



Byty u Gymnázia s.r.o.

IČ: 10735011 DIČ: CZ10735011

se sídlem: Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

zastoupená Ing. Jiřím Süsslendem – jednatelem

jako investor akce „*Novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 170/1, 170/2 v k.ú. Kladno*“ a současně jako vlastník pozemků parc. č. 170/1, parc. č. 170/2, vše v k.ú. Kladno, obec Kladno, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno na LV č. 14001 pro k.ú. Kladno

(na straně jedné jako „**žadatel**“)

a

Statutární město Kladno,

IČO: 00234516

DIČ: CZ00234516

sídlem: Kladno, nám. Starosty Pavla 44, PSČ 272 01

zastoupeno Mgr. Františkem Burešem, statutárním náměstkem primátora

(na straně druhé jako „**město**“)

uzavírají dnešního dne tuto

SMLOUVU O PODMÍNKÁCH PŘI VÝSTAVBĚ dále jen „**smlouva**“

I.

- 1.1 Žadatel má záměr vybudovat pro realizaci akce „*Novostavba bytového domu na pozemku parc. č. 170/1, 170/2 v k.ú. Kladno*“ (dále také jen „**záměr**“) novou veřejnou infrastrukturu umístěnou na pozemcích parc. č. 170/1, parc. č. 170/2, vše v k.ú. Kladno, obec Kladno, jejichž je vlastníkem, a dále zejm. na pozemcích parc. č. 63/1, parc. č. 89, parc. č. 153 a parc. č. 4828, k.ú. Kladno (které jsou ve vlastnictví města), obsahující komunikace, chodníky, veřejné osvětlení, a výsadbu veřejné zeleně.
- 1.2 Záměr včetně nově budované veřejné infrastruktury jsou popsány v průvodní zprávě/technické zprávě k dokumentaci pro povolení záměru, která je **Přílohou č. 1** k této smlouvě.
- 1.3 Poloha nově budované veřejné infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu je zakreslena ve výkresu – Situace, který je **Přílohou č. 3** této smlouvy.
- 1.4 Obecný rámec pro podmínky výstavby a majetkového vypořádání v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury na území města Kladna je předmětem Zásad pro výstavbu na území města Kladna vydaných Zastupitelstvem města Kladna (dále jen „**Zásady pro výstavbu na území Kladna**“).

II.

2.1. Nově budovaná veřejná infrastruktura bude obsahovat:

- Stavby komunikací, zpevněná plocha nová vozovka, asfalt
- Nové chodníky, zámková dlažba
- Veřejná zeleň – nezpevněné plochy
- Veřejné osvětlení včetně stožárových svítidel

(dále také jen „**nová veřejná infrastruktura**“).

2.2. Poloha nové veřejné infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu jsou zakresleny v Situacích, které jsou **Přílohou č. 3** této smlouvy.

III.

3.1 Účastníci prověřili možnost napojení budoucích objektů, pro jejichž obsluhu a zásobování se nová veřejná infrastruktura buduje, na centrální zásobování teplem (CZT), které je provozováno TEPO s.r.o., IČO: 49827065, se sídlem Mostecká 3210, 272 01 Kladno, s tím, že tuto lokalitu lze napojit na CZT.

3.2 Smluvní strany společně prohlašují, že budoucí objekty, pro jejichž obsluhu a zásobování se nová veřejná infrastruktura buduje, budou všechny vybudovány tak, aby byly napojeny na CZT; k bližším podmínkám napojení na CZT a budoucích dodávkách tepla byla mezi žadatelem a TEPO s.r.o. uzavřena dne 4.12.2025 rámcová smlouva o spolupráci a o budoucím připojení na CZT.

IV.

4.1 Žadatel se zavazuje hradit veškeré náklady spojené s realizací nové veřejné infrastruktury uvedené v čl. II. této smlouvy a změnách stávající veřejné infrastruktury.

4.2 Město se nebude podílet žádným finančním podílem na změnách stávající veřejné infrastruktury a vybudování nové veřejné infrastruktury.

