

# PLÁNOVACÍ SMLOUVA O POSKYTNUTÍ ZVLÁŠTNÍHO PŘÍSPĚVKU

uzavřená dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „**StavZ**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

## Město Roudnice nad Labem

IČO: 002 64 334

se sídlem Karlovo náměstí 21

413 01, Roudnice nad Labem

zastoupené Ing. Františkem Padělkem, starostou města

(dále jen „**Město**“)

a

## Pewa, spol. s r.o.

IČO: 104 32 060

se sídlem: Náměstí 28. Října 1693, 413 01 Roudnice nad Labem

bankovní spojení:

zastoupená: Aleš Pecháň, jednatel

vedená: u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. oddíl C, vložka 4150

(dále jen „**Investor**“)

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

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tato *Plánovací smlouva o poskytnutí zvláštního příspěvku* (dále jen „**Smlouva**“) je uzavírána na základě postupu Smluvních stran dle dokumentu *Zásady pro výstavbu ve Městě Roudnice nad Labem*, schválené Zastupitelstvem Města Roudnice nad Labem usnesením č. 67/2022/ZM ze dne 22. 6. 2022, ve znění změny schválené usnesením č. 71/2022/ZM ze dne 21. 9. 2022, usnesením č. 13/2025/ZM ze dne 12. února 2025 (dále jen „**Zásady**“), které byly přijaty z důvodu zvyšujících se nároků na veřejnou infrastrukturu, včetně staveb občanské vybavenosti a veřejných služeb, které jsou způsobeny nárustem hrubých podlažních ploch investičních záměrů na území Města.
- 1.2 Investor je vlastníkem pozemku parc. č. 1336/14 v k.ú. Roudnice nad Labem, který se ve stávajícím územním plánu Města nachází v zastavěném území, konkrétně v ploše s funkčním využitím pro veřejná prostranství (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.3 Investor hodlá na území Města na Pozemcích realizovat Investiční záměr ve smyslu čl. I. odst. 2 Zásad s názvem „Oplocení pozemku parc. č. 1336/14 a jeho užívání jako manipulační plochy“ (dále jen „**Investiční záměr**“).
- 1.4 Investor v souvislosti s plánovanou realizací Investičního záměru žádá o změnu územního plánu, spočívající v následující změně funkčního využití Pozemku, a to z plochy veřejného prostranství na plochu občanské vybavenosti – komerční malé (dále jen „**Změna ÚP**“).


- 1.5 Smluvní strany jsou si vědomy, že Změnou ÚP dojde ke zhodnocení Pozemků a zároveň bude možné posléze realizovat Investiční záměr, který v dotčeném území vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby, které bude nezbytné uspokojit. Investor má zájem na zhodnocení Pozemků a zároveň má i zájem podílet se na rozvoji dotčeného území, ve kterém v budoucnu hodlá realizovat svůj Investiční záměr. Z toho důvodu se Smluvní strany 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 vydání Změny ÚP pro umožnění realizace Investičního záměru Investora.
- 1.6 Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá tuto Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování městského úřadu 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.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

### 2.1 Předmětem Smlouvy je:

- a) závazek Investora poskytnout Městu zvláštní příspěvek definovaný v čl. I. odst. 5 Zásad za zhodnocení Pozemků (*dále jen „Zvláštní příspěvek“*);
- b) závazek Města učinit kroky k vydání Změny ÚP dle odst. 5.1 této Smlouvy, která umožní Investorovi realizovat Investiční záměr. Předmětem tohoto závazku není poskytnutí součinnosti Investorovi ze strany Města s umístěním Investičního záměru, tj. závazek, který je dle Zásad předmětem Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku. O tomto Smluvní strany případně uzavřou samostatnou smlouvu;
- c) závazek Investora uhradit Městu náklady spojené s pořízením Změny ÚP.

