

Příloha č. 2 - ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY NA ROZVOJI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY MĚSTA ŽDÁRU NAD SÁZAVOU

Vzorová plánovací smlouva ke změně územního plánu

Plánovací smlouva ke změně územního plánu

Tuto plánovací smlouvu ke změně územního plánu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Žďár nad Sázavou

se sídlem Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, IČO 295841
zastoupené Ing. Martinem Mrkosem ACCA, starostou města
(dále jen „**Město**“)

a

.....

se sídlem, IČO

zapsán v rejstříku, vedeném pod sp.zn.

zastoupen

(dále jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

Preambule

- A. Tato Smlouva se uzavírá ve veřejném zájmu na základě postupu Smluvních stran dle pravidel, uvedených v dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Žďáru nad Sázavou“ přijatém usnesením zastupitelstva Města č. ze dne (dále jen „**Zásady**“).
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy. Územní plán Města neumožňuje realizaci Investičního záměru a jeho realizace proto vyžaduje změnu územního plánu (dále jen UP) tak, jak je popsána v čl. II. této Smlouvy. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že na základě

změny UP dojde ke zhodnocení pozemků a zároveň bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení, které bude nezbytné uspokojit.

- C. Investor má zájem na zhodnocení pozemků, jakož i zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr.
- D. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodě uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.
- E. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samosprávné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

I. Úvodní ustanovení

I.1. Předmětem této Smlouvy je v souladu s § 130 odst. 1 b) Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při vydání v této Smlouvě specifikované změny UP a postupovat v procesu pořizování změny UP ujednaným způsobem, kdy povinností Smluvních stran spočívají zejména v:

- a) závazku Města dle § 131 odst. 1 b) Stavebního zákona činit kroky k vydání změny UP tak, jak je tato změna specifikována v čl. II. této Smlouvy
- b) závazku Investora dle § 131 odst. 3 e) Stavebního zákona poskytnout Městu níže specifikované peněžní plnění (dále jen „**Investiční příspěvek**“)

a to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

I.2. Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo návrh změny UP a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- a) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné výše Investičního příspěvku za zhodnocení pozemků vydáním změny UP. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,
- b) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města.

II. Změna UP a Investiční záměr

II.1. Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na pozemku p.č. ...v k.ú., po změně UP realizovat Investiční záměr:

II.2. Investor v souvislosti se záměrem vybudovat Investiční záměr žádá o změnu UP, spočívající v následující změně UP:.....

II.3. Investor za shora uvedeným účelem podal nebo má zájem podat podnět ke změně UP, a to v rozsahu.....m².

III. Závazky Města

III.1. Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje:

- a) po dobu trvání této Smlouvy činit kroky k vydání změny UP tak, jak je změna UP definována v čl. II.2. této Smlouvy, a to zejména rozhodnout o pořízení změny UP a činit další kroky směřující k jejímu vydání s tím, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy. Město také nemůže garantovat, že bude změna UP v konkrétní podobě skutečně vydána, a to s ohledem na svobodné rozhodování zastupitelů Města o navrhované změně UP.
- b) Smluvní strany se dohodly, že Město po dobu 5 let od nabytí účinnosti změny UP (dojde-li k jejímu vydání), nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon v oblasti územně plánovací dokumentace, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění investičního záměru Investora.

III. 2. Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. III.1. této Smlouvy, v případě, že:

- Záměr bude v rozporu se stanovisky dotčených orgánů a oprávněných investorů;
- Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
- by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
- by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. VIII.5. této Smlouvy.

Pokud Město bude postupovat dle tohoto čl III.2. této Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. III. 1 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

III.3. Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za neschválení a nevydání změny UP ani za případné zrušení změny UP. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět tuto Smlouvu dle čl. VII.4. této Smlouvy.

III.4. Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za případné nepovolení Investičního záměru Investora nebo za realizovatelnost kterékoli jeho části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

IV. Investiční příspěvek

IV.1. Investor se za účelem uvedeným v této Smlouvě a Zásadách a dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, a to za zhodnocení pozemků vydáním změny UP.

