00

Při sestavení rozpočtu bylo vycházeno z jednotkových cen podobného rozpočtu pro obec Chotěvice, který byl vypracován v roce 2014. Pro potřeby diplomové práce byly upraveny výměry tak, aby rozpočet co nejvíce odpovídal projektu kanalizace v obci.

Kanalizace vede 600 metrů (od bodu napojení lokality č. parcely 53 po železniční trať) obcí a 950 metrů v extravilánu. Celková délka splaškové gravitační kanalizace v Noutonicích bude 1550 metrů, přičemž kanalizační stoka B v Chotěvicích má 1046 metrů. Výkopy pro uložení kanalizace počítám 1,4 metru hluboké a 1 metr široké.



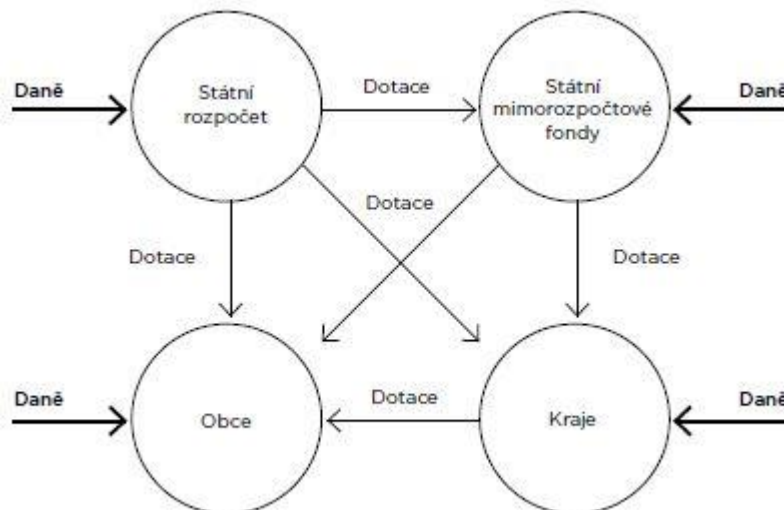
## 9 Dopad na obecní rozpočet

Developer je stavební podnikatel, který se zabývá rozvojem a zhodnocením území. S tím jsou ale, ve většině případů nevyhnutelně, spojeny vyvolané investice jako vedlejší výdaje související s cílovou výstavbou, které jsou problémem pro většinu stavebníků. Ať už se jedná o zbudování nového chodníku, rozšíření komunikace včetně stavby křižovatky či kruhového objezdu, stavba nové technické infrastruktury a přípojek, statické posílení můstku nebo nového veřejného osvětlení, povinnost tyto stavby vybudovat je obvykle dána místním územním rozhodnutím, nebo je podmíněna stavebním povolením na cílovou stavbu. Pokud chce investor danou cílovou stavbu provést a prodat se ziskem, musí zajistit i tyto přidružené stavby, které rozpočet značně zatíží. A po dokončení těchto staveb je developer obvykle převádí na obec, ať už za úplatu, nebo darem. Případ Noutonic v tomto ohledu není výjimkou. Investor nemá zájem spravovat kanalizační ani vodovodní síť, protože by to pro něj bylo zbytečně komplikované. Jestli bude infrastruktura obci darována nebo prodána za symbolickou cenu zatím není jasné, obě strany se ještě nebyly schopny dohodnout na kompromisu.

Z daňového pohledu na věc nastaly nedávno změny v problematice. Nyní se náklady na vyvolanou investici rozdělí na dvě části. Jedna by byla zahrnuta do nákladů při prodeji vyvolané investice, a to do výše příjmů z jejího prodeje, a druhá by tvořila součást vstupní ceny hlavního majetku, jehož využívání nebo fungování si vynutilo vyvolanou investici.

### 9.1 Příjmy obce

Schéma daní v souvislosti s obcemi je hezky vidět z následujícího obrázku. Z důvodů přehlednosti zde nejsou uvedeny jiné než daňové a dotační příjmy a v potaz nejsou vzaty finanční vztahy k mezinárodním organizacím, jako je například Evropská unie.



**Obrázek č. 9: Zjednodušené daňové schéma v ČR.**

Zdroj: Průvodce komunálními rozpočty, aneb jak může informovaný občan střežit obecní pokladnu, 19.11.2014.

Příjmy v Noutonicích jsou daňové, nedaňové, kapitálové a dotační. Dále se jednotlivé oblasti dělí následovně (včetně peněžního ohodnocení za poslední rok pro přehled podle webových stránek <http://www.rozpocetobce.cz/seznam-obci/571326-lichoceves>):

*Daňové příjmy (3 994 659 Kč)*

- Obecné daně ze zboží a služeb v Tuzemsku – např. DPH.
- Daně z příjmů fyzických osob – ze závislé činnosti a funkčních požitků a z osob samostatně výdělečně činných.
- Daně z majetku – např. daň z nemovitosti.
- Daně z příjmu právnických osob.
- Poplatky a odvody v oblasti životního prostředí – svoz odpadu (popsáno dále).
- Ostatní odvody z vybraných činností a služeb – odvod z výherních hracích přístrojů a z provozu loterie.
- Místní poplatky z vybraných činností a služeb – např. poplatek ze psů (popsáno dále).
- Správní poplatky.



*Nedaňové příjmy (224 433 Kč)*

- Příjmy z pronájmu majetku.
- Příjmy z vlastní činnosti – z poskytování služeb a výrobků, z prodeje zboží nakoupeného za účelem prodeje.
- Ostatní nedaňové příjmy – přijaté neinvestiční dary a nekapitálové příspěvky a náhrady.
- Výnosy z finančního majetku – příjmy z úroků.

*Kapitálové příjmy (322 000 Kč)*

- Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku – např. pozemků.

*Dotace (932 572 Kč)*

- Neinvestiční přijaté transfery od veřejných rozpočtů ústřední úrovně – ze státních fondů, z všeobecné pokladní zprávy státního rozpočtu, ze státního rozpočtu v rámci souhrnného dotačního vztahu.
- Neinvestiční přijaté transfery od veřejných rozpočtů územní úrovně – od krajů.

Ze stránek [www.rozpocetobce.cz](http://www.rozpocetobce.cz) lze také jednoduše vyčíst, jaké má obec příjmy v závislosti na počtu obyvatel. Vyčíslení za posledních deset let je v následující tabulce.

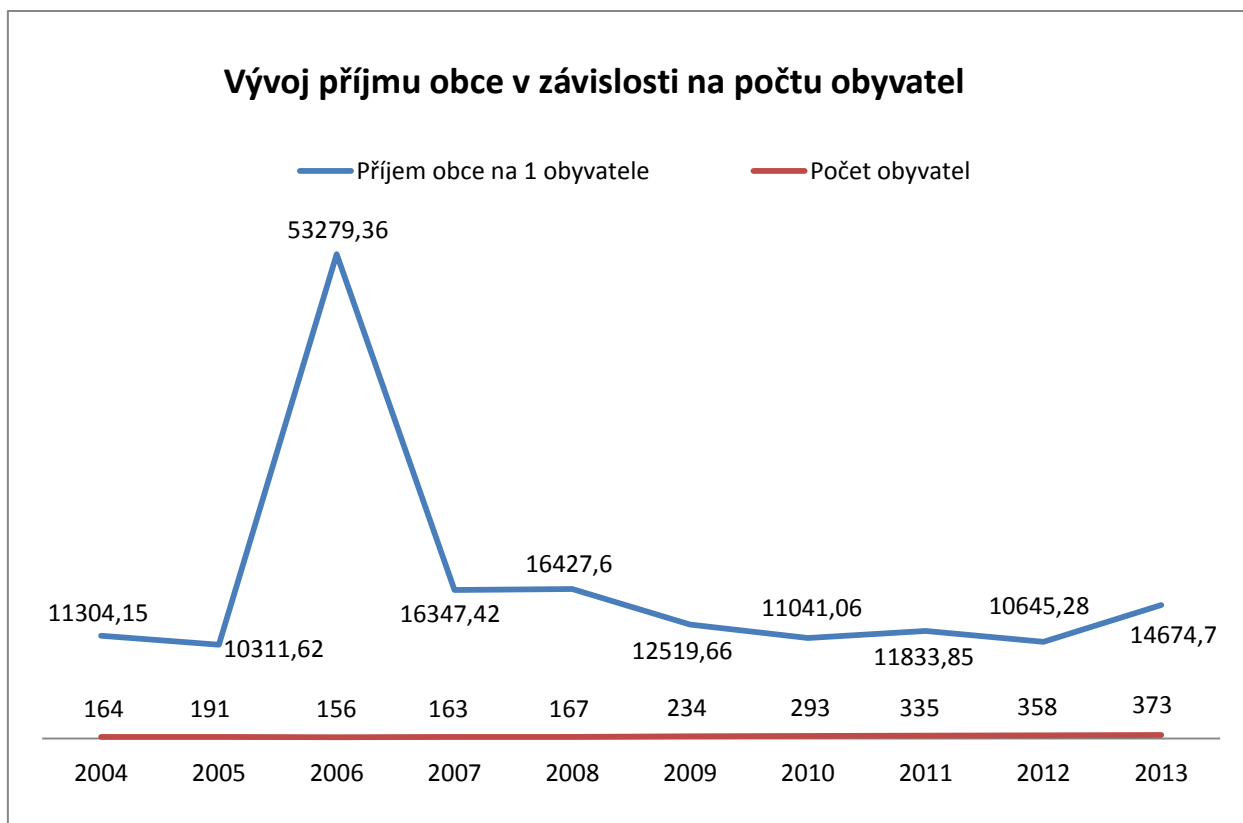


Rok	Příjem obce (Kč)	Počet obyvatel obce	Příjem na jednoho obyvatele (Kč)
2004	1 853 880	164	11 304,15
2005	1 969 520	191	10 311,62
2006	8 311 580	156	53 279,36
2007	2 664 360	163	16 347,42
2008	2 743 410	167	16 427,60
2009	2 929 600	234	12 519,66
2010	3 235 030	293	11 041,06
2011	3 964 340	335	11 833,85
2012	3 811 010	358	10645,28
2013	5 473 664	373	14 674,70