4.3 Žadatel se zavazuje vybudovat na své náklady novou veřejnou infrastrukturu (zejm. chodníky, veřejné osvětlení, veřejnou zeleň apod.) na příslušných vymezených částech pozemku parc. č. 170/1, k.ú. Kladno, které budou po jejím dokončení spolu s touto infrastrukturou předány městu v souladu s čl. X odst. 10.2 této smlouvy.

4.4 Žadatel se zavazuje vybudovat na své náklady městskou veřejnou infrastrukturu spočívající v kompletní úpravě uličního prostoru ulic Vašatova, Kleinerova, Tyršova a nám. Edvarda Beneše v částech, které přiléhají k záměru, a to včetně rozšíření nebo úpravy komunikací, chodníků, vodorovného i svislého značení atd. (dále jen „**městská veřejná infrastruktura**“), jak vyplývá z Technické zprávy D.1.2.H – Komunikace, 8/2025, Ing. Lukáš Poledne, AI, jež tvoří Přílohu č. 5 k této smlouvě.

V.

- 5.1. Žadatel se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu podle čl. II (čl. IV odst. 4.3 smlouvy) a čl. IV odst. 4.4 této smlouvy prostřednictvím specializovaných firem.
- 5.2. Žadatel se zároveň zavazuje uhradit městu finanční příspěvek na posílení veřejné infrastruktury ve výši stanovené Zásadami pro výstavbu na území Kladna, jejichž znění bylo schváleno na 11. zasedání Zastupitelstva města Kladna dne 15. 9. 2025 (dále jen „**finanční příspěvek**“).

Podmínky poskytnutí finančního prostředku jsou upraveny v samostatné dohodě o poskytnutí finančního příspěvku, jejíž znění se zavazuje město předložit žadateli nejpozději do 90 pracovních dnů ode dne, kdy nabude tato smlouva účinnosti.

Žadatel se zavazuje předat městu podepsaný návrh takové dohody nejpozději do 30 pracovních dnů poté, co jej obdrží od města; v případě porušení této povinnosti žadatele je město oprávněno počínaje dnem následujícím po marném uplynutí této lhůty od této smlouvy odstoupit.

- 5.3. Žadatel se dále zavazuje uhradit městu finanční příspěvek na zajištění následné péče o veřejnou zeleň, respektive o 55 kusů stromů a 594 m² trvalkových ploch ve výši **3.740.000,- Kč** (slovy **tři miliony sedm set čtyřicet tisíc korun českých**) (dále jen „**finanční příspěvek na péči o veřejnou zeleň**“), který je splatný ke dni právní moci kolaudačního rozhodnutí dle čl. VI odst. 6.3 této smlouvy (resp. ke dni vydání takového rozhodnutí, pokud právní moci nenabývá).

VI.

- 6.1. Žadatel se zavazuje vybudovat a zkolaudovat novou veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. II. a v čl. IV odst. 4.3 této smlouvy a městskou veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. IV odst. 4.4 ve lhůtě do 5 let od nabytí právní moci posledního povolení záměru, nejpozději však do 31. 12. 2032.
- 6.2. Žadatel se zavazuje vybudovat záměr a novou veřejnou infrastrukturu specifikované v čl. I. a II. této smlouvy a městskou veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. IV odst. 4.4 této smlouvy v souladu s touto smlouvou a jejími přílohami, příslušnými povoleními orgánů veřejné správy, příslušnou projektovou dokumentací, v technických parametrech a požadované kvalitě odpovídající obecně závazným technickým normám, a dále že záměr i nová veřejná infrastruktura budou provedeny v souladu s ověřenou technickou praxí.
- 6.3. Žadatel se zavazuje po vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného správního aktu, na jehož základě lze jednotlivé části nové veřejné infrastruktury a městské veřejné infrastruktury užívat (dále také jen „**kolaudační rozhodnutí**“), tuto veřejnou infrastrukturu předat v souladu s touto smlouvou a se smlouvami uzavřenými se správci sítí, nejpozději však do 60 dnů po vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 28. 2. 2033. Zároveň s tímto předáním dojde k předání příslušné dokumentace, zejm.
- projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení,
 - dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou,
 - geodetické zaměření infrastruktury
 - kolaudační rozhodnutí zhotoveného díla (příslušné části nové veřejné infrastruktury a městské veřejné infrastruktury) a
 - fotodokumentace postupu zakládání a výsadby veřejné zeleně, včetně údajů o jejím dodavateli.

