

Plánovací smlouva k povolení záměru

Tuto plánovací smlouvu k povolení záměru (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Rokytnice nad Jizerou,

se sídlem Horní Rokytnice 197, 512 44 Rokytnice nad Jizerou, IČO: 00276057,
zastoupené starostou města Ing. Petrem Matyášem

účet: 355897726/0300

variabilní symbol: 00822025

(dále jen „**Město**“)

a

Ing. Zikmundová Hana, Ing. Zikmund Aleš,

se sídlem Lidická 1363, 512 51 Lomnice nad Popelkou

(dále jen „**Investor**“)

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

Preambule

- A) Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit zejména stávajícím i novým obyvatelům Města.
- B) Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy, který v souladu se Zásadami města Rokytnice nad Jizerou pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury představuje Malý investiční záměr.
- C) Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr, stejně jako potřebu, aby byla vybudována a náležitě udržována odpovídající veřejná infrastruktura.

- D) Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění 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 svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu.
- E) Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu 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.
- F) Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory města Rokytnice nad Jizerou (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

1. Základní pojmy

- 1.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“) se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží.

Investičním příspěvkem se rozumí peněžní plnění Investora, jak je definováno v dalších bodech této Smlouvy, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury, zejména vodovodu a kanalizace Města.

Pozemky se rozumí pozemek stpč. 451 v k. ú. Horní Rokytnice, na kterém má být připravován a realizován Investiční záměr, jak je tento zakreslen v příloze č. 1 Smlouvy, a který je v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí dokument „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Rokytnice nad Jizerou“ (dále jen „Zásady“), ve verzi revize č. 1 přijaté usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne 5. 11. 2025.

2. Úvodní ustanovení

- 2.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona:
- 2.1.1 závazek Města poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. 3.1 této Smlouvy, a po dobu trvání této Smlouvy **neuplatňovat** ve správních nebo soudních řízeních týkající se povolení níže specifikovaného Investičního záměru Investora návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy, a
- 2.1.2 závazek Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované peněžní plnění** (dále jen „**Investiční příspěvek**“),
to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.
- 2.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. 3.1 této Smlouvy a konstatuje, že považuje Investiční záměr za souladný se zájmy Města, s Integrovanou strategií rozvoje města Rokytnice nad Jizerou a s územním plánem Města. Město dále konstatuje, že **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**, což plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, ve kterém byl posouzen soulad Investičního záměru se zájmy Města a jeho obyvatel, a dále z toho, že spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu, konkrétně vodovod.

3. Investiční záměr

- 3.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemku, realizovat záměr označený jako Stavební úpravy a přístavba domu čp. 195 v Rokytnici nad Jizerou, umístěný na pozemku st. parc. č. 451 v k. ú. Horní Rokytnice nad Jizerou – VODOVODNÍ PŘÍPOJKA, tak jak je tento záměr specifikován projektovou dokumentací, zodp. projektant Ing. Pavel Marek, Ing. Anna Jeníčková, s datem 06/2025, a jak je tento záměr zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Investiční záměr**“).
- 3.2 Tato smlouva se vztahuje k části stavby VODOVODNÍ PŘÍPOJKA a ke stávajícím domu čp. 195. Žádným způsobem neřeší budoucí Stavební úpravy a přístavbu domu čp. 195, neboť rozsah této stavby není v tuto chvíli plně známý a je stále v projektové přípravě. (dále jen „**Nepřekročitelné parametry**“).
- 3.3 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne uskutečnit svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy a v souladu s Nepřekročitelnými parametry.

4. Závazky Města

4.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona a za podmínky, že dojde k řádné úhradě Investičního příspěvku dle čl. V této Smlouvy, zavazuje:

- a) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru 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 případech:
 - i) že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. 3. 1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny;
 - 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, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;

závazek Města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

4.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. 7. 3 (b) Smlouvy.

5. Investiční příspěvek

5.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. 3.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, a to ve formě Peněžního plnění.

5.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí **89 032 Kč** (slovy: osmdesát devět tisíc třicet dva korun českých), přičemž byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. 3. 1. této Smlouvy. Z uvedené výše Investičního příspěvku činí celá částka příspěvek na vodovod.