**Tabulka č. 3: Příjem obce.**

Zdroj: <http://www.rozpocetobce.cz/seznam-obci/571326-lichoceves>, 19.10.2014.

Drtivou většinu příjmů tvoří příjmy daňové. Ty jsou také proto, v rámci problematiky rozšíření obce a navýšení počtu obyvatel, primárním přínosem do obecního rozpočtu. Největším důvodem je, že tento druh příjmu představuje 79% celkového příjmu obce za posledních deset let. Z tabulky a následně grafu je zřejmé, že v roce 2006 investor koupil od obce pozemky a v roce 2009 byl dokončen první developerský projekt stejného developera, který má v plánu financovat tento projekt na pozemku č. 53, a tím pádem se zvýšil počet obyvatel v obci o 67. Obyvatelé, kteří jsou zaměstnanci povětšinou pražských firem, ovšem platí daně v místě trvalého bydliště. Takže se dá pokles daňového příjmu v roce 2009 vysvětlit tím, že lidé nestihli nebo vůbec přehlásili své trvalé bydliště. Druhá možnost je, že se do nově postavených rodinných domů nastěhovali rodiny s více dětmi. Vzhledem k novele zákona o rozpočtovém, určení daní obec Noutonice v roce 2013 vykázala výrazný přírůstek příjmů, který se dá očekávat i v dalších letech. V roce 2006 je v grafu vidět výrazná odchylka v příjmech obce z důvodu jednorázového prodeje pozemků soukromému investorovi.



**Graf č. 1: Vývoj příjmu obce v závislosti na počtu obyvatel v letech 2004 – 2013.**

Zdroj: <http://www.rozpcetobce.cz/seznam-obci/571326-lichoceves>, 19.10.2014.

Kromě daní má obec právo, podle zákona 565/1990 Sb. O místních poplatcích, vybírat další poplatky spojené s chodem obce. Jedná se o následující:

#### *Poplatek ze psů.*

Platí ho držitel psa staršího 3 měsíců. Od poplatku je osvobozena osoba nevidomá, s těžkým zdravotním postižením (držitel průkazu ZTP/P), provádějící výcvik psů určených k doprovodu těchto osob, provozující útulek zřízený obcí nebo osoba, které stanoví povinnost držení psa zvláštní předpis. Sazba poplatku činí až 1 500 Kč za kalendářní rok a jednoho psa a držitel ho platí obci příslušné podle místa trvalého pobytu.





- *Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.*

Poplatek platí fyzické osoby, které přechodně a za úplatu pobývají v lázeňských místech a v místech soustředěného turistického ruchu za účelem léčení nebo rekreace. Poplatek vybere a obci odvede ubytovatel, který je plátcem poplatku. Sazba činí až 15 Kč za osobu a za započatý každý den.

- *Poplatek za užívání veřejného prostranství.*

Tento poplatek se vybírá za zvláštní užívání veřejného prostranství, kterým se rozumí provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních nebo reklamního zařízení, cirkusů, lunaparků a jiných obdobných atrakcí, umístění skládek, vyhrazení trvalého parkovacího místa a užívání tohoto prostranství pro kulturní, sportovní a reklamní akce nebo potřeby tvorby filmových a televizních děl. Z akcí, jejichž výtěžek je určen na veřejně prospěšné účely, se poplatek neplatí. Sazba poplatku činí až 10 Kč za každý započatý metr čtvereční a den. Za užívání veřejného prostranství k umístění prodejních nebo reklamních zařízení, lunaparků a jiných atrakcí může obec zvýšit sazbu až na desetinásobek.

Dále se tento poplatek může vztahovat na vozidla, a to v zúčtovacím období za 1 rok. Částky se tak mohou pohybovat okolo 1 200 Kč a rok za vozidlo do 3,5t a 2 400 Kč a rok za vozidlo nad 3,5t.

- *Poplatek ze vstupného.*

Vybírá se ze vstupného na kulturní, sportovní, prodejní nebo reklamní akce. Poplatek platí fyzické a právnické osoby, které akci pořádají. Sazba poplatku činí až 20% z vybraného vstupného.

- *Poplatek z ubytovací kapacity.*

Platí se v obcích a městech v zařízeních určených k přechodnému ubytování za úplatu. Poplatek platí ubytovatel poskytující služby. Sazba činí až 6 Kč za lůžko a každý den.



- *Poplatek za povolení k vjezdu motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst.*

Tento poplatek platí fyzická nebo právnická osoba, které bylo vydáno povolení k vjezdu do vybraného místa. Poplatek neplatí fyzické osoby mající trvalý pobyt ve vybraném místě nebo osoby jim blízké. Do vybraných míst je vjezd zakázán příslušnou dopravní značkou. Sazba poplatku činí až 20 Kč za den, případně se obec může s poplatníkem dohodnout na paušální částce.

- *Poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.*

Odvoz komunálního odpadu platí fyzické osoby, které mají v obci trvalý pobyt, byl ji podle zákona upravujícího pobyt cizinců povolen trvalý pobyt nebo přechodný pobyt na dobu delší než 90 dnů, který zde pobývá po dobu delší než 3 měsíce a které je udělen azyl nebo dočasná ochrana podle zákona upravujícího dočasnou ochranu cizinců. Dále platí fyzická osoba, která má ve vlastnictví stavbu určenou k individuální rekreaci, byt nebo dům, ve kterých není hlášena k pobytu žádná osoba a to ve výši odpovídající poplatku za jednu fyzickou osobu. Za domácnost platí poplatek jedna osoba, za bytový dům pak jeho správce. Sazbu tvoří částka až 250 Kč za osobu a rok, případně může být částka stanovená na základě skutečných nákladů obce předchozího kalendářního roku až 750 Kč za osobu a rok.

- *Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace.*

Vybírá se od vlastníka stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace po nabytí účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích. Poplatek se platí obci a sazba nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na infrastrukturu a stavebního pozemku s touto možností. Výše sazby na 1 metr čtvereční zhodnocení stavebního pozemku stanoví obec v obecně závazné vyhlášce, obvykle se pohybuje okolo 12 Kč (viz. Holubice – Kozinec).



## 9.2 Výdaje obce

V této kapitole následuje všeobecné zhodnocení každoročních pravidelných a opakujících se výdajů obce. V druhé části je ale také vyčíslení třech variant rozvoje obce v různých časových horizontech a hlavně s různým počtem v obci žijících obyvatel. Každá varianta bere v potaz jinou velikost příjmů a výdajů a hodnotí se, jestli by na tento rozvoj měla obec peníze a jestli je takové rozšíření vůbec, alespoň teoreticky, možné.

Výdaje z obecního rozpočtu v Noutonicích se primárně dělí na provozní a investiční. Podrobnější dělení, včetně peněžního ohodnocení za poslední rok podle webových stránek <http://www.rozpocetobce.cz/seznam-obci/571326-lichoceves> pro přehled, následuje:

### *Zemědělství a lesy (7 800 Kč)*

- Zemědělská a potravinářská činnost a rozvoj – ozdravování hospodářských zvířat, polních a speciálních plodin a zvláštní veterinární péče.

### *Průmysl (307 423 Kč)*

- Silniční doprava – provoz veřejné silniční dopravy.
- Vnitřní obchod, služby a cestovní ruch – ubytování a stravování, vnitřní obchod.
- Pozemní komunikace – silnice, ostatní záležitosti pozemních komunikací.

### *Vzdělávání (98 300Kč)*

- Zařízení předškolní výchovy a základního vzdělávání – základní školy, předškolní zařízení.

### *Kultura, církve a sdělovací prostředky (10 878 Kč)*

- Ostatní činnosti v záležitostech kultury, církví a sdělovacích prostředků.
- Sdělovací prostředky.