- 6.4. Žadatel poskytuje Městu záruku za jakost nové veřejné infrastruktury dle čl. II (čl. IV odst. 4.3) této smlouvy a městské veřejné infrastruktury dle čl. IV odst. 4.4 této smlouvy s výjimkou veřejné zeleně, a to v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí dle odst. 6.3. tohoto článku bez vad a nedodělků. Žadatel odpovídá za případné vady po celou záruční dobu a zavazuje se, že během záruční doby 60 měsíců ode dne protokolárního převzetí příslušné části nové veřejné infrastruktury a městské veřejné infrastruktury městem zajistí na své náklady bezodkladné odstranění příslušných závad.

Žadatel v této souvislosti prohlašuje, že nová veřejná infrastruktura dle čl. II této smlouvy a městská veřejná infrastruktura dle čl. IV odst. 4.4 této smlouvy bude mít po celou záruční dobu vlastnosti stanovené právními předpisy, platnými technickými normami, případně vlastnosti obvyklé.

Práva z vadného plnění ze smluv o dílo na výstavbu nové veřejné infrastruktury a městské veřejné infrastruktury mohou být po dohodě města a žadatele postoupena na město; smluvní strany v této souvislosti vylučují jinou než písemnou formu.

VII.

Práce na jednotlivých částech nové veřejné infrastruktury, specifikovaných v čl. II a čl. IV odst. 4.3 této smlouvy a městské veřejné infrastruktury uvedené v čl. IV odst. 4.4 této smlouvy se žadatel zavazuje zahájit nejpozději do 24 měsíců ode dne vydání každého jednotlivého povolení záměru na příslušné jednotlivé části nové veřejné infrastruktury, resp. městské veřejné infrastruktury. Dále se žadatel zavazuje zajistit kolaudaci této veřejné infrastruktury nejpozději ve lhůtě podle čl. VI. odst. 6.1 této smlouvy.

VIII.

- 8.1. Žadatel se zavazuje, že realizuje veřejnou infrastrukturu (tj. novou veřejnou infrastrukturu a městskou veřejnou infrastrukturu) na pozemcích uvedených v článku I. této smlouvy v souladu s touto smlouvou, jejím přílohami a v souladu s jednotlivými vyjádřeními a povoleními, které budou vydány příslušnými správními orgány.
- 8.2. Žadatel se zavazuje, že dodrží podmínky zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. A zároveň dodrží podmínky České technické normy ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Trávníky a jejich zakládání. Žadatel se zavazuje realizovat veřejnou zeleň prostřednictvím specializovaných firem. Žadatel se zavazuje realizovat veřejnou zeleň dle projektové dokumentace a podmínek uvedených v příslušných rozhodnutích Magistrátu města Kladna, odboru životního prostředí a koordinovaném závazném stanovisku Magistrátu města Kladna, odboru životního prostředí vydaném v řízení č.j. SMKL/240094/2025/OZP.

IX.

Závazek žadatele vybudovat novou veřejnou infrastrukturu není dle dohody smluvních stran zajišťován složením peněžní částky, bankovní zárukou ani zástavou. Pokud by žadatel nerealizoval z důvodu vlastního zavinění záměr vybudovat infrastrukturu na pozemcích ve vlastnictví města, zavazuje se tyto pozemky uvést do původního stavu (s výjimkou provedených

úprav, které budou schváleny městem), a to do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy města pod pokutou 1.000, - Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s plněním této povinnosti. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok města na úhradu vzniklé újmy.

X.

- 10.1. Žadatel se zavazuje prodat jednotlivé části veřejné infrastruktury blíže specifikované v článku II. této smlouvy, do vlastnictví Statutárního města Kladna do 90 dnů po vydání kolaudačního rozhodnutí na poslední z předmětných staveb za dohodnutou kupní cenu (bez DPH):
- Stavby komunikací (vozovky, chodníky, veřejné osvětlení) a veřejná zeleň: 10.000, - Kč

- 10.2. Žadatel se zavazuje bezúplatně převést části pozemku parc. č. 170/1 v k.ú. Kladno, obec Kladno, dotčenými novou veřejnou infrastrukturou dle této smlouvy a své související pozemky veřejného prostranství, blíže specifikované v článku II. této smlouvy do vlastnictví Statutárního města Kladna do 90 dnů po vydání posledního kolaudačního rozhodnutí celé stavby nebo příslušné ucelené etapy záměru.

