P L Á N O V A C Í S M L O U V A

uzavřená níže uvedené dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon“**), za přiměřeného použití § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Správní řád**“),

Obec Nové Dvory
se sídlem Nový Knín, Nové Dvory 33, PSČ 262 03
IČO 002 42 870
zastoupená Petrou Šikolovou, starostkou obce
bankovní spojení: č.ú. 0013629211/0100

(dále jen „**Obec**“)

a

Pavel Ježek

a

Bc. Radka Ježková, MBA

oba dva trvale bytem Praha 4 – Chodov, Starochodovská 988/35, PSČ 149 00
(dále společně jen jako „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně jen jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana“)**

Článek I.
Úvodní ustanovení

1.1 Investor zamýšlí nabýt vlastnické právo mimo jiné k následujícím nemovitým věcem:

a) **pozemek st. p. č. 48, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba),**
b) **pozemek st. p. č. 49, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. (jiná stavba),**
c) **pozemek parc. č. 51/2 (ostatní plocha),**
d) **pozemek parc. č. 62/1 (trvalý travní porost),**
e) **pozemek parc. č. 795 (ostatní plocha);**
f) **pozemek parc. č. 796 (orná půda);**
g) **pozemek parc. č. 797 (orná půda);**
h) **pozemek parc. č. 800 (trvalý travní porost);**
i) **pozemek parc. č. 804 (orná půda);**
j) **pozemek parc. č. 807 (trvalý travní porost);**
k) **pozemek parc. č. 808 (orná půda)**

uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Příbram, pro obec Nové Dvory a kat. území Krámy, na listu vlastnictví č. 326 (dále jen „**Nemovitosti**“). Investor zamýšlí nabýt vlastnické právo do společného jmění manželů.

1.2 Investor má záměr na Nemovitostech uvedených pod čl. 1.1 písm. a), b), c), d) a části Nemovitosti uvedené pod písm. k) (tyto nemovitosti společně dále jen jako „**Areál**“) přebudovat stávající nevyužívaný zemědělský areál v části obce Krámy na moderní zařízení určené pro chov koní a související infrastrukturu včetně stájí, a to v rozsahu pozemků tvořících Areál (dále jen „**Investiční záměr**“). Součástí Investičního záměru je vybudování stájí, venkovního kolbiště, kolotoče a kruhovky, krytá jezdecká hala, dále staveb pro skladování krmiva, steliva a související zemědělské techniky a zařízení provozního a technického vybavení, včetně vodní nádrže pro zásobování Areálu vodou. V Areálu bude zároveň vybudováno 5 bytových jednotek, které budou součástí kryté haly nebo jiné provozní stavby v Areálu, a dále vybudování nejvýše 2 rodinných domů, to vše v rozsahu a za podmínek stanovených v čl. 3 této smlouvy. Ostatní Nemovitosti budou využívány pro stejný účel, jako Areál.

1.3 Investor podal dne 25.5.2026 Obci podnět ke změně územního plánu obce Nové Dvory spočívající v (i) upřesnění funkčního využití Stávajícího areálu z plochy „ZE – výroba zemědělská a lesnická“ bez podrobnější specifikace na „ZE – výroba zemědělská a lesnická“ se specifikací „chov koní“, a (ii) rozšíření plochy ZE o Rozšíření v rozsahu cca 1,2 ha se stejným funkčním využitím (dále jen „**Změna ÚP**“). Podnět je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**Podnět**“).

1.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že:

a) Investiční záměr sleduje legitimní cíl spočívající v transformaci stávajícího nevyužívaného a chátrajícího zemědělského areálu na moderní zařízení pro chov koní s potřebným technickým a provozním zázemím a za tímto účelem je nezbytné přijmout Změnu ÚP;

b) je v jejich společném zájmu vymezit maximální přípustné parametry Investičního záměru, zejména s ohledem na nejvyšší přípustnou zastavěnost pro obytnou (rezidenční) výstavbu;

c) Obec má zájem vést přes část Pozemků užitkovou vodu z vrtů ve vlastnictví obce, případně využít jímací objekty podzemní vody umístěné na Pozemku za účelem zásobování užitkovou vodou, a to pro Obec samotnou i pro související katastrální území Krámy.

1.5 Tato smlouva se uzavírá za účelem vytvoření právní jistoty pro obě Smluvní strany při přípravě a uskutečnění Investičního záměru, zejména pro vymezení základních parametrů budoucího využití Areálu a Nemovitostí a pro úpravu součinnosti Obce při pořízení a vydání Změny ÚP a v navazujících postupech souvisejících s realizací Investičního záměru.