### *Tělovýchova a zájmová činnost (80 405 Kč)*

- Zájmová činnost a rekreace – využití volného času dětí a mládeže, ostatní zájmová činnost a rekreace.

*Bydlení, komunální služby a územní rozvoj (718 185 Kč)*

- Rozvoj bydlení a bytového hospodářství – nebytové hospodářství, ostatní rozvoj bydlení a bytového hospodářství.
- Komunální služby a územní rozvoj – veřejné osvětlení, pohřebnictví.

*Ochrana životního prostředí (353 787 Kč)*

- Nakládání s odpady – sběr a svoz komunálních odpadů, sběr a svoz ostatních odpadů (jiných než nebezpečných a komunálních), sběr a svoz nebezpečných odpadů).
- Ochrana přírody a krajiny – péče o vzhled obcí a veřejnou zeleň.

*Bezpečnost (556 678 Kč)*

- Krizové řízení – činnost orgánů krizového řízení na územní úrovni a dalších územních správních úřadů v oblasti krizového řízení.
- Bezpečnost a veřejný pořádek.
- Požární ochrana – dobrovolná část.

*Veřejná zpráva (1 337 087 Kč)*

- Regionální a místní doprava – činnost místní zprávy.
- Zastupitelské orgány – zastupitelstva obcí, volba prezidenta republiky, volby do Parlamentu ČR.
- Pojištění funkčně nespecifikované.
- Ostatní činnosti – finanční vypořádání minulých let.
- Obecné příjmy a výdaje z finančních operací.

### 9.3 Zhodnocení variant rozvoje

V následujícím textu jsou popsány tři možné scénáře/varianty budoucího rozvoje obce. V první variantě „A“ se řeší rozšíření obce pouze o zhruba 150-200 lidí, kteří by do obce měli přijít po dokončení developerského projektu „Dělení pozemků, technická a dopravní infrastruktura, včetně veřejné a soukromé zeleně v katastrálním území Noutonice číslo parcely 53“. Druhá varianta „B“ počítá s rozšířením zhruba na dva tisíce obyvatel, což je pořád řešeno v ÚPD. Třetí varianta „C“ zohledňuje navýšení počtu obyvatel nad



rámeč územního plánu, což znamená více než 3200 obyvatel a 200 stálých zaměstnanců občanské sféry.

### 9.3.1 Varianta „A“

Touto variantou se rozumí příjmy a výdaje obecního rozpočtu způsobené dokončením zhodnocení zástavbové lokality OC11. V tuto chvíli by se obecního rozpočtu neměla dotknout žádná zásadní změna ve výdajové části, pokud se s investorem podaří uzavřít pro obec výhodnou a v podstatě pouze tak přijatelnou plánovací smlouvu (viz. kapitola 9.3. Doporučení obci).

#### Vyvolané investice při variantě „A“:

- Vodovodní přípojka – 1470m, HDPE 225/20,5, napojení na automatickou tlakovou stanici na pozemku 354/1, katastrální území Svrkyně.
- Splašková kanalizace – 900m, DN300, gravitační.
- Čistírna odpadních vod.
- Odvod přečištěných vod do Zákolanského potoka – 650m, DN300.



### Odhadované náklady při variantě „A“:

Náklady na výstavbu výše zmíněných staveb byly vypočítány v předchozích kapitolách této práce, a to dvěma způsoby. První spočíval ve výpočtu podle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2014 a jejich jednotkových cen. Druhou kalkulací stavebních nákladů byla porovnána infrastruktura s reálným rozpočtem podobných stavebních zakázek, konkrétně vodovodu v Údrnicích a kanalizace v Chotěvicích.

Vyhodnocení nákladů varianty „A“	Cena podle THU	Cena podle porovnání	Směrná cena (20% THU a 80% rozpočet)
Vodovod	4 639 761 Kč	10 974 329 Kč	9 707 415 Kč
Kanalizace	9 470 500 Kč	10 942 047 Kč	10 647 738 Kč

**Tabulka č. 4: Vyhodnocení nákladů varianty „A“.**

Náklady celkem pro tuto variantu rozvoje vychází takto:

- Vodovod = 9 707 415 Kč
- Kanalizace = 10 647 738 Kč
- ČOV = 24 902 592 Kč

Celkové předběžné náklady na variantu „A“ jsou proto 45 257 745 Kč.

#### 9.3.2 Varianta „B“

Druhá varianta počítá s rozšířením obce zhruba o dalších 1500 obyvatel. Tento počet odpovídá zhruba sedmi rozvojovým plochám podle ÚPD. Řádově by se mělo jednat například o lokality OC1 (210 obyvatel, 6,8 ha, 70RD), OC2 (210 obyvatel, 7,4 ha, 70RD), OC6 (135 obyvatel, 4,4ha, 45RD), OC9 (185 obyvatel, 6,2ha, 62RD), OC11 (150 obyvatel, 5,0ha, 50RD), SMS1 (220 obyvatel, 20 zaměstnanců, 3,9ha, 20RD a 80BJ) a SMS2 (315 obyvatel a 15 zaměstnanců, 5,7ha, 25RD a 120BJ). Celkový počet obyvatel pro tuto variantu je okolo 2 000.



### Vyvolané investice při variantě „B“:

- Městská hromadná doprava – Přímo do posuzované obce Noutonice jezdí pouze jedna autobusová linka číslo 350 s frekvencí 1 spoj za hodinu mimo špičku a 2 spoje za hodinu ve špičce. Obec musí počítat s vybudováním nových zastávek/zálivů, jejichž náklady se v sousední lokalitě obec Holubice - Kozinec dostaly až k částce 2 000 000 Kč za 1 zastávku v jednom směru, a s výstavbou nového obratiště autobusů (cca 4 500 000 Kč), protože jsou Noutonice koncovou obcí a původní obratiště přestane kapacitně vyhovovat, výstavbou dvou či více parkovacích míst pro autobusy a základním zázemím pro zaměstnance ROPID (regionální organizátor pražské integrované dopravy). Frekvenci spojů už si zajistí ROPID sám na základě počtu obyvatel obce a poptávky po autobusovém spojení, za poplatek pohybující se okolo 750 000 Kč ročně za poskytování služeb právě proto, že jsou Noutonice koncová zastávka. Vlakové spojení není v současné době možné vůbec, protože navzdory trati, která vede ze Slaného do Hostivice, tu žádná pravidelná vlaková spojení nejezdí.
- Komunikace – Se stavbou nových autobusových zastávek z potřeby vzniklé navýšením dopravy v obci jako takové brzy přestanou vyhovovat silnice, které jsou již teď ve velmi špatném stavu. S výstavbou komunikací je bezpodmínečně spjata i výstavba nových komunikací pro pěší. Chodníky v obci musí vyhovovat nárokům na nejnovější bezpečnostní předpisy a požadavky na jejich užívání i občany se sníženou schopností pohybu a orientace. Měly by být zvýšené oproti vozovce (viz. situace z Holubic – Kozince, kde investor v rámci úspory nákladů řešil chodníky pouze barevným odlišením na jedné zámkové dlažbě), chybět by neměly zelené pásy oddělující chodce od dopravních prostředků, osvětlené přechody, ostrůvky a například i změna struktury dlažby u přechodů pro nevidomé občany. Obec, případně developer, má splněním těchto podmínek také větší šanci na získání dotačních prostředků například ze Státního fondu dopravní infrastruktury. Nemělo by se ovšem zapomínat ani na dopravu v klidu. S přirůstajícím počtem obyvatel v obci určitě přibude počet aut, a vzhledem k charakteru obce budou na každý RD auta minimálně dvě. Více o parkování a počtech parkovacích míst na RD/BJ v kapitole Doporučení obci.



**Obrázek č. 10: Zvýšený chodník se zeleným pásem, osvětleným přechodem s ostrůvkem a změnou struktury dlažby ve Veselí nad Moravou.**

Zdroj: [http://www.veseli-nad-moravou.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/Image.ashx?id\\_org=18072&id\\_obrazky=59428](http://www.veseli-nad-moravou.cz/VismoOnline_ActionScripts/Image.ashx?id_org=18072&id_obrazky=59428), 29.11.2014.

- Veřejné osvětlení – S rekonstrukcí komunikací a chodníků je neodmyslitelně spjata i veřejné osvětlení. Rozvody pro toto osvětlení, spolu s přípravou pro telefonní linky, případně internet a další slaboproudé rozvody by se měly vybudovat najednou, protože nově vybudované vozovky a chodníky budou pod stavební uzávěrou tak dlouho, jak určí rada obce (podle §98 stavebního zákona). Snazší a jednodušší řešení je položit alespoň chráničky, když už je výkop jednou hotový, než absolvovat celý proces povolování, záborů a prací znovu od začátku.
- Cyklostezky, psí stezky – Za zmínku určitě stojí možnost dojíždět, díky krátké vzdálenosti, do hlavního města na kole. Nejbližší cyklostezka v okolí vede z Jenče okolo letiště, přes Kněževy, Tuchoměřice, Státnice a Únětice až do Roztok a podél toku Vltavy na jih do Prahy. Připojení na tento systém by život v obci jen



usnadnilo. Případně by se dala vybudovat cyklostezka z Lichocevsí a Noutonic přímo na jih a napojit ji na existující stezky v přírodním parku Divoká Šárka. Co se týče majitelů psů, obec by měla zajistit místa s pytlíky na psí exkrementy a speciálními odpadkovými koši a pravidelně je udržovat.



