

0025/0940/0702

Smlouva o dílo na Zhotovení územní studie ÚS6B

Statutární město Kladno

[REDACTED]

Zastoupené ve věcech smluvních: [REDACTED]

ve věcech technických: [REDACTED]

dále jen „Objednatel“,

ov architekti, s.r.o.

[REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, [REDACTED]

zastoupená [REDACTED]

dále jen „Zhotovitel“,

Bytový dům Americká s.r.o.

[REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, [REDACTED]

zastoupená [REDACTED]

dále jen „Vlastník“,

Objednatel, Zhotovitel a Vlastník dále též společně označováni jako smluvní strany nebo samostatně jako smluvní strana uzavřeli níže uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 2586 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto

Smlouvu o dílo na zhotovení územní studie ÚS6B.

(dále jen „Smlouva“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Objednatel schválil zadání územní studie ÚS6B, jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „Zadání“).
- 1.2. Zhotovitel je architektonickou kancelář se zkušenostmi v oblasti vytváření územních plánů, regulačních plánů a územních studií.
- 1.3. Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 3358/2 v katastrálním území Kročehlavy. Objednatel je vlastníkem pozemků parc. č. 3357/2, 3362/2 a 3352/3 k.ú. Kročehlavy, tedy v území, ohledně kterého má být dle Zadání pořizena územní studie. S ohledem na tuto skutečnost se Vlastník a Objednatel dohodli, že Vlastník ponese náklady na vyhotovení územní studie v souladu s touto smlouvou. Součástí studie bude zapracování navazující části ulice Americká v rozsahu definovaném podklady, které pro tyto účely předal Objednatel. Objednateli nevzniknou v souvislosti s vyhotovením územní studie v rozsahu dle této smlouvy žádné náklady.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo spočívající ve zhotovení územní studie dle Zadání a dle Nabídky, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „Nabídka“ a „Zadání“).
- 2.2. Vlastník se zavazuje, že Zhotoviteli za zhotovení studie uhradí cenu dle této Smlouvy. Objednatel se zavazuje poskytnout Zhotoviteli při zhotovení Studie potřebnou součinnost.
- 2.3. Zhotovitel Studii zhotoví v souladu se Zadáním, Nabídkou (tj. zejména v tam popsanych fázích), obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „Stavební zákon“), vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, příslušných ČSN v částech závazných i směrných.
- 2.4. Zhotovitel bude Studii zhotovovat v úzké součinnosti s Vlastníkem a upravovat ji s ohledem na pokyny Objednatele, při maximálním zohlednění oprávněných pokynů Vlastníka, které nejsou v rozporu s touto Smlouvou (zejména Zadáním) ani pokyny Objednatele. Zhotovitel bude dále úzce spolupracovat s vlastníky / provozovateli sítí v území dotčeném Studií.
- 2.5. Forma odevzdání Studie je stanovena v Zadání a Nabídce, přičemž Zhotovitel předá vyhotovené výstupy v elektronické formě také Vlastníkovi.
- 2.6. Zhotovitel prohlašuje, že své závazky dle této Smlouvy přijímá na základě seznámení se se všemi relevantními doklady pro zhotovení Studie, zejména veřejně dostupnými podklady, rozsah projekčních prací je stanoven tak, že budou vyřešeny všechny zásadní otázky / body vyplývající ze Zadání a bude dodržen postup dle Stavebního zákona. Zhotovitel dále prohlašuje, že má veškerá oprávnění a autorizace pro plnění této Smlouvy.

2.7. Objednatel se zavazuje, že Zhotoviteli bude při zhotovování Studie poskytovat veškerou součinnost, a to zejména ve formě poskytnutí veškerých podkladů a informací, které jsou pro zhotovení Studie potřebné a to tak, aby mohl Zhotovitel plnit povinnosti dle této Smlouvy (tj. zejména řádně a včas zhotovit Studii).

2.8. Zhotovitel bude pravidelně informovat Vlastníka o postupu zpracování Studie a konzultovat s ním klíčové kroky, zejména zpracování návrhové části. Objednatel se zavazuje přizvat zástupce Vlastníka ke všem podstatným jednáním a konzultacím ohledně obsahu Studie (včetně konzultací s dotčenými orgány) a zajistí, že Vlastník bude moci uplatnit své připomínky. Zhotovitel zapracuje připomínky Vlastníků do Studie v nejvyšší možné míře, nejsou-li v rozporu se Zadáním nebo právními předpisy.