1.6 Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva je veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 odst. 1 Stavebního zákona, která obsahuje i úpravu práv a povinností z oblasti soukromého práva ve smyslu § 130 odst. 2 Stavebního zákona. Případné spory z této smlouvy a přezkum jejího souladu s právními předpisy přísluší dle § 132 Stavebního zákona Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Článek II.
Předmět smlouvy

2.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.

2.2 Investor se touto Smlouvou zavazuje zejména zavazuje:

(i) dodržet při realizaci Investičního záměru Základní parametry vymezené v čl. 3 této smlouvy, zejména maximální počet bytových jednotek a rodinných domů;

(ii) umožnit Obci využívat stávající vedení užitkové vody přes pozemek v Areálu a umožnit využití případného nového vrtu na Pozemcích, a to pro Obec samotnou i pro související katastrální území Krámy;

(iii) informovat Obec o průběhu přípravy a realizace Investičního záměru v rozsahu stanoveném touto smlouvou;

(iv) chránit oprávněné zájmy Obce v souladu s touto Smlouvou;

2.3 Obec se touto smlouvou zejména zavazuje:

a) ve smyslu § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytovat Investorovi součinnost k uskutečnění Investičního záměru;

b) ve smyslu § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona aktivně činit kroky k vydání Změny ÚP;

c) ve smyslu § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu 10 let po přijetí Změny ÚP nezměnit ani neupravit územní plán Obce tak, aby došlo ke ztížení nebo vyloučení uskutečnění Investičního záměru;

d) ve smyslu § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou, zejména takové, které by jakkoliv bránily provedení Investičního záměru;

e) chránit oprávněné zájmy Investora v souladu s touto Smlouvou.

Článek III.
Základní parametry Investičního záměru

3.1 Smluvní strany se dohodly, že Investor je povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, povolování, realizace a následné existence Investičního záměru zejména následující parametry (dále jen **„Základní parametry“**):

Funkční využití

(A) Investiční záměr může být realizován výhradně pro účely chovu koní, zejména sportovních, včetně jejich výcviku a tréninku, a pro další činnosti slučitelné s charakteristikou lokality L.1 dle Změny ÚP (zejména stavby a zařízení pro skladování a úpravu zemědělských plodin, krmiv, steliva a zemědělských produktů, stavby a zařízení pro odstavování nákladní a zemědělské techniky, hnojiště, silážní jámy, skladovací a servisní stavby a zařízení a manipulační plochy).

(B) Nemovitosti i Areál nebudou využívány k pořádání komerčních závodů koní, které by znamenaly zvýšenou zátěž nebo imise pro Obec, ledaže k nim Obec poskytne souhlas.

Bytové jednotky a rodinné domy

(C) V Areálu (tj. ve Stávajícím areálu a Rozšíření dohromady) může být umístěno celkem nejvýše:

(i) 5 bytových jednotek, které budou součástí kryté haly nebo jiné provozní stavby v Areálu a budou funkčně spojeny s jeho provozem, přičemž souhrnná čistá podlahová plocha všech těchto bytových jednotek nesmí přesáhnout 450 m²;

(ii) 2 rodinné domy o nejvýše 2 nadzemních podlažích, nebo 1 dvojdům o nejvýše 2 nadzemních podlažích, přičemž souhrnná zastavěná plocha rodinných domů nebo dvojdomu nesmí přesáhnout 581 m².

3.2 S výjimkou bytových jednotek a rodinných domů výslovně přípustných podle čl. 3.1 písm. (B) nesmějí být v Areálu umístěny ani provozovány jiné bytové jednotky, rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení určená k trvalému nebo krátkodobému pobytu osob, který nesouvisí s provozem Areálu, ani jiné stavby sloužící k bydlení nebo ubytování.

3.3 Nestanoví-li tato smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné a odůvodněné žádosti Investora adresované Obci, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu Obce, který Obec není povinna udělit. Změna tohoto limitu je možná pouze formou písemného dodatku k této smlouvě schváleného Zastupitelstvem obce.

3.4 Smluvní strany se dohodly, že Investor je povinen zajistit pro případ, že převede vlastnické právo k Nemovitostem (a/nebo kterékoli z nich) na třetí osobu, aby i tato třetí osoba byla povina ohledně jím nabytých Nemovitostí respektovat Základními parametry.

Článek IV.
Přístup k vrtům ve prospěch Obce

4.1 Smluvní strany konstatují, že na/v Nemovitostech se nachází části vodovodního řádu Obce představované mj. vodovodním potrubím a jímacími objekty podzemní užitkové vody, které jsou blíže co do popisu i lokalizace specifikovány v příloze č. 3 tvořící nedílnou součást této smlouvy (společně dále také „**Vodovod**“).