**Obrázek č. 11: Nová cyklostezka mezi Kostelcem na Hané a Prostějovem.**

Zdroj: <http://lhejc.wz.cz/cyklostezka.jpg>, 8.12.2014.

- Objekty občanské vybavenosti – V rámci rozvoje obce se nelze soustředit pouze na výstavbu pro bydlení. Obyvatelé Lichocevsí – Noutonic musí mít k dispozici prostory pro základní služby nevýrobního charakteru, které v obci aktuálně úplně chybí. Jedná se například o obchod s potravinami, restauraci, hospodu, dětská hřiště, sportoviště, kadeřnictví, knihovnu a další drobné obchody a provozovny pro poskytování různých služeb. ÚPD s tímto počítá a návrhově na tyto objekty vyčlenila následující výměry: plocha komerční zóny (výroby a sklady) – 1,35ha s rezervou 16,91ha a zastavěnou plochou 0,45ha a 25 zaměstnanci, plocha zóny občanské vybavenosti – 5,25ha s rezervou 1,51ha a zastavěnou plochou 2ha a 150 zaměstnanci a plocha sportovišť 1,1ha s rezervou 2,19ha a 15 zaměstnanci. Za



zvážení už také stojí realizace alespoň malého lékařského zařízení s praktickým, případně dětským lékařem a dalšími specialisty, kteří by dojížděli pravidelně například jednou týdně. Rozšíření a rekonstrukce místního obecního úřadu je také nevyhnutelná z důvodu navýšení počtu zaměstnanců úměrně k narůstajícímu množství obyvatel v obci a tím pádem rozšíření požadavků na výkon samosprávy, případně i výkonu státní správy. Obec také bude potřebovat mateřskou školku, protože zhruba 3-4% obyvatel připadá na děti předškolního věku (konzultace s doc. Ing. arch Janem Mužíkem, CSc.). Při 2 000 obyvatelích v obci už by se jednalo o 60 až 80 dětí. Za zvážení také stojí výstavba alespoň čtyřleté základní školy, aby nejmenší školáci nemuseli dojíždět do okolních obcí. Obec by ovšem neměla zapomínat ani na takové věci, jako například hrozící nedostatečná kapacita místního hřbitova.

- Vše bezbariérově a bezpečně – Obec by měla zajistit, případně to developerovi uvést jako podmínku do plánovací smlouvy, že všechny veřejně přístupné stavby a objekty musí být uzpůsobené pro přístup osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Bezbariérové užívání staveb je definováno jako veřejný zájem podle stavebního zákona (§132, odstavec 3, písmeno e). Pro konzultaci může obec využít Národní institut pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace České republiky (NIPI) sídlící v Praze nebo v Kladně. NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s. se zaměřuje na konzultace v nové výstavbě a snaží se dát možnost se začlenit všem osobám od matek s kočárkem či malým dítětem až po osoby s určitým postižením a seniory.

#### Odhadované náklady při variantě „B“:

V rámci této druhé varianty se už dají náklady odhadnout jen velmi těžko. Zaprvé se nedá s jakoukoliv přesností říci, jak se obec bude do budoucna rozvíjet. Investor může shledat připravovanou variantu „A“ jako nerentabilní a může od dalších připravovaných projektů ustoupit, případně prodat pozemky dalším zájemcům, kteří mohou mít s územím úplně jiné plány. Zadruhé do hry vstupují také různé možnosti získání dotačních prostředků z Evropské unie prostřednictvím řídicích orgánů České republiky, jako například Úřadu regionální rady, regionálního operačního programu, NUTS II,



Ministerstva Životního prostředí prostřednictvím operačního programu Životní prostředí, Státního fondu dopravní infrastruktury, Ministerstva zemědělství a podobně, které mohou náklady na výstavbu investorovi značně zmírnit.

### 9.3.3 Varianta „C“

Poslední varianta znamená největší rozšíření obce v nejdelším časovém horizontu. Jednalo by se o překročení limitů ÚPD, tzn. více než 3200 obyvatel v roce 2020 a dál. Tato vize je čistě imaginární, protože není jisté, zda obec vůbec projde změnami nastíněnými v obou předchozích variantách. Na dopady změn takové velikosti si zkrátka budeme muset počkat.

#### Vyvolané investice při variantě „C“:

- Městská hromadná doprava – Opětovné rozšíření autobusové sítě o nové zastávky v blízkosti nově zastavěných území, případně ve spolupráci s ROPID vytvoření úplně nových, kapacitnějších a rychlejších linek MHD. Za zvážení by také stálo obnovení provozu na železniční trati ve spolupráci s Českými Drahami, revitalizace budovy nádraží, která se nachází ve velmi špatném stavu, vybudování příslušného zázemí tak, aby objekt odpovídal nárokům obyvatel malého města. S rekonstrukcí je nerozlučně spojeno parkování v místě, případně pořízení parkovacího domu pro kola. Jeden takový funguje u hlavního nádraží v Hradci Králové a obyvatelé města jsou na něj náležitě hrdí, protože se o svá kola za pár korun na den nemusí bát.



**Obrázek č. 12: Unikátní parkovací dům pro kola v Hradci Králové.**

Zdroj: [http://www.cyklomesta.cz/cms\\_fotogalerie/aktuality/velky/106.jpg](http://www.cyklomesta.cz/cms_fotogalerie/aktuality/velky/106.jpg),  
20.11.2014.

- Komunikace – Ve variantě „C“ už by se mělo počítat s odvedením dopravy mimo centrum obce, tzn. vybudování částečného nebo úplného obchvatu města. O výstavbě celých nových ulic se snad ani není potřeba rozepisovat. Město by také mohlo řešit například na napojení na rychlostní silnici č. 7, spojující Prahu se Slaným, Louny a končí až za Chomutovem na německé hranici. I zde se bude muset řešit parkování stále většího počtu aut. V případě revitalizace vlakového nádraží a obnovy linkových spojů se zde bude muset vybudovat velké parkoviště či parkovací dům, aby dojíždějící mohli svá auta v klidu odstavit.

- Objekty občanské vybavenosti – V malém městě už by neměla chybět pošta, lékařské zařízení se stálou službou a s lékárnou, kulturní zařízení s možností shromáždění většího počtu obyvatel, banka, policejní stanice a kryté sportoviště, případně i bazén nebo dům s pečovatelskou službou. Při dalším rozvoji také doporučuji nezapomenout na vytvoření nového centra města – náměstí, s případnou dominantou typu socha či fontána. V této variantě budou mateřské školky potřeba alespoň čtyř či pěti třídní, devítiletá základní škola už by také o žáky neměla nouzi a případná střední škola stojí minimálně za zvážení.



**Obrázek č. 13: Městské kulturní zařízení Hankův Dům, Dvůr Králové nad Labem.**

Zdroj:

[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d0/Hank%C5%AFv\\_d%C5%AFm.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d0/Hank%C5%AFv_d%C5%AFm.jpg), 28.11.2014.

- TI a ČOV – Protože při dalším rozvoji obce nebude stačit současná technická infrastruktura ani stávající technologie čistírny odpadních vod, bude obec řešit tento problém znovu. Stávající TI je navržena takto:

*Zásobování vodou* – při 3 360 EO (150l/osoba/den), 225 zaměstnancích (50l/osoba/den) a občanské vybavenosti (30l/osoba/den) je návrhový přítok 615 650l/den a objem vodojemu cca 600 m<sup>3</sup> včetně územních rezerv. Aktuálně



vybudovaný vodovod vede ze Svrkyně, další možnost je připojit obec na vodovodní přívaděč, který zásobuje vodojem ve Velkých Přílepech. Toto řešení systémem zokruhování se jeví jako vhodné, neboť tímto řešením je zajištěno, že by obec v případě výpadku jednoho zdroje nezůstala úplně odříznutá od pitné vody.

*Splašková kanalizace* – množství splašků odpovídá potřebě vody. Podle ÚPD je v plánu vybudovat kanalizační sběrač v délce cca 1 600m na ČOV Velké Přílepy. I tam však kapacita brzy stačit nebude, takže bude nutné jednu nebo obě ČOV intenzifikovat. Projekt intenzifikace čistírny ve Velkých Přílepech pro územní rozhodnutí byl již vypracován a celá koncepce byla schválena příslušnými vodohospodářskými orgány.

*Dešťová kanalizace* – Upřednostňuje se místní vsakování na pozemcích, i když se celé území nachází v půdním horizontu spraší a jílu a zasakování bude velmi obtížné. Předpokládá se využití dešťové vody ze střech rodinných domů a jiných objektů pro zavlažování zahrad a zeleně.