5.3 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění ve výši uvedené v čl. 5.2 této Smlouvy na účet Města a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této Smlouvy, a to následovně:

- a) 100 % výše Peněžního plnění do 120 pracovních dnů od zahájení realizace stavby na Pozemcích, které jsou součástí Investičního záměru.

5.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen

„Inflační index“). obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují předchozí částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

- 5.5 Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

6. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

- 6.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

- a) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
- b) s Městem nevede žádné soudní nebo jiné spory;
- c) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Investičního záměru a Nepřekročitelných parametrů 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 nebo její části;
- d) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;

- 6.2 Investor dále prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

- a) přístup ke stávajícímu rodinnému domu je veden po pozemku parc.č. 2108/1, který je ve vlastnictví Města Rokytnice nad Jizerou a který navazuje na místní komunikaci na parc. č. 3350 v k. ú. Horní Rokytnice nad Jizerou;

- 6.3 Město nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání povolení či kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru nebo za realizovatelnost Investičního záměru či kterékoli jejich části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

7. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

- 7.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- a) zahájení užívání Investičního záměru Investora,
- b) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora a dokončení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru,
- c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;

d) podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

7.2 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- a) výpovědí Investora dle čl. 7.3 této Smlouvy nebo
- b) výpovědí Města dle čl. 7.4 této Smlouvy.

7.3 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- a) Město v rozporu s čl. 4. 1 a) poruší svou povinnost ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že vynucené jednání na základě výsledku místního referenda není porušením povinnosti ze strany Města a v takovém případě není možné tento důvod výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. 13.4 této Smlouvy.
- b) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí možnost uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. 7. 3 (a) této Smlouvy je Investor oprávněn vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Městu upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

7.4 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- a) Investor porušil svůj závazek dle čl. 3.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy a v souladu s Nepřekročitelnými parametry;
- b) Investor neuhradil ve stanovené lhůtě Investiční příspěvek;

a to až po uplynutí dvaceti (20) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

7.5 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 zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy.

7.6 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce, s výjimkou výpovědi dle čl. 7. 4. (b) této Smlouvy, ve které výpovědní doba byla dohodou Smluvních stran sjednána v délce trvání deseti (10) dnů, kdy tato počíná běžet prvního dne následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi dle předmětného článku této Smlouvy.

7.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

- a) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. 7.3 (b) této Smlouvy po více než pěti (5) letech od uzavření této Smlouvy, a to do dvou (2) měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
 - b) ze strany Města, se Investorem poskytnutý Investiční příspěvek nevrací.
- 7.8 Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Smluvní strany 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.
- 8.2 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- 8.3 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 8.4 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku 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.
- 8.5 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- 8.6 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 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 považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
- 8.7 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. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.
- 8.8 Investor se zavazuje, že v případě, kdy by došlo ke změnám vlastnických vztahů k Pozemkům Investora, k jejich zatížení, či k prohlášení úpadku na Investora, k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce na jeho majetek, uvědomí Investor o této skutečnosti Město v dostatečném předstihu, tak aby zabránil případným škodám, a není-li to možné vzhledem k okolnostem, tak bezprostředně po tom, co se o skutečnosti Investor dozvěděl.
- 8.9 Investor se zavazuje pro případ změny vlastnických vztahů či zřízení zatížení k Pozemkům Investora, že své právní nástupce nebo osoby oprávněné ze zřizovaného zatížení v dostatečném předstihu seznámí s touto Smlouvou a že na své právní nástupce převede veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 8.10 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich 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.
- 8.11 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.
- 8.12 Tato Smlouva se vyhotovuje v třech (3) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- 8.13 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.
- 8.14 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva **Města č.** na jejím zasedání, konaném dne 5. 11. 2025
- 8.15 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1: Koordinační situace Investičního záměru

Rokytnice nad Jizerou,

Lomnice nad Popelkou,

.....
město Rokytnice nad Jizerou,
Ing. Petr Matyáš, starosta

.....
Investor
Ing. Hana Zikmundová, Ing. Aleš Zikmund