## 3. ZVLÁŠTNÍ PŘÍSPĚVEK

- 3.1 Investor se zavazuje Městu poskytnout Zvláštní příspěvek. Celková hodnota Zvláštního příspěvku je stanovena ve výši 20 % z částky, která činí rozdíl mezi obvyklou hodnotou pozemku před Změnou ÚP a obvyklou hodnotou pozemku po Změně ÚP. Za tímto účelem Smluvní strany nechaly zhotovit znalecké posudky, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Obvyklá hodnota Pozemku před změnou ÚP byla stanovena ve výši 156.000,- Kč a po změně ÚP byla stanovena ve výši 370.000,- Kč.
- 3.2 Výše Zvláštního příspěvku činí 42.800,- Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc osm set korun českých).
- 3.3 Zvláštní příspěvek je splatný v celkové výši do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.
- 3.4 Zvláštní příspěvek Investor uhradí ve lhůtě splatnosti bezhotovostním převodem na bankovní účet Města č. 
- 3.5 Smluvní strany shodně prohlašují, že Zvláštní příspěvek v sobě nezahrnuje náklady na pořizování Změny ÚP dle čl. 4 této Smlouvy.

## 4. NÁKLADY SPOJENÉ S POŘÍZENÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 4.1 Jelikož je Změna ÚP vyvolána výhradní potřebou Investora, zavazuje se Investor, Městu ve smyslu § 92 odst. 3 StavZ ve spojení s § 111 odst. 4 StavZ uhradit náklady spojené s pořízením



Změny ÚP dle § 91 odst. 1 StavZ. Podíl Investora na úhradě nákladů na pořízení Změny ÚP činí 19.723,- Kč (slovy devatenáct tisíc sedm set dvacet tři korun českých).

4.2 Náklady spojené s pořízením Změny ÚP (dále jen „**Náklady na Změnu ÚP**“) zahrnují náklady na:

- a) mapové podklady;
- b) zpracování Změny ÚP projektantem;
- c) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává;
- d) vyhotovení úplného znění územního plánu po Změně ÚP.

Pokud bude projektant, který zpracuje Změnu ÚP, plátcem DPH, bude k Nákladům na změnu ÚP připočtena i částka DPH v zákonem stanovené výši.

4.3 Náklady na pořízení Změny ÚP Investor uhradí jednorázově do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Města č.ú. [redacted] pod VS [redacted]

4.4 V případě, že částka uhrazená Investorem dle odst. 4.3 této Smlouvy bude převyšovat skutečné Náklady na změnu ÚP, které hradí Investor, vrátí Město přeplatek do 30 dnů od okamžiku, kdy Město obdrží od zpracovatele Změny ÚP konečné vyčíslení nákladů.

## 5. ZÁVAZKY MĚSTA

5.1 Město se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy činit kroky k vydání Změny ÚP, tak jak je změna specifikována v odst. 1.4 této Smlouvy, a to rozhodnout o pořízení Změny ÚP a činit další kroky směřující k jejímu vydání.

5.2 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi skutečnosti, že Město není v rámci podniknutých kroků oprávněno zasahovat do výkonu státní správy v přenesené působnosti.

5.3 Smluvní strany dále berou na vědomí, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva, Město nemůže Investorovi zaručit, že bude Změna ÚP skutečně vydána v konkrétní dohodnuté podobě specifikované v odst. 1.4 Smlouvy. Závazkem činit kroky k vydání Změny ÚP tedy není, ani nemůže být, jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a 2 a § 111 StavZ ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů.

5.4 Město není povinno podniknout kroky k vydání Změny ÚP, a to za předpokladu, že bude zjištěno, že:

- Investiční záměr může mít negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; nebo
- Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu; nebo
- podniknutí kroků k vydání Změny ÚP či plnění závazků by bylo v rozporu s právními předpisy; nebo
- podniknuté kroky by byly v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda, přičemž pokud k tomu dojde, budou Smluvní strany postupovat dle odst. 9.2 této Smlouvy.

- 5.5 V případě postupu dle odst. 5.4 Smlouvy je Město povinno Investora vyzvat k nápravě, pokud je náprava možná. Po zjednání nápravy Město znovu začne podnikat kroky k vydání Změny ÚP.