*Elektrická energie* – Bude potřeba posílit či vystavět nové trafostanice, preferuje se uložení rozvodů do země. Toto je třeba v dostatečném předstihu dojednat s poskytovatelem elektrické energie, protože tyto investice jsou jejich investicemi, nikoliv investicemi obce.

*Zásobování plynem* – Obec do dnešního dne nebyla plynofikována, místní obyvatelé používají k vaření propan-butan v lahvích. Vystavět plynovod ovšem je možné, nejprve však bude nutno zjistit, jestli je o plynofikaci obce mezi obyvateli vůbec zájem. Maximální roční spotřeba zemního plynu je odhadnuta na 2 500m<sup>3</sup>.

*Spojová zařízení* – Řešeným územím prochází trasa optického kabelu Českého Telecomu, kterou je nutno respektovat při návrzích zastavění území a situování komunikací; při vyvolané potřebě jeho překládky je nutno počítat i s touto investicí.



### Odhadované náklady při variantě „C“:

V této poslední variantě je odhad nákladů takřka nemožný. Obec Lichoceves – Noutonice by tímto rozvojem změnila, podle zákona 128/2000 Sb. o obcích, §3 (Obec, která má alespoň 3 000 je městem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády), status na město, struktura financování by se zcela změnila a způsob fungování a řízení by s původní vesnicí měl společného už jen málo.

## **9.4 Doporučení obci**

V rámci analýzy řešeného problému jsem měl možnost jednat se stavebním konzultantem obce Holubice – Kozinec. Tato obec se nachází necelých 6 kilometrů severně od Noutonic a společnou nemají pouze polohu, ale i stavebního developera, který vlastní velké množství pozemků v obou obcích a postupně se je snaží, vybudováním inženýrských sítí, zhodnotit a rozprodat.

Obec Holubice je součástí Středočeského kraje a v aktuálně zde žije necelých 2 000 obyvatel (1 464 obyvatel k 18.6.2010). V současné době je v obci velká zemědělská farma, několik malých soukromých hospodářství a jedna zahraniční společnost, která využívá a provozuje ovocný sad. Drtivá většina obyvatel vyjíždí za prací mimo obec. Holubice jsou charakteristické venkovskou zástavbou a je zde vybudován vodovod, částečně kanalizace a nová čistírna odpadních vod.

Z hlediska řešení stejných problémů týkajících se rozvoje obce, stejné lokality a stejných investičních záměrů jsou Holubice - Kozinec z velké části budoucí obraz Noutonic, resp. Lichocevsí. Tím pádem jsou také vhodným místem, kde by se mohlo vedení obce nechat inspirovat jak jednat s investory a jakým způsobem najít vzájemný kompromis v otázce rozvoje občanské a technické vybavenosti obce.

Nejdůležitějším a nejzásadnějším prostředkem v jednání obce s investorem je správně sestavená a napsaná **plánovací smlouva**. Podle ministerstva pro místní rozvoj a jeho metodickému doporučení je plánovací smlouva nový právní institut zavedený stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. Jedná se o nástroj k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní



rozhodování v rámci vydávání regulačních plánů na žádost a v územním řízení o umístování staveb. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů.

V tomto případě se se jedná o plánovací smlouvu k územnímu rozhodnutí. ÚR o umístování staveb vymezuje stavební pozemky, umísťuje na nich stavby včetně napojení na veřejnou infrastrukturu a stanoví podmínky pro projektovou přípravu. Pokud podle ustanovení §88 SZ klade záměr takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že je nelze bez vybudování nových nebo úpravy stávajících staveb realizovat, zákon po žadateli vyžaduje předložení plánovací smlouvy. Obsahově se smlouva v tomto případě soustředí pouze na veřejnou a dopravní infrastrukturu, na rozdíl od regulačního plánu, kdy může teoreticky zahrnovat i občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Smluvními stranami PS jsou žadatel o vydání územního rozhodnutí, v tomto případě investor, a obec Noutonice. Základní schéma rozdělení podle formy spoluúčasti žadatele vypadá následovně:

- Finanční podíl žadatele ve výši 100%, tzn. plné financování veřejné infrastruktury realizované jejím vlastníkem (obec) ze strany žadatele (investor).
- Finanční podíl žadatele při spolufinancování veřejné infrastruktury realizované jejím vlastníkem.
- Finanční podíl budoucího vlastníka veřejné infrastruktury realizované žadatelem
- Realizace veřejné infrastruktury žadatelem na jeho náklady a převod na budoucího vlastníka.

V případě uzavření smlouvy mezi obcí Noutonice a investorem by se mělo jednat o poslední formu spoluúčasti: realizace technické infrastruktury na náklady developera. Malá obec, jako jsou Noutonice, zkrátka ve svém rozpočtu nemá potřebné finance na vybudování technické infrastruktury.

Ačkoliv má obec, co se týče zastavování obecních pozemků, striktně negativní postoj, neměla by tento vývoj zatracovat úplně. Tento investor vlastní pozemky ve většině okolních obcí a jeho záměry zhodnocení pozemků se daří. Podle mého názoru by mělo vedení obce s investorem přestat bojovat, ale najít společný kompromis, protože jinak se také může stát, že nakonec od developera nedostane žádnou finanční podporu a z lokality se stane pouze neosobní satelit - noclehárna. Podle jeho ostatních, již realizovaných





projektů, je jasné, že si developer prosadí svou tak či tak. A to nás vrací zpět k dobře sestavené plánovací smlouvě.

Obec má kvalitně sestavenou územně plánovací dokumentaci, což je solidní základ pro vyjednávací pozici. Jako jedna z podmínek v závazných regulativech je uvedeno, že „stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení (kolaudaci) veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných přístupových cest a chodníků, případně jako součást stavebního povolení celé zástavbové oblasti“. Obec tudíž může stavbu „Dělení pozemků, technická a dopravní infrastruktura, včetně veřejné a soukromě zeleně v katastrálním území Noutonice č. parcely 53“ úspěšně podmínit kolaudacemi sítí, splněním jakéhokoliv jiného regulativu nebo do splnění všech požadavků obce. Na tuto ÚPD by obec neměla zapomínat, průběžně a pravidelně ji vyhodnocovat a aktualizovat a reagovat tak na vývoj v obci. A jak jsem již zmínil v kapitole Jednání investora s obcí, podle stavebního zákona je stejně do roku 2020 podmínka vypracovat nový územní plán.

Jedna z věcí, na které by si obec také měla dát pozor, je záruka na dopravní a technickou infrastrukturu. Není výjimkou, že se investor zaváže tyto stavby vystavět, aby dostal stavební povolení na svůj projekt, ale v rámci úspor nákladů neprovede stavbu s odpovídající kvalitou. Zapomenout by se nemělo ani na dopravu v klidu. Obec by měla stanovit podmínky, kolik parkovacích míst musí připadat na rodinný dům či byt. V sousedních obcích je to řešeno tak, že na každý IRD náleží minimálně jedno garážové stání s přechodným parkováním před garáží a na každou bytovou jednotku je to jedno stálé parkovací místo na ulici a druhé pro případné návštěvy, což v průměru znamená 1,5 parkovacího místa na byt. Všechny náklady na vybudování těchto veřejně prospěšných staveb a prostor by měl nést developer, pokud s obcí nenajdou jiný, oboustranně přijatelnější kompromis.

Jedním z řešení, jak může obec proti nekvalitním nebo vůbec neprovedeným pracím bojovat, je forma vratné kauce, kterou bude muset developer složit před začátkem stavby. Tato kauce bude obci sloužit jako nástroj pro splnění všech smluvních požadavků obce. Případně obec může požadovat navrácení území do původního stavu, což je ovšem značně náročné, ne-li nespílitelné.

Další problém, který řešilo vedení obce Holubice – Kozinec, byl počet obyvatel na jednom pozemku. Ikdyž byl podle územního plánu stanoven určitý počet obyvatel, developer postavil plánované dvojdomy jako bytové domy o šesti bytech. V konečném



důsledku to znamená, že obec může mít problém například s dopravní obslužností, kapacitou kanalizace a čistírny odpadních vod, s kapacitou vodovodního přivaděče, tedy zásobováním vodou obecně, jako tomu nastalo v sousedních Velkých Přílepech. Zde došla situace tak daleko, že obyvatelé mají například v létě zákaz zalévat zahrádky a plnit bazény a ve velké míře se to striktně kontroluje. Po výstavbě rodinných domů a bytových jednotek také může dojít k situaci, kdy budou budoucí majitelé tyto prostory pouze pronajímat, a tím pádem tyto nájemci budou představovat minimální přínos do obecního rozpočtu. Ale ne všechny aspekty výstavby může obec ovlivnit, takže se vždy s nějakými problémy počítat musí.