Situační výkres s vyznačením částí pozemků, které budou předány Městu tvoří **Přílohu č. 4** k této smlouvě.

- 10.3. Smlouvy o převodu dle bodu 10.1. a 10.2. této smlouvy budou uzavřeny pouze předpokladu, že na předmětných částech pozemku uvedeného v článku 10.2. této smlouvy nebudou váznout jakákoliv břemena, dluhy, nájmy, zástavní a jiná práva třetích osob, vyjma práv věcného břemene (služebností) pro vedení inženýrských sítí a pozemky budou v katastru nemovitostí evidovány s kulturou ostatní plocha, ostatní komunikace nebo zeleň.
- 10.4. Město se zavazuje převzít stavby komunikací, chodníků a veřejného osvětlení blíže specifikované v článku 10.2. této smlouvy od žadatele do 90 dnů ode dne, kdy mu žadatel předloží výpis z katastru nemovitostí, ve kterém bude město zapsáno jako vlastník pozemků pod stavbou nebo, kdy bude pro stavbu inženýrských sítí na pozemku třetí osoby zřízena služebnost inženýrské sítě. O převzetí staveb bude sepsán zápis, který bude specifikovat případné vady a nedodělky, které žadatel do sjednaného termínu odstraní. Po převzetí se město zavazuje na komunikaci provádět celoroční údržbu.
- 10.5. Město bere na vědomí, že na předmětných částech pozemku uvedeného v článku 10.2. této smlouvy mohou být v době převodu vlastnického práva zřízena věcná břemena vedení, zřizování a provozování infrastruktury elektro/plyn/NN/telekomunikace/teplovod bezprostředně souvisící s předmětnou výstavbou záměru dle této smlouvy a věcné břemeno vysokotlakého plynovodu. Ustanovení vyplývající z těchto smluv přechází v případě převodu pozemku na nového vlastníka.

XI.

Zastupitelstvo města Kladna na svém 13. zasedání dne 16.3.2026 souhlasilo

- s nabytím částí pozemku parc. č. 170/1 v k.ú Kladno, obec Kladno, od **žadatele** do vlastnictví Statutárního města Kladna, přičemž bere na vědomí budoucí existenci věcných břemen,
- s koupí komunikace, včetně chodníku, odvodnění a veřejného osvětlení a veřejné zeleně dle této smlouvy od **žadatele** do vlastnictví Statutárního města Kladna za cenu 10.000,- Kč (bez DPH), a
- s uzavřením této smlouvy o podmínkách při výstavbě mezi Statutárním městem Kladnem a **žadatelem** a následného převodu nové veřejné infrastruktury do vlastnictví Statutárního města Kladna.

XII.

- 12.1. Kterákoli smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že žadatel nezíská pravomocné povolení záměru na výstavbu nové veřejné infrastruktury dle čl. II. této smlouvy do 36 měsíců od každého jednotlivé žádosti o vydání výše uvedených rozhodnutí. Odstoupení je účinné dnem doručení listiny o odstoupení druhé smluvní straně.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti založené touto smlouvou přecházejí na případné právní nástupce účastníků této smlouvy. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k parcelám uvedeným v čl. I. této smlouvy v průběhu realizace projektu na jinou osobu se žadatel zavazuje převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na tuto osobu, a to buď postoupením smlouvy či uzavřením dodatku k ní; do doby splnění této povinnosti odpovídá za splnění povinností a závazků vyplývajících pro něj z této smlouvy sám, jako by nadále nemovitě věci vlastnil. Uvedené platí i v případě, že dojde k převodu pouze některých pozemků, či dojde k jejich rozdělení mezi více vlastníků – v takovém případě se žadatel zavazuje zajistit vstup jednotlivých vlastníků do práv a povinností z této smlouvy tak, aby každý nesl práva a povinnosti k pozemkům, které vlastní, a právní postavení města nebylo uvedeným postupem nikterak zhoršeno.
- 12.3. Město souhlasí se záměrem podle této smlouvy a jejích příloh a zavazuje se poskytnout žadateli veškerou potřebnou součinnost k vybudování nové veřejné infrastruktury.

