

## VZOR

### Plánovací smlouva

uzavřená dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

---

#### Smluvní strany

##### město Jičín

zast. starostou města JUDr. Janem Malým

adresa: Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín

IČO: 00271632

DIČ: CZ 00271632

bankovní spojení: 524541/0100

osoba oprávněná jednat za objednatele ve věcech technických: Ing. Jakub Šmíd

dále jen „město“, na straně jedné

a

**fyzická osoba: ...../právnícká osoba**

**manželé**

**spoluvlastníci**

dat. nar...../IČ

trvale bytem...../sídlo

dále jen „investor“, na straně druhé

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

Shora uvedené smluvní strany se dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a v návaznosti na výsledek dražby ve smyslu zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách a za podmínek dále uvedených, dohodly na uzavření této

#### plánovací smlouvy

(dále jen „smlouva“)

#### Článek I.

##### Úvodní ustanovení

1. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Dále je povinno pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb občanů.
2. Město prohlašuje, že získalo v letech 2000 – 2004 do svého vlastnictví nemovitosti v lokalitě bývalého areálu kasáren v lipách, který se nachází v severní části města Jičína v blízkosti centra a svou rozlohou se jedná o jednu z největších a nejvýznamnějších lokalit, kterou bylo třeba řešit po odchodu vojenské jednotky z území města. Lokalita přímo sousedí se dvěma významnými urbanistickými celky. Po celé své délce přiléhá k barokní urbanistické ose – lipové aleji, spojující Jičín s Valdštejským letohrádkem. Z jižní strany pak navazuje na významnou prvorepublikovou kompozici zástavby rodinnými domy kolem vrchu Čerov. V roce 2012 město uskutečnilo urbanisticko-architektonickou soutěž na základě které byla společností CUBOID ARCHITEKTI s.r.o. zpracována územní studie a vypracován katalog bytových a rodinných domů. Dále město prohlašuje, že proběhla veřejná zakázka na zpracování

kompletní projektové dokumentace na akci s názvem „KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“ (zpracovatel společnost Valbek, spol. s.r.o, IČ 48266230) a další dokumentace, které vytvořily podmínky pro novou výstavbu. V roce 2022 byla na základě veřejné zakázky zahájena realizace celé této akce a to společností: Společnost pro výstavbu Kasárna Jičín složená ze společníků EUROVIA CZ a.s., IČO: 452 74 924 a Stavoka Kosice, a.s., IČO: 25275119 (dále jen investiční záměr města).

- Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného investičním záměrem města podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj investiční záměr.
- Smluvní strany se dohodly na uzavření této smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky města a investora v rámci spolupráce na zajištění udržitelného rozvoje města. Smluvní strany prohlašují, že plnění investora dle této smlouvy je dobrovolným plněním investora na základě svobodně uzavřené dohody smluvních stran.
- Smluvní strany berou na vědomí, že město uzavírá smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy při plnění svých závazků nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu při výkonu státní správy a bude tak jednat pouze v rámci své samostatné působnosti.

## Článek II.

### Předmět smlouvy

- Předmětem této veřejnoprávní smlouvy je v souladu s § 130 odst. 1 stavebního zákona vzájemná povinnost smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.
- Město konstatuje, že uzavření této smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 stavebního zákona jakož i § 159 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), jelikož uzavření této smlouvy je v souladu s veřejným zájmem, který spočívá zejména ve vzájemné koordinaci smluvních stran, která je založena na předpokladu souladu investičního záměru města a investora a souladu s územním plánem a územní studií. Spolupráce smluvních stran vede k rozvoji území města a je v souladu se strategickými dokumenty města.

## Článek III.

### Investiční záměr

- Investor hodlá na území města dle čl. I bod 2. a to konkrétně na pozemcích....., **realizovat záměr označený dle Územní studie – Kasárna Jičín, Katalogem rodinných domů – Kasárna (regulativy pro výstavbu domů v lokalitě Kasárna) č. .... tak jak je tento záměr specifikován v katalogovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.**
- Investor se zavazuje, že svůj investiční záměr bude realizovat ve všech jeho fázích jeho přípravy a realizace a v souladu se specifikací dle předchozího bodu a přílohy č. 1 k této smlouvě v termínech stanovených v dražební vyhlášce.
- Smluvní strany se dohodly, že s předchozím souhlasem rady města není porušením povinností investora dle čl. III. bod 3. této smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci dle čl. III. bod 1 této smlouvy:
  - pokud změny specifikace investičního záměru investora jsou takového charakteru, kdy záměr nebude změněn v nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III bod 1. této smlouvy nebo
  - z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, nebo jiný akt orgánu veřejné správy, nebo požadavky nezávislé na vůli investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle stavebního zákona a neexistovalo jiné řešení tohoto požadavku, v takovém případě však nesmí být překročena podstatným způsobem specifikace dle čl. III bod 1 této smlouvy.