4.2 Investor se zavazuje, že do 4 měsíců od doručení výzvy Obce uzavře s Obcí smlouvu o zřízení věcného břemene, která tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Obec může zaslat výzvu dle předchozí věty nedříve poté, co dojde (i) ke splnění Odkládací podmínky a zároveň (ii) nabytí Nemovitostí do vlastnictví Investora. Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na splnění podmínek se Investor může rozhodnout zaslat Obci výzvu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene dle předchozí věty, Obec má v takovém případě povinnost uzavřít tuto smlouvu do 4 měsíců od doručení výzvy Investora. Tento závazek Smluvních stran k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene má charakter smlouvy o smlouvě budoucí.

4.3 Investor prohlašuje, že má zájem vybudovat na Pozemcích další vrt (v této Smlouvě také jen jako „**Nový vrt**“).

4.4 Investor se zavazuje, že po nabytí vlastnického práva k Pozemkům a za podmínky schválení Změny ÚP:

a) umožní Obci využívat Vodovod přes jeho pozemek a dále umožní přístup k Vodovodu za účelem jeho nezbytné údržby a oprav ze strany Obce, a to v rozsahu nezbytném s ohledem na zajištění funkčnosti vrtů ve vlastnictví Obce;

b) v případě, že dojde k realizaci Nového vrtu, umožní Obci a osobám Obcí pověřeným (včetně osob ze souvisejícího katastrálního území Krámy) odběr užitkové vody Nového vrtu, a to v takovém rozsahu, aby nebylo omezeno fungování Areálu a byla chráněna oprávněná potřeba využití vody Investora pro užití v rámci fungování Investičního záměru.

Článek V.
Závazky a součinnost Obce

5.1 Obec se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy učiní veškeré kroky potřebné k tomu, aby Podnět, popřípadě návrh zadání Změny ÚP nebo jiný navazující materiál, jehož projednání nebo schválení přísluší Zastupitelstvu obce, byl předložen k projednání na nejbližším zasedání Zastupitelstva obce, na němž to bude s ohledem na zákonné podmínky možné.

5.2 Obec se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy zahájí a bude v rámci své samostatné působnosti a v souladu s čl. 2.3 této Smlouvy aktivně, soustavně a v dobré víře prosazovat veškeré kroky směřující k pořízení, projednání, vydání a nabytí účinnosti Změny ÚP v rozsahu odpovídajícím této smlouvě, podnětu Investora a podkladům předaným Investorem pro účely Změny ÚP.

5.3 Obec se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neučiní v rámci své samostatné působnosti žádný krok, který by byl v rozporu s účelem této smlouvy nebo který by bez věcného a zákonného důvodu ztěžoval, oddaloval nebo mařil pořízení, projednání, vydání nebo nabytí účinnosti Změny ÚP, povolení Investičního záměru nebo jeho realizaci. Obec se zejména zavazuje, že nebude iniciovat, podporovat ani prosazovat takovou změnu územně plánovací dokumentace ani jiný postup v rámci své samostatné působnosti, který by byl v rozporu se Základními parametry nebo účelem této smlouvy.

5.4 Obec se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních, soudních ani jiných postupech týkajících se Změny ÚP, povolení Investičního záměru nebo jeho realizace uplatňovat námitky, návrhy, vyjádření, připomínky, opravné prostředky ani podněty k výkonu dozorčích prostředků, směřují-li proti takovým vlastnostem, parametrům nebo řešením Investičního záměru, které jsou v souladu s touto smlouvou, Základními parametry a podklady předanými Obci Investorem.

5.5 Obec se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat Investora o všech podstatných skutečnostech, stanoviscích, připomínkách, požadavcích, výhradách a procesních krocích, o nichž se dozví v souvislosti s pořizováním Změny ÚP, povolením Investičního záměru nebo jeho realizací, a které mohou mít vliv na naplnění účelu této smlouvy. Obec se dále zavazuje bez zbytečného odkladu předat Investorovi kopie dokumentů, které má v této souvislosti k dispozici a které mu může poskytnout.

Článek VI.
Smluvní pokuty, odpovědnost za škodu

6.1 Poruší-li Investor svou povinnost dodržet maximální počet bytových jednotek a/nebo rodinných domů sjednaný v odst. 3.1 písm. C bodech (i) a (ii) této smlouvy, je povinen uhradit Obci smluvní jednorázovou smluvní pokutu ve výši 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých).

6.2 Poruší-li Investor svou povinnost dle odst. 3.4 písm. této smlouvy, je povinen uhradit Obci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

6.3 Poruší-li Investor svou povinnost dle odst. 4.2 této smlouvy, je povinen uhradit Obci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3.000.000,- Kč.