## 10 Závěr

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. V teoretické části je nejprve popsána obec v současném stavu, poté je vymezena problémová lokalita spolu s plánovanou stavbou 51 rodinných domů či dvojdomů v rámci projektu „Dělení pozemků, technická a dopravní infrastruktura, včetně veřejné a soukromé zeleně v katastrálním území Noutonice číslo parcela 53“ a je zde také nastíněn plán výstavby nového vodovodu, kanalizace a čistírny odpadních vod. Dále jsou také popsána zdlouhavá a stále probíhající jednání o využití dotčených pozemků mezi obcí a investorem (developerem), závazné regulativy a vyhlášky platné pro dané území a požadavky územního plánu.

V praktické části je předběžně oceněna potřeba rozšíření technické infrastruktury obce nejprve podle technicko-hospodářských ukazatelů a následně porovnáním s reálnými rozpočty veřejných zakázek obdobného charakteru v obcích s podobnou problematikou. V další části jsou vypracovány potenciální vyvolané investice, které by byly způsobené postupným rozšiřováním obce a tím pádem zvyšováním nároků obyvatel na občanskou vybavenost. Ty by měly různý dopad na obec. Tyto vyvolané investice jsem popsal ve třech stupních vývoje obce, a to takto:

„A“ – rozšíření obce o 51 rodinných domů v rámci prvního developerského projektu s rozšířením počtu obyvatel o zhruba 150 až 200,

„B“ – tato varianta počítá se zástavbou dalších území obce a navýšením počtu obyvatel na celkových cca 2000,

„C“ – největší plánované rozšíření obce v nejdelším časovém horizontu, transformace na město, počet obyvatel i rozloha obce by byly nad rámec územní plánovací dokumentace.

Závěrem práce jsou formulována doporučení obci. V rámci přípravy podkladů pro práci jsem měl možnost jednat s odborným pracovníkem obecního úřadu v Holubicích – Kozinci, který má na starosti stavební konzultace. Toto jednání má potencionální velký přínos nejen pro mne, ale i pro obec Noutonice. V Holubicích totiž řeší obdobné developerské záměry zhodnocení území stejného investora, který plánuje výstavbu v Noutonicích. Proto doufám, že doporučení a rady, které byly jednou ze součástí této



práce, budou v Noutonicích využity tak, aby se vedení obce se nemuselo potýkat se podobnými problémy, případně na ně bylo připraveno a mohlo pohotově reagovat.



## 11 Použitá literatura

ANTEE s.r.o. 2014, Obec Chotěvice – oficiální web, zobrazeno 6.10.2014, <<http://www.chotevice.cz/>>

Česká národní rada 1990, Zákon 565/1990 Sb. O místních poplatcích, Praha, zobrazeno 16.11.2014, <<http://portal.gov.cz/app/zakony/download?idBiblio=38937&nr=565~2F1990~20Sb.&ft=pdf>>

Český úřad zeměměřičský a katastrální 2014, Praha, zobrazeno 15.9.2014, <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>

Čonka, J. 2013, Plánovací smlouva č. 31012013, Lichoceves, zobrazeno 25.9.2014, <[http://www.lichocaves.cz/uzemni\\_plan/2013\\_duben\\_Planovaci%20smlouva\\_anonymizovana.pdf](http://www.lichocaves.cz/uzemni_plan/2013_duben_Planovaci%20smlouva_anonymizovana.pdf)>

Davidík, J. 2014, Odůvodnění veřejné zakázky Obec Chotěvice, odkanalizování obce, Chotěvice, zobrazeno 7.10.2014, <<http://www.vestnikverejnychzakazek.cz/cs-CZ/Form/Display/518667>>

Galileo Corporation s.r.o. 2014, Oficiální stránky obce Holubice – Kozinec, Chomutov, zobrazeno 10.11.2014, <<http://www.holubicekozinec.cz/>>

Humlnet Creative 2014, oficiální webové stránky společnosti INGENIRING KRKONOŠE a.s., zobrazeno 5.10.2014, <<http://www.ingeniring.cz/>>

Mapy Google 2012, zobrazeno 12.9.2014, <<https://www.google.cz/maps/>>

Ministerstvo pro místní rozvoj 2010, Plánovací smlouva – metodické doporučení, Praha, zobrazeno 15.11.2014 <<http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko%5CMetodickeNavody%5CPlanovaciSmlouva%5Cplanovaci-smlouva-metodicke-doporuceni-31052010.pdf>>



Ministerstvo pro místní rozvoj 2010, Územní studie – Metodický pokyn, Praha, zobrazeno 12.9.2014, <[http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/stanoviska-a-metodiky/uzemni-studie/UzemniStudie\\_17122010.pdf](http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/stanoviska-a-metodiky/uzemni-studie/UzemniStudie_17122010.pdf)>

Ministerstvo spravedlnosti 2014, Justice.cz – Oficiální server českého soudnictví, Praha, zobrazeno 10.9.2014, <<http://portal.justice.cz/Justice2/Uvod/uvod.aspx>>

Novák, M. 2014, Písemná zpráva zadavatele – Vodovod Údrnice, Údrnice, zobrazeno 7.10.2014, <<https://www.vhodne-uvarejneni.cz/index.php?m=xenorders&h=orderdocument&a=download&document=100673&r=https%3A%2F%2Fwww.vhodne-uvarejneni.cz%2Findex.php%3Fm%3Dxenorders%26h%3Dorderdocument%26a%3Ddetail%26document%3D100673>>

Oficiální stránky obce Lichoceves 2014, Lichoceves, zobrazeno 9.9.2014, <<http://www.lichocaves.cz/index.htm>>

Parma, M. G. 2003, Platný územní plán obce Lichoceves ve znění 1. změny, A.D.O. PRAHA, Praha, zobrazeno 9.9.2014, <[http://www.lichocaves.cz/uzemni\\_plan.htm](http://www.lichocaves.cz/uzemni_plan.htm)>

Předseda vlády ČR 2012, Zákon 128/2000 Sb. O obcích, Praha, zobrazeno 19.11.2014, <<http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-%28obecni-zrizeni%29.html>>

RTS, a.s. 2014, České stavební standardy, Brno, zobrazeno 26.9.2014, <[http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)>

Skála, M 2009, K vyvolaným investicím podle zákona o daních z příjmu – 1. Část, Praha, zobrazeno 15.10.2014, <[http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d5280v7329-k-vyvolanym-investicim-podle-zakona-o-danich-z-prijmu-1-ca/?search\\_query=\\$issue=1I77](http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d5280v7329-k-vyvolanym-investicim-podle-zakona-o-danich-z-prijmu-1-ca/?search_query=$issue=1I77)>

Študent, J 2014, Volby mají překvapivého vítěze – občana. Reflexe nově zvolených zástupců tak bude nutná, Noutonice, zobrazeno 1.10.2014,



<<http://noutonice.webnode.com/news/volby-maji-prekvapiveho-viteze-a-to-obcana-reflexe-nove-zvolenych-zastupcu-bude-nutna-/>>

Transparency International 2008, Průvodce komunálními rozpočty, aneb jak může informovaný občan střežit obecní pokladnu, Praha, zobrazeno 30.10.2014, <[http://www.transparency.cz/wp-content/uploads/kr\\_pruvodce2008.pdf](http://www.transparency.cz/wp-content/uploads/kr_pruvodce2008.pdf)>

Vargic, M. 2013, Zápis z jednání mezi představiteli obce Lichoceves, právními poradci obce a Janem Čonkou jako investorem, Praha, zobrazeno 20.9.2014, <[http://www.lichocaves.cz/uzemni\\_plan/2013\\_unor\\_Zapis\\_z\\_jednani\\_26.2.2013.pdf](http://www.lichocaves.cz/uzemni_plan/2013_unor_Zapis_z_jednani_26.2.2013.pdf)>

Žák, P. 2014, Bezbariérová řešení v praxi, Praha, zobrazeno 1.12.2014, <[http://www.nipi.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=200054&id\\_dokumenty=1044](http://www.nipi.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=200054&id_dokumenty=1044)>

## 12 Seznam zkratek

BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	československá norma
DN	diameter nominal (vnitřní průměr)
DPH	daň z přidané hodnoty
EO	ekvivalentní obyvatel
HA	hektar
HDPE	high-density polyethylene (vysokohustotní polyetylen)
IČD	inženýrská činnost dodavatelská
IRD	individuální rodinný dům
JKSO	jednotná klasifikace stavebních objektů
MHD	městská hromadná doprava
KÚ	krajský úřad
MěÚ	městský úřad
NIPi	Národní institut pro integraci osob
OC	obytné území
PID	pražská integrovaná doprava
PRVKÚK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů
PS	plánovací smlouva
PÚR	politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
ROPID	regionální organizátor pražské integrované dopravy
ŘDD	řadový dvojdům
SZ	stavební zákon
THU	technicko - hospodářské ukazatele
TI	technická infrastruktura
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
VRN	vedlejší rozpočtové náklady





