

V souladu s ustanovením § 2586 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavírají

1. Smluvní strany:

Město Strakonice

sídlo: Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice
zastoupené: starostou Mgr. Břetislavem Hrdličkou
ve věcech technických oprávněn jednat:
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
IČO: 00251810
DIČ: CZ00251810
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Strakonice, č.ú. 182050112/0300
tel.: 383 700 111
(dále jen **Objednatel**) na straně jedné

a

Ing. arch. Jan Zákostelecký

sídlo: Velké náměstí 4, 386 01 Strakonice
zastoupené: Ing. arch. Janem Zákosteleckým
IČO: 16822684
DIČ:
bankovní spojení: ČSOB 7777732202/0300
tel.:
(dále jen **Zhotovitel**) na straně druhé

tuto

SMLOUVU O ZHOTOVENÍ DÍLA

2. Předmět díla: „Prověřovací územní studie Vinice – Šibeník“

- 2.1. Předmětem díla dle této smlouvy je zpracování prověřovací územní studie Vinice – Šibeník dle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- 2.2. Předmětem plnění je zpracování prověřovací územní studie Vinice – Šibeník na základě „Zadání prověřovací územní studie Vinice – Šibeník“, které je součástí této smlouvy. Předmětem plnění je dále aktivní účast na jednáních v souvislosti s pořízením územní studie, např. s určeným zastupitelem, s dotčenými orgány, správci veřejné infrastruktury, v případě potřeby s majiteli dotčených pozemků apod.
- 2.3. Územní studie bude vyhotovena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami.
- 2.4. Čistopis prověřovací územní studie bude minimálně obsahovat:
 - **Textovou část**, jejíž součástí je
 - Analýza současného stavu území (stav, problémy, limity, záměry apod.)
 - Návrh řešení
 - Doporučení pro zpracování do Územního plánu Strakonice a doporučení pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladů
 - **Grafickou část**, která obsahuje
 - Problémový výkres dokumentující vstupní informace o území s vyznačením problémů k řešení – měřítko 1:1000
 - Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000
 - Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:5000
 - Výkres ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti zpracování Územního plánu Strakonice s vyznačením hranic ploch, pro kterou bude zpracování regulačních plánů nebo územní studie podmínkou pro rozhodování v území – měřítko 1:5000 (výkres bude

obdobou výřezu z hlavního výkresu územního plánu a bude sloužit jako podklad pro zpracování návrhu příslušné změny Územního plánu Strakonice), součástí výkresu budou graficky znázornitelné uzlové body (např. návaznosti veřejné infrastruktury, veřejných prostranství apod.) důležité pro koncepční řešení celé lokality.

- Popř. další výkresy dokumentující navržené řešení

Prověřovací územní studie může dále obsahovat další texty, tabulky, schémata, výkresy dokumentující navržené řešení.

Územní studie bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a prováděcím právním předpisem v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.

Čistopis prověřovací územní studie bude odevzdán Zadavateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě.

- 2.5. Zhotovitel je povinen během plnění tohoto díla pravidelně Objednatele informovat o průběhu provádění Díla a seznamovat jej s dílčími výsledky své činnosti. Za tímto účelem bude zhotovitel po dohodě s Objednatelem svolávat koordinační schůzky, které se budou konat v místě předání díla alespoň jedenkrát v průběhu měsíce a na nichž je Objednatel oprávněn činnost Zhotovitele, jakož i dílčí výsledky činnosti Zhotovitele připomínkovat, dávat Zhotoviteli závazné pokyny vztahující se k plnění této smlouvy a v případě zjištěných nedostatků požadovat po zhotoviteli zjednaní nápravy. Zhotovitel je povinen pokyny Objednatele akceptovat, dodržet a promítnout do plnění této smlouvy. Koordinační schůzky budou probíhat po dobu plnění díla.
- 2.6. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla na svůj náklad a nebezpečí, v souladu s touto smlouvou o dílo předat ve sjednané lhůtě Objednateli. Dílo bude dodáno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy.

3. Termín plnění:

- 3.1. Práce nad předmětem díla budou zahájeny do 14 dní od uzavření smlouvy o dílo. První konzultace s Objednatelem proběhne nejpozději do 30 dní od uzavření smlouvy o dílo.
- Termín odevzdání čistopisu díla je 31.07.2025.
- 3.2. K převzetí díla vyzve Zhotovitel Objednatele alespoň 3 dny předem. Objednatel není povinen převzít dílo vykazující vady a nedodělky. O převzetí celého díla bude sepsán a oprávněnými zástupci obou smluvních stran podepsán Protokol o předání a převzetí díla. Dílo bude předáno Objednateli na adrese sídla Objednatele.