#### Článek IV.

##### Závazky smluvních stran

#### 1. Město se dle § 131 odst. 1 stavebního zákona zavazuje:

- a) po dobu trvání této smlouvy poskytnout investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění investičního záměru investora. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je město povinno poskytnout součinnost do 30 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy investora k poskytnutí konkrétní součinnosti
- b) po dobu trvání smlouvy nezměnit územně plánovací dokumentaci a neučinit jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění investičního záměru investora
- c) že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních řízeních nebo soudních řízeních týkajících se povolení investičního záměru investora uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že město je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
  - i. že projednáváný záměr v předmětných řízeních bude v rozporu s Katalogem rodinných domů – Kasárna (regulativy pro výstavbu domů v lokalitě Kasárna), ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. III. bod 3 této smlouvy
  - ii. že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této smlouvy městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečnosti vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků
  - iii. kdy je město oprávněno odmítnout poskytnout investorovi součinnost dle č. IV. bod 2 této smlouvy

Závazek města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu smlouvy se týká výhradně správních a soudních řízeních zahájených na žádost či z jiného úkonu investora ve věci investičního záměru investora.

#### 2. Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV. bod 1. a 3. této smlouvy v případě, že:

- a) investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči městu dle této smlouvy a dražební vyhlášce
- b) investor poruší svůj závazek dle čl. III bod 1 této smlouvy při přípravě nebo realizaci jeho investičního záměru
- c) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy

pokud město bude postupovat podle tohoto článku, bez zbytečného odkladu písemně informuje investora o důvodech tohoto postupu a vyzve investora k nápravě, pokud je náprava možná.

#### 3. Město se dle § 131 odst. 2 stavebního zákona zavazuje:

- a) vybudovat a zkolaudovat základní technickou infrastrukturu dle Územní studie – Kasárna Jičín a platných rozhodnutí příslušných orgánů státní správy: místní komunikace včetně chodníků, veřejné osvětlení (VO), a to vše na pozemcích parc. č. 308/1, 304/1, 1296/1, ostatní plocha v k.ú. Jičín zapsané na LV 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín pro obec a katastrální území Jičín.
- b) dobudovat a zkolaudovat infrastrukturu pro rodinné domy – vodovod, kanalizaci dešťovou a splaškovou, a jejich přípojky, STL plynovod (jehož součástí jsou přípojky),
- c) zajistit vedení elektrické energie v dané lokalitě (vlastník ČEZ a.s.) včetně napojení na distribuční síť.

- d) převést přípojky (vodovod, kanalizace dešťová a splašková) investorovi formou předávacího protokolu do 6 měsíců od právní moci kolaudace vodovodního a kanalizačního řádu včetně poskytnutí příloh v elektronické podobě, a to zejména kolaudace, skutečné provedení,
4. na základě smlouvy s ČEZ Distribuce, a.s. (dále jen ČEZ) sdělit ČEZu identifikaci investora oprávněného uzavřít smlouvu o připojení (poplatek za rezervovaný příkon elektrické energie je zahrnut do kupní ceny za převod pozemku) a dále bude zřízeno věcné břemeno služebnosti podle energetického zákona, jehož obsahem bude právo umístit, provozovat, opravovat zařízení distribuční soustavy včetně provádění obnovy, výměny či modernizace na pozemku investora.
5. **Investor** se zavazuje:
- a) realizovat rodinný dům (dále jen RD) dle specifikace uvedené v čl. III. bod 1 této smlouvy a zkolaudovat do 48 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva na pozemek uzavřené mezi městem a investorem
  - b) vybudovat na své náklady u RD nádrž pro zadržení dešťové vody ještě před napojením na dešťovou kanalizaci. Odtok srážkových vod z pozemku investora do veřejné dešťové kanalizace nesmí překročit hodnotu 15 l/s/ha z odvodňovaných (zpevněných) ploch.
  - c) si nechat zpracovat v rámci zpracování projektu pro provádění stavby podrobný inženýrsko-geologický průzkum, aby byly zohledněny konkrétní podmínky v místě stavby s ohledem na specifickou lokalitu bývalých vojenských kasáren, kde veškeré stavební práce byly prováděny ve specifickém režimu vojenských staveb, a základové podmínky se tak lokálně mohou výrazně lišit. Průzkumy provedené městem dávají pouze zevrubný přehled o podmínkách v území (zatížení skládkou, bunkr, navážky, archeologické nálezy)
  - d) v případě potřeby odstranit si dřeviny nacházející se na pozemcích
  - e) oznámit v záruční době vady díla na veřejné infrastrukturu městu
  - f) převzít na základě výzvy a předávacího protokolu přípojky dle čl. IV. bod 2 písm. d) této smlouvy
  - g) uzavřít s ČEZ a.s. smlouvu o připojení
  - h) k tomu, že elektroměrový a plynoměrový pilíř musí být přístupný z veřejného prostranství