XIII.

- 13.1. Pro účely této smlouvy se za okolnosti vyšší moci, které mohou mít vliv na plnění podle této smlouvy, považují mimořádné, objektivně neodvratitelné okolnosti, znemožňující splnění povinností dle této smlouvy, které nastaly po uzavření této smlouvy a nemohou být žádnou ze smluvních stran odvráceny, jako např. živelné pohromy, epidemie, stávky, válka, úřední zákaz, výjimečný/nouzový stav, hrozba teroristického útoku či jiné nepředvídané a neodvratitelné události a krize.

- 13.2. Smluvní strana, u níž dojde k okolnosti vyšší moci, a bude se chtít na vyšší moc odvolat, v souvislosti s plněním této smlouvy, je povinna neprodleně písemně, doporučeným dopisem uvědomit druhou smluvní stranu o vzniku této události, jakož i o jejím ukončení, a to ve lhůtě nejpozději 7 kalendářních dnů od vzniku a 7 kalendářních dnů od jejího ukončení. Nedodržení této lhůty má za následek zánik práva dovolávat se okolnosti vyšší moci.
- 13.3. Pokud se plnění této smlouvy stane nemožné vlivem zásahu vyšší moci, smluvní strany se dohodnou na odpovídající změně této smlouvy ve vztahu k jejímu předmětu, a to formou dodatku k této smlouvě. Nedojde-li k dohodě, je kterákoliv smluvní strana oprávněna jednostranným prohlášením zaslaným doporučeným dopisem druhé smluvní straně odstoupit od této smlouvy. Odstoupení se stává účinným okamžikem doručení druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou povinny vrátit si na základě výzvy případná vzájemně poskytnutá plnění bez nároku na smluvní sankce a náhradu škody případně vzniklé v souvislosti se zánikem této smlouvy.

XIV.

- 14.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva stejnopisy.
- 14.2. Žadatel podpisem této smlouvy bere na vědomí, že město je:
- povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva může být předmětem žádosti o poskytnutí informace dle citovaného zákona,
 - správcem a zpracovatelem osobních údajů subjektů údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, a prohlašuje, že osobní údaje fyzických osob získané v souvislosti s plněním této smlouvy zpracuje pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách www.mestokladno.cz v sekci Ochrana osobních údajů.
- 14.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a smlouva může být zveřejněna v jejím úplném znění včetně příloh a případných dodatků.
- 14.4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma stranami. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují jinou formu.
- 14.5. V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je neplatné, zůstává platnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu.

14.6. Přílohami této smlouvy jsou

Příloha č. 1: Popis záměru

Příloha č. 2: Dokumentace dle Zásad pro výstavbu na území Kladna, a to:

- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se tato smlouva týká (včetně situace – poloha nové veřejné infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu);
- dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury;
- koordinované závazné stanovisko;
- doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře;
- doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura;
- dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury;
- průvodní zpráva s náležitostmi dle platného a účinného právního předpisu pro dokumentaci staveb
- návrh majetkoprávního vypořádání dotčených nemovitostí;
- návrh sadových úprav.

Příloha č. 3: Situační výkres v přiměřeném měřítku odsouhlasený odd. OAÚR MMK

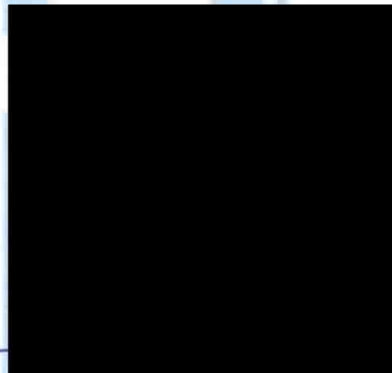
Příloha č. 4: Situační výkres s vyznačením částí pozemků, které budou předány Městu

Příloha č. 5: Technická zpráva – Komunikace.

14.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její obsah je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

17 -04- 2026

V Kladně dne



to
atora

15/4/26

V Kladně dne



jednatel