6.4 V případě jakéhokoliv porušení smluvní povinnosti, které by zakládalo povinnost Investora k úhradě smluvní pokuty a/nebo náhradě škody má Obec povinnost Investora nejprve vyzvat k nápravě daného porušení a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu ne kratší než 90 dní; povinnost uhradit smluvní pokutu nebo náhradu škody vznikne nejdříve marným uplynutím této lhůty.

6.5 Smluvní strany si ujednaly, že v případě porušení svých povinností z této Smlouvy mají povinnost náhrady škody druhé smluvní straně v plné výši.

Článek VII.
Trvání a ukončení smlouvy

7.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti týmž dnem, nestanoví-li právní předpis v konkrétním případě účinnost pozdější. Uplatní-li se na tuto smlouvu povinnost uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Obec se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy zajistit její zaslání příslušnému úřadu územního plánování za účelem vložení do národního geoportálu územního plánování podle § 130 odst. 3 Stavebního zákona.

7.2 Smluvní strany si ujednaly, že v případě, že nabyde Změna ÚP účinnosti v souladu s § 108 odst. 3 Stavebního zákona, bude tímto dnem zároveň splněna odkládací podmínka této Smlouvy ve vztahu k ustanovením Smlouvy vymezeným níže (dále jen „**Odkládací podmínka**“). Do doby splnění Odkládací podmínky se nepřihlíží k ustanovení čl. 2.2, čl. 3.1, čl. 4.2 a čl. 6.1–6.3 (tato ustanovení nevyvolávají žádné účinky). Výslovně se stanovuje, že před splnění Odkládací podmínky nevznikne žádná povinnost k úhradě smluvní pokuty.

7.3 Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem obce Nové Dvory usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO] na zasedání konaném dne [BUDE DOPLNĚNO].

7.4 Tato smlouva se uzavírá na dobu 15 let. Zánikem této smlouvy nejsou dotčena práva a povinnosti týkající se smluvních pokut, která vznikla již před zánikem této Smlouvy.

7.5 Smluvní strany se výslovně dohodly, že:

i. pokud Investor nenabyde vlastnické právo k Areálu (alespoň ke Stávajícímu areálu) do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, jsou Investor i Obec oprávněni tuto smlouvu vypovědět písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně;

ii. pokud Změna ÚP nebude do 2 let ode dne podpisu této Smlouvy vydána a nenabude účinnosti, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemným oznámením doručeným Obci;

iii. výpovědí podle tohoto odstavce smlouva zaniká dnem doručení oznámení druhé Smluvní straně, není-li v oznámení uveden den pozdější.

7.6 Tato smlouva může být dále ukončena:

a) výpovědí Obce, poruší-li Investor podstatným způsobem povinnost dodržet Základní parametry a nezjedná-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Obce;

b) výpovědí Obce, poruší-li Investor podstatným způsobem jakoukoli svou další povinnost dle této smlouvy a nezjedná-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemné výzvy Obce;

c) výpovědí Investora, poruší-li Obec podstatným způsobem své povinnosti podle čl. 4 nebo čl. 5 této Smlouvy a nezjedná-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemné výzvy Investora;

d) dohodou Smluvních stran.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

8.1 Tato smlouva se řídí českým právem, zejména Stavebním zákonem, Správním řádem, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. K přezkumu souladu této smlouvy s právními předpisy dle § 165 Správního řádu a k rozhodování sporů z této smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Krajský úřad Středočeského kraje.

8.2 Žádné ustanovení této smlouvy nelze vykládat tak, že by Obec byla povinna vykonávat svou samostatnou nebo přenesenou působnost v rozporu s právními předpisy.

8.3 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, lze tuto smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran formou písemných dodatků. Jiná forma změn této smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

8.4 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství dle § 504 občanského zákoníku a udělují souhlas s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek, zejména pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv a jejího vložení do národního geoportálu územního plánování.

8.5 Bude-li kterékoli ustanovení této smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně. Dojde-li k pravomocnému zrušení části této smlouvy, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu zahájit jednání o uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k této smlouvě tak, aby co nejlépe odpovídaly původně zamýšlenému účelu Smluvních stran.

8.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu; Investor obdrží jedno (1) vyhotovení a Obec obdrží rovněž jedno (1) vyhotovení.

8.7 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, dle své pravé, vážné a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoli v tísni a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

8.8 Přílohy této smlouvy tvoří:

- Příloha č. 1: Podnět ke změně územního plánu Nové Dvory ze dne 25.5.2026
- Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy a vymezení Areálu
- Příloha č. 3: Specifikace Vodovodu
- Příloha č. 4: Smlouva o zřízení věcného břemene

V Nových Dvorech dne _____

_____ _____

za Obec Nové Dvory **Pavel Ježek**

Petra Šikolová, starostka obce

_____

Bc. Radka Ježková, MBA