#### Článek V. Další ujednání

1. **Investor** prohlašuje že:
- a) se seznámil se zveřejněními Dokumenty zveřejněnými pro prodej pozemků v lokalitě „Kasárna Jičín“ včetně všech zveřejněných podkladů pro prodej pozemků v této lokalitě
  - b) před uzavřením této smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této smlouvy včetně podoby investičního záměru dle č. III. bod 1 této smlouvy a není mu znám žádný důvod, pro který by smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této smlouvy či její části
  - c) se seznámil se stavem pozemku, na kterém bude realizovat svůj investiční záměr zejména s ohledem na geologii daného místa
  - d) bere na vědomí informaci o zjištěných archeologických nálezech v místech výstavby veřejné infrastruktury v dané lokalitě a pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů na pozemku investičního záměru investora
  - e) bere na vědomí, že městem byl v rámci veřejné zakázky schválen Technologický postup při vyhledávání a manipulaci s nevybuchlou municí a výbušninami, který schválila Policie ČR a při stavebních pracích byl proveden povrchový pyrotechnický průzkum. Město doporučuje investorovi provést pyrotechnický průzkum v rozsahu realizace stavebních prací na pozemku

- f) bere na vědomí, že stávající přípojky splaškové a dešťové kanalizace a vodovodu jsou výškově umístěny do stávajícího terénu a šachty na nich umístěné neumožňují přejezd vozidly. V rámci výstavby rodinných domů provede investor úpravu jednotlivých přípojek a šachet na nich umístěných dle podmínek Vodohospodářské a obchodní společnosti, a.s. a v souladu s jejími standardy a dále pak s ohledem na konečné výškové řešení terénu na pozemku a předpokládané zatížení šachet (nahrazení za pojízdné šachty).
2. **Zajištění závazků ze smlouvy.** Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností investora podle této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokuty takto:
- a) poruší-li investor svůj závazek dle čl. III bod 1 při přípravě a realizaci investičního záměru investora, a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne písemné výzvy města, uhradí investor smluvní pokutu ve výši stanovené v jiných ujednáních kupní smlouvy
  - b) poruší-li investor svůj závazek dle čl. IV bod 4 písm. b) při přípravě a realizaci investičního záměru investora (vybudovat nádrž na dešťovou vodu), a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne písemné výzvy města, uhradí investor smluvní pokutu ve výši 5000 Kč/za každý započatý měsíc prodlení
  - c) poruší-li investor svůj závazek dle čl. IV bod 4 písm. f) – převzetí přípojek, a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne písemné výzvy města, uhradí investor smluvní pokutu ve výši 500 Kč/za každý den prodlení
  - d) poruší-li investor kteroukoliv svou povinnost dle této smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou a zároveň nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne písemné výzvy města, uhradí investor smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení

Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovacích povinností. Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

3. **Postoupení práv a povinností.** Investor je oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy pouze ve výjimečných a objektivně odůvodněných případech za podmínky předchozího souhlasu uděleného městem. Ustanovení občanského zákoníku o postoupení smlouvy se použijí přiměřeně.