3. Doba plnění

3.1. Zhotovitel Studii zpracuje v následujících fázích dle Nabídky a v následujících termínech (které mají přednost před Nabídkou):

3.1.1. zahájení činnosti – do 2 týdnů od uzavření této Smlouvy;

3.1.2. Fáze 1 - Analytická a návrhová část Studie – do 1,5 měsíců od uzavření této Smlouvy;

3.1.4. Konzultace s dotčenými orgány a odsouhlasení Objednatelem a Vlastníky – do 1 měsíce od odevzdání Fáze 1;

3.1.5. Fáze 2 – Vypracování čistopisu Studie – do 1 měsíce po odsouhlasení Objednatelem a Vlastníkem.

3.1.6 Objednatel a Vlastník jsou oprávněni po skončení kterékoliv fáze od této smlouvy odstoupit, ovšem pouze v rozsahu příslušných dosud nedokončených fází. V případě odstoupení dle tohoto ustanovení náleží Zhotoviteli úhrada za již řádně dokončené fáze díla.

4. Cena a splatnost

4.1. Cena za zhotovení Studie v rozsahu dle této Smlouvy činí 400.000,- Kč plus DPH v zákonné výši. Tuto cenu se zavazuje Zhotoviteli zaplatit Vlastník. Zhotovitel není oprávněn požadovat na základě této Smlouvy jakoukoliv úplatu či odměnu od Objednatele. Cena dle tohoto článku je za plnění dle této Smlouvy cenou pevnou (nepřekročitelnou). V ceně jsou zahrnuty též veškeré případné poplatky související s plněním díla.

4.1.1. Změna rozsahu díla nebo překročení dohodnuté ceny je možná jen na základě písemného dodatku ke Smlouvě podepsaného všemi smluvními stranami.

4.2. Cena je splatná následujícím způsobem (který má přednost před Nabídkou):

4.2.1. Částka ve výši 300.000,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná po odevzdání fáze 1;

4.2.2. částka ve výši 100.000,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná po odevzdání fáze 2 Čistopisu a schválení Studie ze strany Objednatele.

4.3. Jednotlivé části ceny jsou splatné na základě faktur s náležitostí daňového dokladu, a to do 21 dní od doručení Vlastníkovi převodem na účet uvedený ve faktuře. Tento účet bude účtem, který je správcem DPH zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Zhotovitel dále prohlašuje, že není nezpůsobilým plátcem ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

5. Odpovědnost a povinnosti Zhotovitele

5.1. Zhotovitel odpovídá za to, že Studie bude zhotovena v souladu s touto Smlouvou, bez vad, řádně a včas a s odbornou péčí. Pokud Zhotovitel využije v souladu s Nabídkou poddodavatele, odpovídá, jako by dílo prováděl sám a v ceně dle této Smlouvy je zahrnuta veškerá cena / odměna pro všechny dodavatele dle Nabídky.

5.2. Vlastníkem Studie, resp. všech předaných podkladů je od samého počátku jejího vyhotovování Objednatel a Vlastník, kdy každý z nich je oprávněn Studii užívat pro své účely. Zhotovitel tímto bezúplatně převádí na Objednatele a Vlastníky veškerá práva ke Studii (a jakýmkoliv podkladům, které v rámci plnění této Smlouvy vyhotovil on či jeho dodavatelé), a to v nejširším možném rozsahu, jak to umožňují obecně závazné právní předpisy. Zhotovitel dále souhlasí s tím, a by Objednatel i Vlastník Studii či jakékoliv v rámci zpracování Studie vyhotovené podklady doplňovali, spojovali s jinými podklady a dokumenty, měnili či jakkoliv pro další užití upravovali (a to včetně dalších dodavatelů Objednatele či Vlastníka).

5.3. V případě prodlení Zhotovitele s vyhotovením Studie (jednotlivé fáze), které není způsobené Objednatelem, Vlastníkem nebo skutečnostmi, které Zhotovitel při vynaložení rozumně očekávatelného úsilí nemůže ovlivnit a které přesahuje 15 dní, je Zhotovitel povinen uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu, jejíž (procentuální) výše odpovídá zákonnému úroku z prodlení pro případ prodlení s plněním peněžité povinnosti, a která bude počítána z té části ceny díla dle této Smlouvy, která není k okamžiku prodlení zhotovitele splatná.