ZN	monofunkční plochy přírodní nelesní
ZRN	základní rozpočtové náklady
ZTP/P	osoba se zvláště těžkým postižením s průvodcem
ZÚR	zásady územního rozvoje

### 13 Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Poloha obce Noutonice .....	strana 12
Obrázek č. 2: Vymezení pozemku č. 53 .....	strana 13
Obrázek č. 3: Návrh rozdělení pozemku č. 53 .....	strana 14
Obrázek č. 4: Příloha plánovací smlouvy č. 31012013 .....	strana 29
Obrázek č. 5: Cena za 1m trubního vodovodu .....	strana 30
Obrázek č. 6: Cena za 1m trubní kanalizace .....	strana 31
Obrázek č. 7: Cena za 1m <sup>3</sup> budovy pro výrobu a služby .....	strana 32
Obrázek č. 8: Cena za 1m <sup>3</sup> nádrží a jímek ČOV a ostatní .....	strana 33
Obrázek č. 9: Zjednodušené daňové schéma v ČR .....	strana 49
Obrázek č. 10: Zvýšený chodník se zeleným pásem, osvětleným přechodem s ostrůvkem a změnou struktury dlažby ve Veselí nad Moravou .....	strana 59
Obrázek č. 11: Nová cyklostezka mezi Kostelcem na Hané a Prostějovem .....	strana 60
Obrázek č. 12: Unikátní parkovací dům pro kola v Hradci Králové .....	strana 63
Obrázek č. 13: Městské kulturní zařízení Hankův Dům, Dvůr Králové nad Labem .....	strana 64

### 14 Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Identifikace zasažených pozemků .....	strana 14
Tabulka č. 2: Ocenění infrastruktury dle THU .....	strana 33
Tabulka č. 3: Příjem obce .....	strana 50
Tabulka č. 4: Vyhodnocení nákladů varianty „A“ .....	strana 57

### 15 Seznam grafů

Graf č. 1: Vývoj příjmu obce v závislosti na počtu obyvatel v letech 2004 – 2013 .....	strana 51
--	-----------



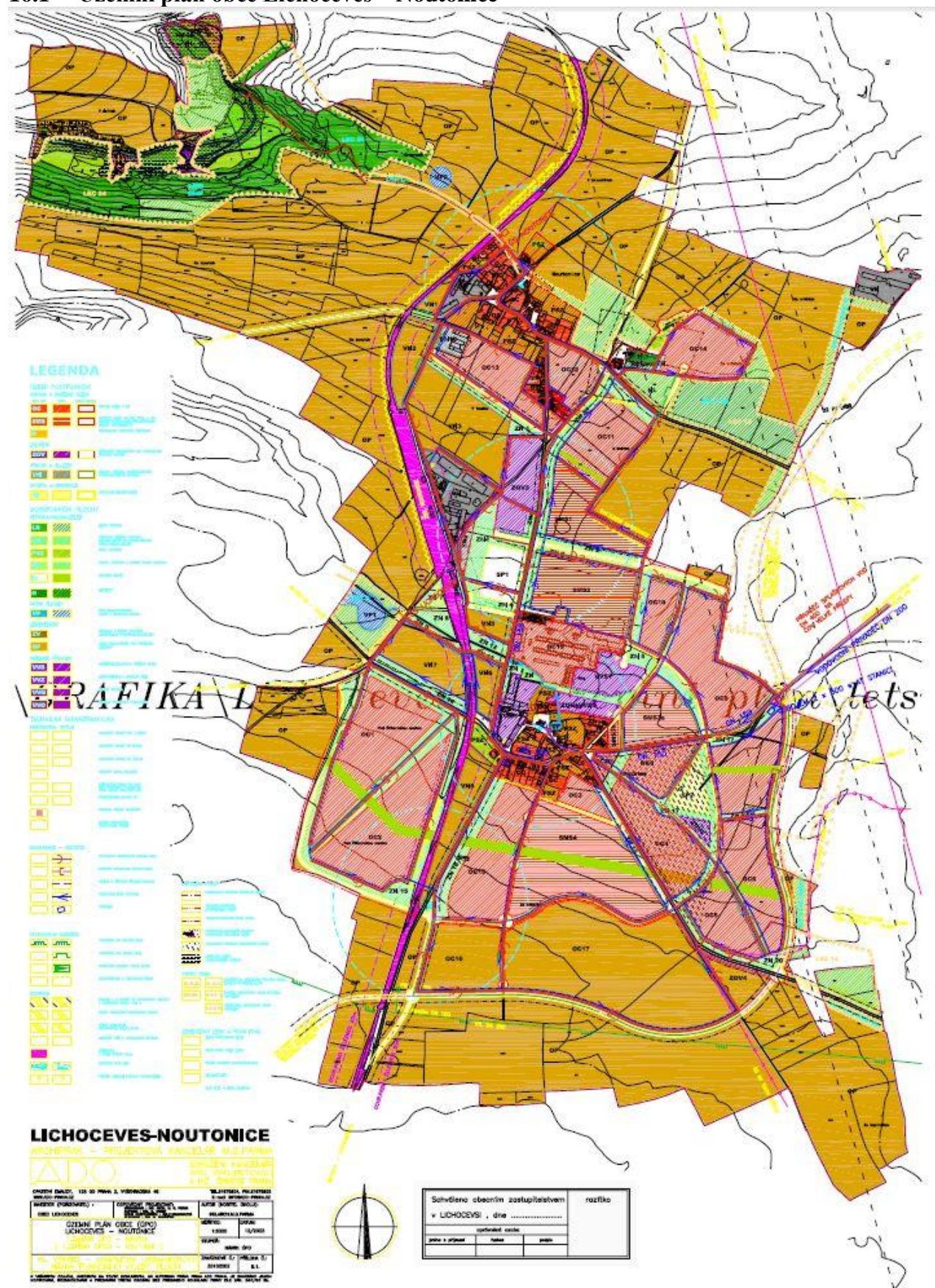
## **16 Přílohy**

### **16.1. Územní plán obce Lichoceves - Noutonice**

### **16.2. Výkres limitů a záměrů**

### **16.3. Návrh plánovací smlouvy č. 31012013**

### 16.1 Územní plán obce Lichoceves – Noutonice







## 16.3 Návrh plánovací smlouvy č. 31012013

### PLÁNOVACÍ SMLOUVA č. 31012013

uzavřena v souladu s § 66 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a ve znění dalších předpisů

#### Preambule

Tato plánovací smlouva bude podkladem pro pořízení regulačního plánu oddíl 3, § 61 až § 71 SZ č. 183/2006 Sb. a následně pro územní rozhodnutí, díl 4,5 a následně vydání stavebního povolení dle části čtvrté stavební řád, pro žadatele na umístění stavby „Dělení pozemků, technickou a dopravní infrastrukturu, včetně veřejné a soukromé zeleně v kat. území Noutonice č. parcely 53“ (dále jen stavba). Dotčenou obcí je obec Lichoceves se sídlem Lichoceves 20, 252 64 Lichoceves, která vzhledem k rozsahu záměru žadatele bude muset naplnit požadavky kladené na vybudování nové veřejné dopravní a technické infrastruktury, v úměrné součinnosti se žadatelem. Komplexní rozsah technické a dopravní infrastruktury z hlediska základního celkového řešení napojení obce Lichoceves na dešťovou a splaškovou kanalizaci a zásobování vodou, je uveden grafické v příloze č.1, která je nedílnou součástí této plánovací smlouvy č. 31012013. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu pro obsah dokumentace, která bude zpracována ve smyslu přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. a přílohy č.1 vyhlášky č. 499/2006 Sb.

takto:

#### I. Smluvní strany

Jan Čonka, anonymizováno  
anonymizováno  
anonymizováno  
(„žadatel“)

OBEC LICHOCEVES  
IČ: 00640735  
Lichoceves 20, 252 64 Lichoceves, zastoupená  
Janou Muchovou, starostkou obce  
(„obec“)

#### II. Předmět smlouvy

Věcným obsahem předmětu smlouvy je základní napojení, zástavbového území (cca 50 rodinných domů) v kat. území Noutonice, číslo parcely 53, dále jen „stavba“, na stávající a plánovanou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu obce v rozsahu dle základní specifikace uvedené v grafické příloze č.1 této smlouvy.

#### III. Údaje a charakteristika dotčené veřejné infrastruktury

1. V současné době neexistuje základní funkční síť veřejné technické infrastruktury v kat. území Lichoceves, Noutonice.
2. Současné dílčí obytné, průmyslové, zemědělské a technologické plochy využití území, jsou technickou infrastrukturou zásobovány dílčím, nekomplexním způsobem, bez celkové koordinace.



3. V obci z hlediska základního řešení technické infrastruktury je platná územně plánovací dokumentace, jako výchozí bod pro návrh komplexního řešení veřejné infrastruktury.