4. Cena díla:

- 4.1. Celková cena za řádně provedené dílo dle této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran a činí 295.000 Kč. Zhotovitel není plátcem DPH.
- 4.2. Uvedená cena díla je cenou konečnou a nepřekročitelnou. Změna ceny díla je možná jen na základě změny rozsahu díla nebo z důvodu zásahu třetí osoby, jejíž stanovisko, rozhodnutí apod. je nezbytně nutné pro zhotovení díla. Změna rozsahu díla musí být sjednána písemným dodatkem k této smlouvě, podepsaným zástupci obou smluvních stran, jinak Zhotoviteli právo na zaplacení těchto prací nevzniká.
- 4.3. Cena díla obsahuje veškeré oprávněné náklady nezbytné ke včasné a kompletní realizaci díla. Cena díla je stanovena jako cena nejvýše přípustná a jsou v ní být zahrnuty veškeré náklady spojené s realizací předmětu díla dle této smlouvy.

5. Platební podmínky a fakturace:

- 5.1. Objednatel neposkytuje zálohy. Fakturace bude provedena po předání čistopisu díla.
- 5.2. Po převzetí čistopisu díla Objednatelem vystaví Zhotovitel fakturu na dohodnutou částku, faktura musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu se splatností 21 dní ode dne doručení faktury objednateli. Stejný termín splatnosti platí pro smluvní strany i při placení jiných plateb (např. úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrady škody).

- 5.3. V případě prodlení s řádným předáním díla ze strany Zhotovitele je Objednatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové ceny díla za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokutu může Objednatel jednostranně započíst vůči ceně díla. V případě prodlení Objednatele s uhrazením faktury je Zhotovitel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z fakturované částky za každý i započatý den prodlení.

6. Odpovědnost za vady:

- 6.1. Zhotovitel odpovídá za to, že dílo je zhotoveno řádně dle podmínek smlouvy a po dobu záruční doby bude mít vlastnosti dohodnuté v této smlouvě. Záruční doba činí 60 měsíců. Záruční lhůta počíná běžet dnem, kdy Objednatel podpisem předávacího protokolu převzal kompletní dílo.
- 6.2. Zhotovitel odpovídá za vady díla, existující v době jeho předání. Za vady později vzniklé jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností.

7. Ostatní ujednání:

- 7.1. Při provádění díla je Zhotovitel vázán pokyny Objednatele, a to za dodržení podmínek příslušných ustanovení právních předpisů.
- 7.2. Dnem předání díla vzniká Objednateli oprávnění k výkonu práva. Dílo užít v původní zpracované podobě, a to všemi způsoby užití v rozsahu neomezeném, bezúplatně, po dobu neurčitou. Zhotovitel poskytuje Objednateli výhradní licenci k užití předmětu díla k účelu, k jakému bylo dílo vytvořeno. Objednatel je na základě této smlouvy oprávněn dílo užít všemi způsoby dle § 12 odst. 4 zákona č. 121/2000 Sb., v platném znění.
- 7.3. Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže Zhotovitel poruší zvláště závažným způsobem jakékoliv ustanovení této smlouvy a přes písemnou výzvu Objednatele neodstraní následky takového porušení. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a nabude účinnosti dnem doručení druhé straně. V případě předčasného ukončení této smlouvy má Zhotovitel právo na úhradu přiměřené výše ceny díla podle stupně rozpracovanosti.

8. Závěrečná ustanovení:

- 8.1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Povinnost uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv se zavazuje v zákonné lhůtě splnit objednatel. Tato smlouva je platná dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinná dnem zveřejnění v registru smluv.
- 8.2. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky ke smlouvě, oběma stranami odsouhlasenými a podepsanými.
- 8.3. Práva a závazky plynoucí pro smluvní strany z této smlouvy a touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené městem Strakonice, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za své obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 8.5. Zhotovitel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech informacích, které se při provádění díla dozví. Tato povinnost neplatí pro případy, kdy je zpřístupnění určitých informací vyžadováno právními předpisy. S odkazem na obecné nařízení č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, se zhotovitel zavazuje učinit taková opatření, aby osoby, které se podílejí na realizaci jeho závazků z této smlouvy, zachovávaly mlčenlivost o osobních údajích, o nichž se dozvěděly při výkonu své práce, včetně těch, které objednatel eviduje pomocí výpočetní techniky, či jinak. Za porušení tohoto závazku se považuje využití těchto údajů a dat, jakož i dalších vědomostí pro vlastní prospěch zhotovitele, ve prospěch třetí osoby nebo jiné důvody.