5.4. Zhotovitel je povinen být po celou dobu plnění této Smlouvy přiměřeně pojištěn.

6. Společná a závěrečná ustanovení

6.1. Tato Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, a to především občanským zákoníkem.

6.2. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

6.3. Veškeré změny či dodatky této Smlouvy budou platné pouze tehdy, pokud budou učiněny písemně a podepsány všemi Smluvními stranami na téže listině.

6.4. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, a toto ustanovení bude oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

6.5. Pokud některá ze smluvních stran nevykoná své právo, nebude tato skutečnost vykládána jako vzdání se práva.

6.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém jazyce, každý s platností originálu, kdy každá strana obdrží jeden stejnopis.

6.7. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tato Smlouva byla na její straně schválena všemi příslušnými orgány (tj. zejména těmi orgány, do jejichž pravomoci rozhodování o uzavření této Smlouvy dle zákona či jiného obecně závazného právního předpisu nebo vnitřních předpisů příslušné smluvní strany spadá).

6.8. Zhotovitel a Vlastník berou na vědomí, že Objednatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů. Zároveň smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a Smlouva může být zveřejněna v plném znění včetně jejich změn a dodatků.

6.9. Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Zadání

Příloha č. 2 - Nabídka

V případě rozporů má Zadání a tato Smlouva přednost před Nabídkou

6.10. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv dle zákona o registru smluv.

6.11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, Smlouvě plně porozuměly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Za Objednatele:

24. 10. 2025

V dne

Za Zhotovitele:

21. 10. 2025

..... dne

Za Vlastníka:

22. 10. 2025

..... dne



Zadání

Územní studie ÚS6B Kladno – Americká jih

Pořizovatel: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města (úřad územního plánování)

Zpracoval: [REDACTED]

Datum: Červen 2025

Obsah zadání územní studie:

- 1) Cíl a účel pořízení územní studie
- 2) Vymezení řešeného území
- 3) Požadavky na obsah řešení ÚS
- 4) Významné limity v území
- 5) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- 6) Požadavky na postup zpracování územní studie

Příloha – vymezení řešeného území (výřez z ÚP Kladno).

1) Cíl a účel pořízení územní studie

Zadání územní studie (dále ÚS) se týká zastavitelné plochy Z1Z46-SM a souvisejících ploch veřejných prostranství PV.

Územní plán pro dané území vyžaduje pořízení územní studie ÚS6B jako podmínky pro další rozhodování v území.

Cílem pořízení ÚS je ověření vazeb plánované zástavby ve vztahu ke stávající výstavbě.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a je pořizována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. V částech, kde bude ÚS navrhovat odlišné parametry regulace než stanovuje územní plán, bude studie sloužit jako podklad pro změnu ÚP.

2) Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS6B je vymezeno v územním plánu ve výkresu základního členění území. Řešená plocha ÚS6B Kladno – Americká jih se nachází v jižní části katastrálního území Kročehlavy. Výměra řešeného území je 2,81 ha.

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Základní koncepce řešeného území

Zpracovatel ÚS navrhne funkční a prostorové rozvržení území, objemové regulativy pro novostavbu, komunikační vazby, principy utváření veřejných prostranství a jejich náplň, rozmístění ploch pro dopravu v klidu, koncepci odpadového hospodářství.

V koncepční rovině navrhne úpravy veřejné technické infrastruktury.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní studie vytvoří podmínky pro rozvoj hodnot území, zejména průchodnosti území a podporu rezidenční funkce lokality.

Požadavky na využití a prostorové uspořádání území

Územní studie upřesní podmínky využití ploch (tj. funkčního a provozního uspořádání) a podmínky prostorového uspořádání území, stanovené územním plánem.

Územní studie vymezí veřejná prostranství podle potřeby území a prověří možnosti prostupnosti území. Návrh bude obsahovat v koncepční rovině řešení povrchů veřejných prostranství dle hierarchie a účelu využití, stanovení potřebného vybavení a návrh systému veřejné zeleně.

Bude vymezen pozemek pro bytovou či víceúčelovou výstavbu a určen způsob jejich napojení na dopravní infrastrukturu.

Studie navrhne základní podmínky pro umístění staveb a jejich prostorové řešení (a případně další nároky na stavby kladené) tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik kvalitního obytného prostředí. V souvislosti s navrhovanou kapacitou obytných objektů bude navrženo umístění veřejné občanské vybavenosti nebo potřeb zkapacitnění těchto zařízení v širším území (MŠ, ZŠ).