## **6. JINÉ ZÁVAZKY INVESTORA**

- 6.1 V případě, že se Investor rozhodne po Změně ÚP realizovat Investiční záměr, zavazuje se ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu s podmínkami v této Smlouvě, zejména realizovat Investiční záměr v souladu se základními parametry uvedenými v odst. 1.3 Smlouvy. Investor je oprávněn tyto parametry měnit jen nikoli podstatným způsobem a se zachováním původního účelu Investičního záměru. Dále je Investor oprávněn měnit tyto parametry v souladu s požadavky orgánů veřejné správy (stavební úřad, dotčené orgány apod.).
- 6.2 Dále se Investor, v případě, že se na jeho Investiční záměr vztahují Zásady, zavazuje postupovat v souladu se Zásadami a před podáním žádosti o povolení Investičního záměru o něm Město informovat a vést jednání směřující k uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku.
- 6.3 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, kterou tím způsobí.
- 6.4 Investor se zavazuje k tomu, že své právní nástupce bude prokazatelně informovat o existenci a obsahu Smlouvy ve znění všech dodatků, a dále se Investor zavazuje, že ve smyslu odst. 6.3 Smlouvy stejným způsobem zaváže i své případné právní nástupce, že i tito budou mít povinnost o existenci a obsahu Smlouvy ve znění všech dodatků informovat své případné právní nástupce.
- 6.5 Dle § 130 odst. 2 StavZ může být tato Smlouva Investorem postoupena jen se souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít.
- 6.6 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemný souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- 6.7 Město v souladu s § 130 odst. 3 StavZ zašle bezodkladně tuto uzavřenou Smlouvu příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Dojde-li k zániku této Smlouvy, sdělí Město tuto skutečnost úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění z národního geoportálu územního plánování.

## **7. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN**

- 7.1 Investor prohlašuje, že:
- a) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
  - b) nevede s Městem žádné soudní či jiné spory;
  - c) mu není 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 veškeré informace o Změně ÚP a o Investičním záměru, které mohou být podstatné z hlediska plnění této Smlouvy;
- e) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi či výstavbu nemovitostí, případně měl možnost konzultovat Změnu ÚP a Investiční záměr s takovýmto odborníkem. Změny na trhu s nemovitostmi, a to včetně vývoje cen nemovitostí, proto nepředstavují podstatnou změnu okolností, která by jakkoli ovlivňovala plnění Smlouvy.

- 7.2 Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP ani za případné zrušení Změny ÚP. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Město dále neodpovídá za případné nepovolení Investičního záměru.
- 7.3 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu ztíží nebo vyloučí realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí 30 dní od právní moci rozsudku v řízení o zrušení Změny ÚP vypovědět tuto Smlouvu dle odst. 8.3 písm. b) této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku, jímž končí řízení o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může tuto Smlouvu vypovědět postupem dle odst. 8.3 písm. b) této Smlouvy teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. Dále platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později zrušeno, výpověď této Smlouvy dle odst. 8.3 písm. b) pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se automaticky prodlouží v délce, po kterou nebylo možno z důvodu zrušení Změny ÚP tuto Smlouvu plnit.

## **8. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY**

- 8.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do kumulativního splnění následujících skutečností:
- a) nabytí účinnosti Změny ÚP;
  - b) splnění všech závazků Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy;
  - c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy.
- 8.2 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- a) Investor neuhradil ve stanovené lhůtě jakoukoli splátku Zvláštního příspěvku nebo jakoukoli splátku náhrady nákladů na pořízení Změny ÚP dle čl. 4 Smlouvy;
  - b) Investor porušil jakoukoli povinnost uvedenou v čl. 6 Smlouvy,
- a to až po uplynutí 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě Investorovi. To neplatí v případě porušení povinnosti dle odst. 6.6 Smlouvy nebo pokud je z povahy porušení zřejmé, že Investor nebude schopen porušení Smlouvy ve lhůtě napravit. Pokud bude výpověď Smlouvy odeslána před uplynutím této lhůty, považuje se výpověď za platnou a podanou první den po uplynutí této lhůty, pokud k nápravě ze strany Investora před uplynutím této lhůty nedošlo.
- 8.3 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- a) Město v rozporu s odst. 5.1 této Smlouvy nerozhodne do 1 roku od uzavření této Smlouvy o pořízení Změny ÚP, a to ani přes písemnou výzvu Investora k nápravě s dodatečnou lhůtou tří měsíců. Tento výpovědní důvod se nevztahuje na situaci, kdy Město nerozhodne o pořízení Změny ÚP v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda;