IV.2. Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této SmlouvyKč (slovy.....), přičemž výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. II. 1. této Smlouvy.

IV.3. Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě Peněžního plnění.

V. Peněžní plnění

V.1. Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění v celkové výši Kč (slovy.....korun českých).

V.2. Smluvní strany se dohodly, že Peněžní plnění je splatné do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

V.3. Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. V. 2. této Smlouvy na bankovní účet Města číslopod variabilním symbolem

VI. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

VI.1. Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor sjedná s Městem níže konkretizované smluvní pokuty.

VI.2. Neuhradí-li Investor včas Investiční příspěvek ve formě Peněžitého plnění, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

VI.3. Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. VIII.14. této smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výšiKč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

VI.4. Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

VI.5. Zaplacením kterékoliv smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

VI.6. Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

VI.7. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

VII. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

VII.1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- nabytí účinnosti změny UP,
- splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora
- vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

VII.2. Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s §170 Správního řádu odstoupit.

VII.3. Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- výpovědí Investora dle čl. VII. 4 této Smlouvy nebo
- výpovědí Města dle čl. VII. 5 této Smlouvy.

VII.4. Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- a) Město v rozporu s čl. III.1 a) této Smlouvy do šesti měsíců od uzavření této Smlouvy nerozhodne o pořízení změny UP, a to ani přes písemnou výzvu Investora k nápravě stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce devadesáti dnů. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě, že Město nerozhodne o pořízení změny UP v důsledku vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. VIII.5. této Smlouvy.
- b) Město do 5 (pěti) let od uzavření této Smlouvy nevydá změnu UP
- c) Změna UP nebo její část bude zrušena, pokud v důsledku takového zrušení bude realizace Investičního záměru Investora v podstatném ohledu ztížena nebo vyloučena, nebo

VII.5. Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- a) Investor neuhradil Investiční příspěvek řádně a včas,
- b) Do 5 (pěti) let od uzavření této Smlouvy změna UP nebude vydána,

příčemž v případě výpovědních důvodů dle čl. VII.5.a) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí 60 dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

VII.6. Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládající právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy.

VII.7. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi této Smlouvy, které uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

VII.8. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

- a) ze strany Investora je Město povinno vrátit Investorovi poskytnuté plnění, do dvou (2) měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy na účet, ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak
- b) ze strany Města, se Investorem poskytnutá část Investičního příspěvku dle této Smlouvy nevrací s výjimkou případu výpovědi dle čl. VII.5.b)., jsou-li důvodem nevydání změny UP nesouhlasná stanoviska orgánů státní správy nebo správců sítí.

Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

VIII.1. Smluvní stran prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

VIII.2. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy s tím, že Investor před uzavřením této smlouvy poskytl Městu o změně UP a o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této smlouvy.

VIII.3. Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.

VIII.4. Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

VIII.5. Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku nesouhlasného stanoviska některého z dotčených orgánů případně oprávněných investorů, vzneseného v průběhu projednávání změny UP následného neschválení změny UP, a zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.

VIII.6. Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohl Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

VIII.7. Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po Městu požadovat podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku, odpovídající výši investičního

příspěvku a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

VIII.8. Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

- a) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které ze svého podnětu nenavrhuje změnu UP, není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru
- b) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit
- c) Smluvními stranami považován za sjednanou v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

VIII.9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Po vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.

VIII.10. Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Kraje Vysočina.

VIII.11. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.

VIII.12. V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt. Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práva a povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. Občanského zákoníku, zavazují se smluvní strany do tří (3) měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práva a povinností z této Smlouvy.

VIII.13. Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

VIII.14. Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito

budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

VIII.15. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po 1 vyhotoveních.

VIII.16. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

VIII.17. Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva města Žďáru nad Sázavou č.j. 705/2025/SRI/ZM na jeho 26. zasedání, konaném dne 6.11.2025.

Ve Žďáře nad Sázavou dne

.....

.....

Město Žďár nad Sázavou