#### Článek VI.

##### **Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti dle čl. VI bod 2 této smlouvy) je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:
  - a) nabytí právní moci kolaudační rozhodnutí k investičního záměru investora
  - b) splnění veškerých závazků předpokládaných touto smlouvou
  - c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi smluvními stranami vyplývajících z této smlouvy
2. Smluvní strany konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této smlouvy není možné v souladu s § 170 správního řádu odstoupit.
3. Investor je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů, že město změní územně plánovací dokumentaci nebo učiní jiný úkon, který ztíží nebo vyloučí uskutečnění investičního záměru investora.
4. Město je oprávněno tuto smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
  - a) investor porušil svůj závazek dle čl. III. bod 1 této smlouvy při přípravě nebo realizaci investičního záměru investora
  - i) kolaudační rozhodnutí k investičnímu záměru investora nenabýlo právní moci do 48 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva na pozemek uzavřené mezi městem a investorem
5. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této smlouvy. Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této

smlouvy, které vznikly před ukončením smlouvy. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení smlouvy. Tuto smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.

- Investor není v prodlení s plněním předmětu smlouvy, jestliže dojde ke zdržení realizace předmětu plnění na odpovídajících úřadech, u dotčených orgánů státní správy nebo ostatních účastníků řízení (např. v případě odvolání). Lhůty dle bodu 4 článku IV. se prodlužují o dobu, po kterou byly dotčené orgány, jejichž závazná stanoviska a vyjádření je investor povinen opatřit, nečinné. Nečinností se pro účely tohoto ustanovení rozumí nedodržení lhůt stanovených právními předpisy pro vydání příslušného závazného stanoviska či vyjádření (obvykle 30 dní). Investor je povinen město o prodloužení lhůty z důvodu nečinnosti dotčených orgánů informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této skutečnosti dozví. Smluvní strany na základě této skutečnosti, uzavřou samostatnou dohodu o prodlení správních orgánů.

## Článek VII.

### Závěrečná ustanovení

- Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona, občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.
- Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:
  - ust. § 545 občanského zákoníku co se týče zvyklostí a zavedené praxe stran,
  - ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku ohledně obchodních zvyklostí,
  - ust. § 564 věty za středníkem týkající se sjednané právní formy právního jednání,
  - ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky,
- Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými dodatky očíslovanými vzestupnou číselnou řadou a podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- Investor podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že mu byla poskytnuta informace o zpracování osobních údajů městem Jičín jako správcem osobních údajů ve smyslu Nařízení EP a Rady 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), pro účely uzavření a plnění této smlouvy, v rozsahu jméno a příjmení, datum narození, bydliště, telefon, email. Údaje budou zpracovávány automatizovaně a v listinné podobě a nebudou poskytovány jiným osobám. Osobní údaje nebudou poskytovány do třetích zemí. Osobou pověřence pro ochranu osobních údajů správce je ing. Jaromír Dědek, zaměstnanec Městského úřadu Jičín, Žižkovo náměstí 18, Jičín, tel. 493 545 110, email: poverenec@mujicin.cz, mobil 737 269 884. Kupující jako subjekt údajů má právo:
  - požádat správce o poskytnutí informace o zpracování jeho osobních údajů
  - aby správce bez zbytečného odkladu opravil nepřesné osobní údaje, které se ho týkají
  - podat stížnost na porušení právních předpisů v souvislosti se zpracováním osobních údajů, a to dozorovému orgánu – Úřadu pro ochranu osobních údajů.
- Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Jičína na jeho xxx zasedání ze dne xxxx.
- Tato smlouva je uzavřena připojením podpisu poslední smluvní stranou.
- Město se zavazuje v souladu s § 130 odst. 3 stavebního zákona zaslat bezodkladně uzavřenou plánovací smlouvu příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Dojde-li k zániku plánovací smlouvy, sdělí město tuto skutečnost úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění z národního geoportálu územního plánování.
- Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), smluvní strany se dohodly, že město, jenž je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1

tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění zejména položkový rozpočet, a to ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb.

Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné předem městu písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
10. Případné plnění stran v rámci předmětu této smlouvy před účinností se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
11. Pro případ, kdy by došlo k situaci předvídané v ust. § 7 odst. 1 nebo 2 zákona o registru smluv (zrušení smlouvy od počátku) se smluvní strany zavazují jednat takovým způsobem, aby došlo ke konvalidaci následků, zejména dohodou upravit již poskytnutá plnění (tj. plnění ze zrušené smlouvy), popř. upravit plnění, které má být teprve poskytnuto.
12. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne

V ..... dne.....

.....  
město Jičín  
JUDr. Jan Malý

.....  
XXXXXXXXXX