- b) Změna ÚP nebo její část bude zrušena a v důsledku tohoto zrušení bude realizace Investičního záměru podstatně ztížena nebo vyloučena;
  - c) Město po nabytí účinnosti Změny ÚP změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který podstatně ztíží nebo vyloučí uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci.
- 8.4 Smluvní strany jsou rovněž oprávněny tuto Smlouvu vypovědět, pokud nebude Změna ÚP vydána do pěti let od účinnosti této Smlouvy.
- 8.5 Tuto Smlouvu lze vypovědět jen z výše uvedených důvodů písemnou výpovědí prokazatelně doručenou druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí 2 měsíce od doručení.
- 8.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:
- a) ze straně Města, se dosud poskytnutá část Zvláštního příspěvku a nákladů na pořízení Změny ÚP nevrací, s výjimkou výpovědi z důvodu dle odst. 8.4 této Smlouvy;
  - b) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnutou část Zvláštního příspěvku s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle odst. 8.3 písm. b) Smlouvy a ke zrušení došlo v důsledku pravomocného rozhodnutí soudu, nebo kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle odst. 8.3 písm. c) této Smlouvy po více než pěti letech od nabytí účinnosti Změny ÚP.
- 8.7 Výpovědi nejsou dotčeny nároky na zaplacení smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy. Výpovědi není dotčen ani nárok Města na úhradu nákladů na pořízení Změny ÚP, které již Město vynaložilo nebo má povinnost je vynaložit.
- 8.8 Od této Smlouvy není možné dle § 170 správního řádu odstoupit.

## **9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění závazků z této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je zejména, pokud právní moci nabude povolení umožňující Investorovi započít realizaci Investičního záměru. Smluvní strany se rovněž zavazují si poskytovat vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro řádné plnění závazků z této Smlouvy.
- 9.2 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností ze 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 Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených ve 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 ke Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu Smlouvy.
- 9.3 Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela způsobilé k právním jednáním, že veškerá prohlášení ve Smlouvě jsou pravdivá, a že se Smlouva shoduje s jejich souhlasnými, svobodnými a vážnými projevy vůle, že ji neuzavřely za nápadně nevýhodných podmínek a pod nátlakem a že se na jejím obsahu dohodly úplně tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům, což níže potvrzují svými vlastnoručními podpisy na všech vyhotoveních Smlouvy.



- 9.4 Jakékoliv změny nebo doplňky Smlouvy je možno činit pouze písemnou formou a stávají se platnými a účinnými až podpisem obou Smluvních stran za současného splnění případných dalších zákonných či podzákonných podmínek.
- 9.5 V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení Smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu Smlouvy podle původního záměru Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek, kterým bude nahrazeno neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a rovněž se vzdává práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 a 2 občanského zákoníku.
- 9.7 Smluvní strany se dohodly, že Investor nemá nárok na náhradu škody v souvislosti s plněním této Smlouvy. Investor do tohoto vztahu vstupuje s tím a je mu známo, že k vydání Změny ÚP nemusí dojít.
- 9.8 Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních stejného znění a významu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.9 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
- 9.10 Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním Smlouvy včetně jejích příloh, jakož i případných dodatků, v registru smluv v rozsahu a způsobem stanovených v ZRS. Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny v registru smluv.
- 9.11 Město Roudnice nad Labem ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, osvědčuje touto doložkou, že byly splněny veškeré podmínky pro platnost tohoto právního jednání stanovené tímto zákonem. Uzavření Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Města Roudnice nad Labem č. UZ-18-1/26 ze dne 4.3.2026.

**Přílohy:** 1) Karta lokality  
2) Znalecký posudek

Dne 18 -03- 2026



**Město Roudnice nad Labem**  
Ing. František Padělek  
starosta

Dne 19. 3. 2026



**Pewa spol. s r.o.**  
Aleš Pecháň  
jednatel