- 8.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Strakonice dne 19.03.2025 pod č. usnesení 3085/2025.
- 8.7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Objednatel obdrží dvě vyhotovení a Zhotovitel jedno vyhotovení.

Za Objednatele:

Za Zhotovitele:

Ve Strakonících dne

V Strakonících dne

Mgr. Břetislav Hrdlička
starosta

Ing. arch. Jan Zákostelecký

Příloha:

Zadání prověřovací územní studie Vinice – Šibeník



Základní identifikační údaje

Místo: Město Strakonice, katastrální území Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Ing. Petra Procházková, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:
Datum: únor 2025

1. Obsah územní studie

Prověřovací územní studie pro lokalitu Vinice – Šibeník dle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako podklad pro zpracování změny Územního plánu Strakonice, a zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací (regulačních plánů) nebo podkladů (územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v území).

Obsahem územní studie bude analýza aktuálního stavu území, analýza platné územně plánovací dokumentace, stavebních záměrů v území, možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, návaznosti území na okolní plochy apod. Ve studii bude navrženo koncepční urbanistické řešení dané lokality. Studie navrhne rozčlenění území na samostatně řešitelné plochy, pro které budou zpracovány dílčí regulační plány nebo územní studie. Zároveň budou stanoveny zásadní koncepční principy a uzlové body, které budou zapracovány do územního plánu a budou podkladem pro zpracování regulačních plánů nebo územních studií. Bude vyhodnocena vhodnost zpracování územní studie či regulačního plánu pro samostatně řešitelné plochy.

2. Rozsah územní studie

Prověřovací územní studie bude řešena pro území Vinice – Šibeník, pro které platný územní plán (Územní plán Strakonice po změnách č. 1 – 12) stanovuje podmínku pořízení regulačního plánu pro rozhodování v území

Lokalita Vinice – Šibeník je území ležící v severní části města Strakonice.

Lokalita je z jihu omezena trasou přeložky I/22, ze severu lesními masivy Holého vrchu a Šibeníku, z východu komunikací Radomyšlská a ze západu ulicí Zvolenská. Dopravně je území zpřístupněno zejména mostem nad přeložkou I/22 a z kruhové křižovatky na ulici Radomyšlská. Na kruhové křižovatce Zvolenská je připraven nový sjezd do lokality.

Letecký snímek s orientačním zakreslením plochy, pro kterou je Územním plánem Strakonice (v aktuálním platném znění) stanovena podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území:



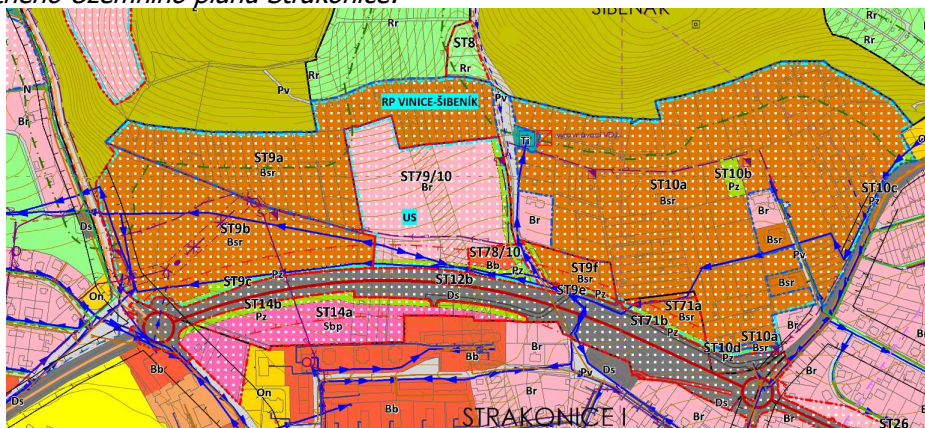
3. Cíle územní studie

Územní studie v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Lokalita Vinice – Šibeník je rozsáhlé území, které je z větší části využíváno jako zahrady pro příměstskou rekreaci a pěstování ovoce a zeleniny, část území je nazastavěna.