#### IV.

##### Navrhované změny stávající veřejné infrastruktury, nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury

1. Obec v úměrné technické součinnosti se žadatelem vybuduje technickou a dopravní infrastrukturu na hranici pozemků žadatele (č. parcely 53) v základním rozsahu stanoveném dle grafické přílohy č.1 této smlouvy. Konkrétní rozsah budované technické a dopravní infrastruktury, bude vycházet z koordinace dílčích dokumentací zpracovávaných smluvními stranami postupně, v rozsahu grafické přílohy č.1 této smlouvy, na základě vzájemných dílčích dohod.
2. Žadatel dokumentačně, technicky a stavebně zajistí dopravní a technickou infrastrukturu na stavbě v rozsahu urbanistického řešení území č. parcely 53, k.ú. Noutonice, která mimo jiné bude zahrnovat komunikační napojení nové lokality na stávající komunikaci III/2406 ve smyslu požadavků správce komunikace KSÚS Kladno, včetně úpravy zeleně v rozsahu dle grafické přílohy č.2 této smlouvy.
3. Případně technické, právní a obchodní skutečnosti, spojené s body IV.1. a IV.2. a možné spoluúčasti dalšího subjektu při přípravě a realizace veřejné infrastruktury v základním rozsahu stanoveném grafickou přílohou č.1., budou nedílnou součástí dodatku této smlouvy.

#### V.

##### Finanční podíl žadatele na stávající, nebo nové veřejné infrastruktuře

1. Žadatel zajistí příslušnou dokumentaci a provedení technické a dopravní infrastruktury na stavbě včetně úpravy veřejné zeleně v rozsahu určeném v grafické příloze č. 2 této smlouvy.
2. Žadatel v souvislosti s bodem V.1. na své náklady vybuduje na pozemku č.p.53 v kat. území Noutonice veřejnou technickou infrastrukturu v následujícím ekonomickém předpokladu:
 

2.1.Komunikace	3.825.000 Kč
2.2.Pěší zóny, chodníky, cyklostezky	1.492.000 Kč
2.3.Zeleň	655.000 Kč
2.4.Kanalizace dešťová	4.100.000 Kč
2.5.Kanalizace splašková	4.500.000 Kč
2.6.Vodovodní řady	1.000.000 Kč
2.7.Plynovodní řady	1.500.000 Kč
2.8.Dětská hřiště	285.000 Kč

#### VI.

##### Finanční podíl obce na stávající, nebo nové veřejné infrastruktuře

1. Obec zajistí na vlastní náklady vybudování dohodnuté části veřejné technické a dopravní infrastruktury k pozemkům žadatele v rozsahu grafické přílohy č. 1 této smlouvy.
2. Základní ekonomický předpoklad vycházející ze skutečností v bodu VI.1. bude součástí dodatku této smlouvy zpracovaného na základě ekonomické studie, zpracované obcí, na vybudování veřejné infrastruktury v obci.

#### VII.

##### Závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury, rozsah, termíny

1. Žadatel zajistí provedení veřejné technické a dopravní infrastruktury dle článku IV.2., specifikované v grafické příloze č.2 této smlouvy do 24 měsíců od vydání pravomocných stavebních povolení.
2. Žadatel se po naplnění bodu IV.2. se plně napojí na veřejnou infrastrukturu obce, zajištěnou obcí ve smyslu bodu IV.1.

**VIII.****Závazek žadatele pro neohrožení veřejných zájmů**

1. Žadatel prohlašuje že při své podnikatelské činnosti na pozemku č. 53 v kat. úz. Noutonice neohrozí realizaci záměru vybudování veřejné infrastruktury v obci v dohodnutém rozsahu a čase, dle platných územně plánovacích podkladů.

**IX.****Záruky žadatele k zajištění závazku smlouvy**

1. Žadatel složí u notáře na vázaný vklad částku 1.000.000 Kč, která bude po realizaci veřejné infrastruktury obcí v rozsahu článku IV.1. a grafické přílohy č.1. uvolněna ve prospěch obce Lichoceves.

**X.****Harmonogram realizace předmětu smlouvy**

1. Žadatel zajistí v termínu dle článku VII.1. realizaci veřejné dopravní a technické infrastruktury.
2. Obec zajistí pro plnění článku X.1. napojovací body veřejné infrastruktury pro stavbu v rozsahu grafické přílohy č.2. této smlouvy a to v termínech plnění realizace veřejné a dopravní infrastruktury na pozemku žadatele (č.p.53).

**XI.****Záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury**

1. Smluvní strany prohlašují, že v termínu do 30.8.2013 ve společné součinnosti zajistí vypracování a schválení takové dokumentace (územní studie, regulační plán, územní rozhodnutí, stavební povolení a.p.), která umožní realizaci veřejné infrastruktury obce dle grafické přílohy č.1 této smlouvy.
2. Pro naplnění bodu XI.1., budou smluvní strany smlouvy postupovat ve vzájemné součinnosti a hlediska finančních úhrad příslušných projektových a inženýrských prací, budou specifikována v samostatných přílohách této smlouvy.

**XII.****Prohlášení obce**

1. Obec prohlašuje, že realizace sjednaných podmínek v rozsahu specifikovaném v čl. IV. této smlouvy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Lichoceves – Noutonice, především s platnou přílohou č.1 závazné vyhlášky obce z 12/2003.

**XIII.****Obecné záruky smluvních stran**

1. Nesplní-li žadatel svůj závazek sjednaný v čl.VII.1. této smlouvy včas, zavazuje se obci zaplatit smluvní pokutu ve výši jím složené peněžní částky na účet obce. Smluvní pokutu je žadatel povinen zaplatit na základě faktury obce, splatnost smluvní pokuty smluvní strany sjednávají 21 dnů od obdržení faktury žadatelem.
2. V případě, je-li stavba realizována na pozemcích nebo stavbách jiných vlastníků, zavazuje se žadatel pro ten účel zajistit si souhlas těchto vlastníků eventuálně uzavřít s nimi smlouvu o zřízení stavby nebo uzavřít dohodu o parcelaci (§ 66 odst.2 a odst.3 písm.f) SZ). Obsahové znění dohody o parcelaci je uvedena v Příloze č.12 k vyhl.č. 500/2006 Sb. Souhlas nebo dohodu o parcelaci žadatel podle § 66 odst.3. písm.f) SZ nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit. Žadatel rovněž souhlasí s tím, že na v budoucnu zřízenou pozemní komunikaci a technickou infrastrukturu se mohou připojit i další stavebníci rodinných domů.





3. V případě neplnění žadatele podmínek článku VII., této smlouvy, bude účtováno penále 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. V případě, že obec nesplní svoje závazky této smlouvy dle článku VII.1. zavazuje zaplatit žadateli penále 0,5 % z částky investice dle článku v této smlouvy.

#### XIV.

##### Závazek žadatele k předání staveb a pozemků veřejné infrastruktury

Žadatel se zavazuje darovat obci stavbu pozemní komunikace včetně veřejné zeleně a pozemků pod nimi, v rozsahu předmětu smluvního vztahu specifikovaného v čl.IV.2. této smlouvy, a to nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu na předmětnou stavbu. Bude-li veřejná infrastruktura žadatelem obci převedena, je obec počínaje dnem uzavření příslušné smlouvy nebo protokolárního převzetí povinna zajišťovat činnosti a služby s předmětnou realizací veřejné infrastruktury spojené a to úklid sněhu údržba a opravy. V případě, že žadatel veřejnou infrastrukturu nepřevede obci, zajišťují si práva a povinnosti s tím spojené svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost. Převod pozemků na obec se neprovede v případě, že k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene. V takovém případě obec zajišťuje povinnosti podle věty druhé tohoto článku smlouvy až vkladem práva věcného břemene do katastru nemovitostí.

#### XV.

##### Závazek obce k provozování technické infrastruktury

Obec se zavazuje zajistit, aby došlo k převzetí vybudované infrastruktury tj. veřejné osvětlení, vodovod, kanalizace a plynovody STL. Převzetí ostatní technické infrastruktury (energetické vedení apod.) si zajišťuje svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost sám žadatel s příslušnými vlastníky, správci nebo provozovateli těchto sítí.

#### XVI.

##### Ostatní ujednání

Žadatel k této smlouvě přikládá:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká
- b) odborný odhad nákladů na provedení nové veřejné infrastruktury
- c) doklady o právech žadatele k pozemkům na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura
- d) dohodu s vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury

#### XVIII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Obec nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zák.č. 106/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání se vyžadují zajistit písemnou formu.
5. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory budou řešeny soudní cestou s preferencí rozhodčího soudu.
6. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této smlouvě.



7. Obec se zavazuje, že údaje poskytnuté žadatelem budou využity pouze v souladu s zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
8. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl.1 této smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po dni otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena. O de dne platnosti zákona 300/2008 Sb., o elektronických úkonech, bude se postupovat podle tohoto zákona.
9. Tato smlouva se uzavírá v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů.
10. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují:

V Lichocevsí.....

Obec

Žadatel

.....  
Jana Muchová  
Starostka

.....  
Jan Čonka  
Podnikatel