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Bude zpracován návrh řešení dopravní infrastruktury v souladu s výše uvedenými požadavky na prostorové, funkční a provozní uspořádání a na základní koncepci řešeného území. V návrhu ÚS budou stanoveny požadavky na řešení technické infrastruktury a nakládání s dešťovými vodami pro následné stupně projektové dokumentace záměru. V souvislosti s návrhem bytové výstavby budou definovány požadavky na případná dopravní opatření v širším území.

Požadavky na variantní prověření

Požadavky na variantní prověření nejsou stanoveny.

4) Významné limity v území

Z územně analytických údajů vyplývají tyto významné limity v území:

- A068 – vodovodní řady a jejich ochranná pásma
- A070 – síť kanalizačních stok
- A073 – vedení elektrizační soustavy
- A075 – vedení plynovodů a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
- A082 – elektronické komunikace jejich ochranná pásma a zájmová území
- A093a – pozemní komunikace, jejich kategorie a ochranná pásma

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

Textová část bude členěna do kapitol, popisujících zejména:

- širší vztahy a rozvíjené vazby,
- koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání území,
- podmínky pro umístování a prostorové uspořádání staveb,
- řešení veřejných prostranství a systému zeleně,
- řešení dopravní infrastruktury včetně pěších tras a tras pro cyklodopravu
- požadavky na řešení technické infrastruktury.
- základní kapacitní údaje – hustota osídlení, zastavěné plochy, plochy komunikací, plochy veřejných prostranství, plochy zeleně.

Grafická část územní studie bude zpracována v digitální podobě nad mapovým podkladem digitální katastrální mapy s datovým údajem, doplněné o výškopis řešeného území.

Grafická část návrhu bude obsahovat tyto výkresy:

- | | |
|---|-----------|
| • širší územní vztahy | 1 : 5 000 |
| • prostorové uspořádání | 1 : 2500 |
| • koordinační výkres | 1 : 2500 |
| • situace dopravního řešení..... | 1 : 2500 |
| • vzorové řezy uličními profily | 1 : 200 |
| • řezy řešeným územím dokladující výškové vazby | 1 : 500 |

(měřítko výkresů lze přizpůsobit)

Dále bude grafická část obsahovat 3D náhledy navrženého řešení:

- dokumentující charakter staveb a veřejných prostranství.
- dokumentující výškové vazby na stávající zástavbu.
- axonometrie nebo perspektiva z nadhledu na celé řešené území.

Územní studie bude pořizovateli předána ve třech vyhotoveních v tištěné podobě opatřena autorizačním razítkem zpracovatele dokumentace a ve strojově čitelném formátu (pdf) opatřena elektronickým autorizačním razítkem. Po projednání a schválení územní studie ve smyslu odst. 4, §68 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů budou pořizovateli předány také zdrojové soubory (vektorová data) grafické části a editovatelný text textové části ÚS.

Schválenou ÚS pořizovatel vloží do národního geoportálu územního plánování NGÚP; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav, pomocným podkladem bude technická

mapa a výškopis území. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

6) Požadavky na postup zpracování územní studie

Územní studie bude zpracována v těchto postupných krocích:

- analytická část s ohledem na údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie,
- návrhová část územní studie v souladu s tímto zadáním a s platnými právními předpisy.
- dopracování územní studie, zohledňující připomínky pořizovatele, akceptované připomínky dotčených subjektů a závěry konzultací s vybranými dotčenými orgány (odbor dopravy MMK, odbor životního prostředí MMK, hasičský záchranný sbor).

Přílohy – vymezení území ÚS6B (z výkresu základního členění území ÚP Kladno)







Cenová nabídka - Územní studie US6B | Příloha č. 2

Obec:Kladno

Objednatel:Statutární Město Kladno

Adresa Objednatele:

Datum:

Projekční stupeň a obsah	Projekční stupeň a název	Celková cena [Kč]	%	Společky [Kč]	Podíl
DST-US	Územní studie (Urbanistická)	400 000	75%	300 000	Koncept
			25%	100 000	Čistopis
Celkem cena		400 000 Kč			

Uvedené ceny jsou bez DPH
Nabídka je platná po dobu 2 měsíců.
Zpracování dle Zadání Územní studie ÚS6B Kladno – Americká jih z června 2025