Lokalitu Vinice – Šibeník určuje Územní plán Strakonice převážně jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené – rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci (Bsr). Zároveň je rozhodování v území podmíněno pořízením regulačního plánu.

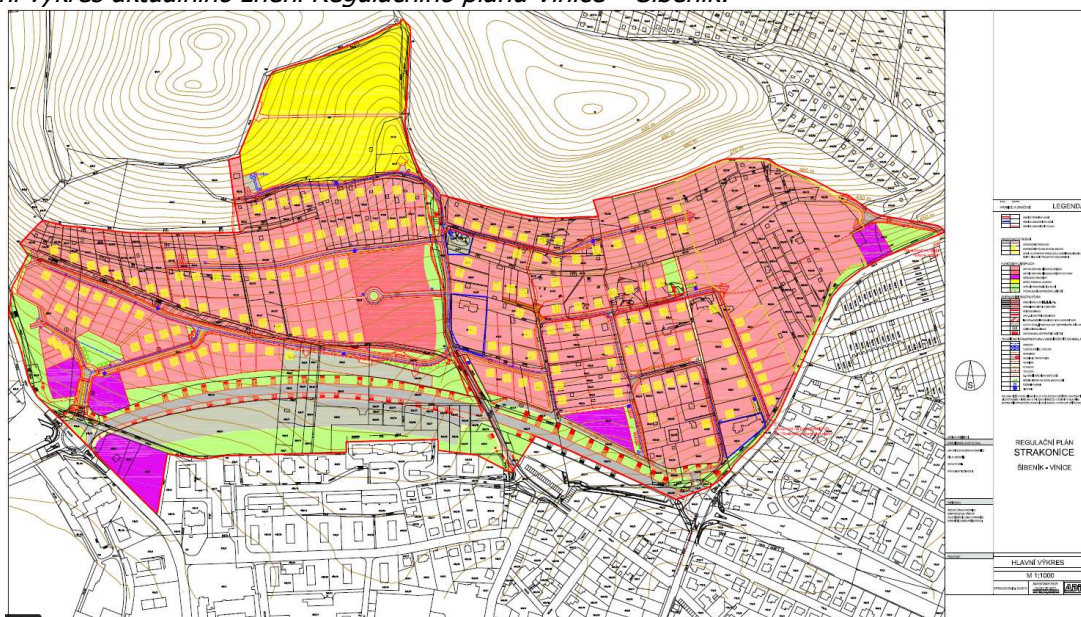
Výřez z platného Územního plánu Strakonice:



V řešeném území je umístěno několik rodinných domů, které jsou soustředěny zejména kolem ulice Na Výsluní, několik rodinných domů leží ve stávajících zahradách. Střední nezastavěná část (tj. plochy ST79/10 a ST78/10 dle územního plánu) jsou z plochy regulačního plánu vyjmuty a je pro ně zpracována samostatná studie se záměrem výstavby rodinných domů a v jižní části bytových domů s řadovými garážemi.

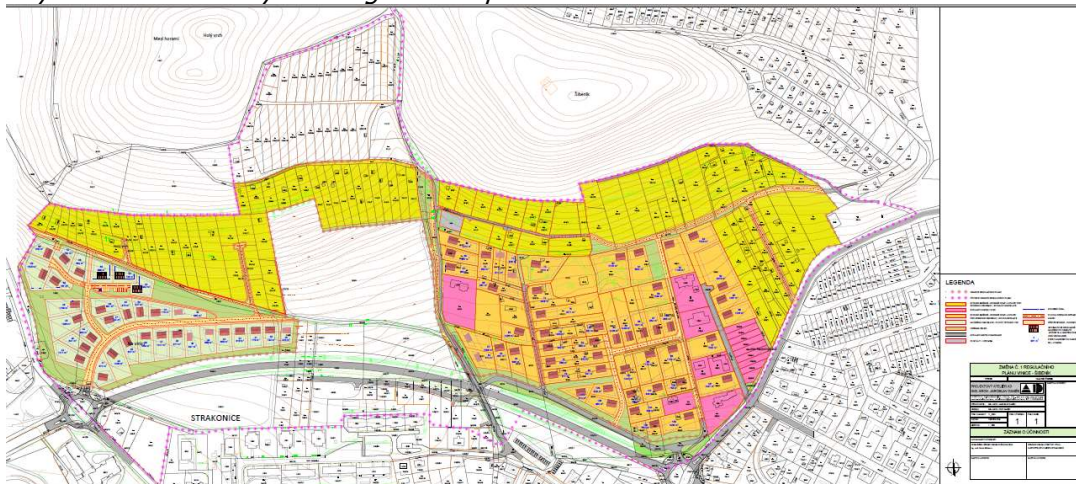
Pro předmětnou lokalitu byl pořízen regulační plán, který nabyl účinnosti 13.02.2013. Tento regulační plán byl zpracován pro rozsáhlejší území dle tehdy platného územního plánu a vycházel z jiných podmínek stanovených tehdy platným územním plánem.

Hlavní výkres aktuálního znění Regulačního plánu Vinice – Šibeník:



Platné znění regulačního plánu plně neodpovídá podmínkám aktuálně platného Územního plánu po projednaných změnách č. 1 až 12 (zejména rozsah řešeného území a jiné určení ploch s rozdílným způsobem využití). Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k pořízení změny č. 1 regulačního plánu, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo města Strakonice dne 14.09.2022 usnesením č. 649/ZM/2022. K projednávanému návrhu změny pořizovatel obdržel řadu nesouhlasných námitek.

Hlavní výkres návrhu změny č. 1 Regulačního plánu Vinice – Šibeník:



S ohledem na nesouhlasné námítky je takřka nemožné nalézt řešení, které by skloubilo požadavky jednotlivých vlastníků pozemků v řešeném území v časově přijatelném horizontu. To je navíc umocněno velikou rozlohou řešeného území se značným počtem pozemků a jeho různorodostí, kde v části území již vznikly nebo vznikají rodinné domy, část je využívána jako rekreační zahrady a část je aktuálně nezastavěná.

Z uvedených důvodů bylo navrženo přehodnocení přístupu k danému území, tj. nepokračovat v pořizování změny č. 1 regulačního plánu v tomto rozsahu, a prověřit jeho rozdělení do menších ucelených ploch, pro které budou pořízeny dílčí regulační plány nebo územní studie. Části území s již stabilizovanou zástavbou (zejména kolem ulice Na Výsluní) mohou být z území vyjmuta zcela (není nutnost jejich řešení podrobnější dokumentací).

Dílčí regulační plány nebo studie budou umožňovat detailnější projednání s menším okruhem dotčených vlastníků. Rozdělení území na menší celky lze řešit pouze změnou Územního plánu Strakonice a následným pořízením regulačních plánů nebo územních studií. Vzájemná koordinace těchto ploch musí být řešena a podmíněna územním plánem.

Pořizování změny č. 1 regulačního plánu Vinice – Šibeník bylo ukončeno usnesením Zastupitelstva města Strakonice dne 26.02.2025.

4. Účel územní studie

Prověřovací územní studie pro lokalitu Vinice – Šibeník dle § 67 odst. 2 b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako odborný podklad pro zpracování změny Územního plánu Strakonice a zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací (regulačních plánů) nebo podkladů (územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v území).

5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Územní studie bude dále v případě potřeby konzultována s dotčenými orgány, správci veřejné infrastruktury, s majiteli dotčených pozemků apod.

Čistopis prověřovací územní studie bude minimálně obsahovat:

- **Textovou část**, jejíž součástí bude:
 - Analýza současného stavu území (stav, problémy, limity, záměry apod.)
 - Návrh řešení
 - Doporučení pro zapracování do Územního plánu Strakonice a doporučení pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladů
- **Grafickou část**, která bude obsahovat:
 - Problémový výkres dokumentující vstupní informace o území s vyznačením problémů k řešení – měřítko 1:1000
 - Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000
 - Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:5000
 - Výkres ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti zpracování Územního plánu Strakonice s vyznačením hranic ploch, pro kterou bude zpracování regulačních plánů nebo územní studie podmínkou pro rozhodování v území – měřítko 1:5000 (výkres bude obdobou výřezu z hlavního výkresu územního plánu a bude sloužit jako podklad pro zpracování návrhu příslušné změny Územního plánu Strakonice), součástí výkresu budou graficky znázornitelné uzlové body (např. návaznosti veřejné infrastruktury, veřejných prostranství apod.) důležité pro koncepční řešení celé lokality.
 - Popř. další výkresy dokumentující navržené řešení

Prověřovací územní studie může dále obsahovat další texty, tabulky, schémata, výkresy dokumentující navržené řešení.

Územní studie bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a prováděcím právním předpisem v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.

Čistopis prověřovací územní studie bude odevzdán Zadavateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě.