

# Smlouva o dílo na Zhotovení územní studie ÚS1c\_2026/0008/OAÚR

## Statutární město Kladno

[REDACTED]

Zastoupené ve věcech smluvních: [REDACTED] primátorem,  
ve věcech technických: [REDACTED] uvolněným členem rady města pro  
oblast rozvoje města a  
[REDACTED] vedoucím oddělení  
architektury, územního plánování a rozvoje města Magistrátu  
města Kladna

dále jen „Objednatel“,

## m4 architekti s.r.o.

[REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117694  
zastoupená Ing. arch. [REDACTED], jednatelem  
dále jen „Zhotovitel“,

## Tramaka Projekt s.r.o.,

[REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 356340  
zastoupená [REDACTED] jednatelem a [REDACTED] jednatelem  
dále jen „Vlastník 1“,

a

## Stavitelství Kladno spol. s r.o.,

[REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3946  
zastoupená [REDACTED] jednatelem  
dále jen „Vlastník 2“,

a

dále jen „Vlastník 3“.

Objednatel, Zhotovitel a Vlastník 1, 2 a 3 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 ÚS1c.  
(dále jen „Smlouva“)**

**1. Úvodní ustanovení**

1.1. Objednatel schválil zadání územní studie ÚS1c, 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 pozemků v katastrálním území Kladno, tj. v území, o němž má být dle Zadání pořízena územní studie. S ohledem na tuto skutečnost se Vlastník 1 a Vlastník 2 a Vlastník 3 a Objednatel dohodli, že Vlastník 1 ponese 45% nákladů a Vlastník 2 ponese 28 % nákladů a Vlastník 3 ponese 27 % nákladů na vyhotovení územní studie v souladu s touto smlouvou a Objednateli tak 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 1 a Vlastník 2 a Vlastník 3 se zavazují, 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 popsáných 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 způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, příslušných ČSN v částech závazných i směrných.

2.4. Zhotovitel bude Studii zhotovovat v úzké součinnosti s Vlastníkem 1 a Vlastníkem 2 a Vlastníkem 3 a upravovat ji s ohledem na pokyny Objednatele, při maximálním zohlednění oprávněných pokynů Vlastníka 1 a Vlastníka 2 a Vlastníka 3, 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 Vlastníkům.

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 1 a Vlastníka 2 a Vlastníka 3 o postupu zpracování Studie a konzultovat s nimi klíčové kroky, zejména zpracování návrhové části. Objednatel se zavazuje přizvat zástupce Vlastníka 1 a 2 a 3 ke všem podstatným jednáním a konzultacím ohledně obsahu Studie (včetně konzultací s dotčenými orgány) a zajistí, že Vlastníci budou 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 část – do 3 měsíců od uzavření této Smlouvy;

3.1.3. Fáze 2 - Návrhová část Studie – do 3 měsíců po odsouhlasení fáze 1 Objednatelem a Vlastníky;

3.1.4. Konzultace s dotčenými orgány a odsouhlasení Objednatelem a Vlastníky – do 1 měsíce od odevzdání Fáze 2;

3.1.5. Fáze 3 – Vypracování čistopisu Studie – do 1 měsíce po odsouhlasení Objednatel a Vlastníky.

#### **4. Cena a splatnost**

4.1. Cena za zhotovení Studie v rozsahu dle této Smlouvy činí 567.000,- Kč plus DPH v zákonné

výši. Tuto cenu se zavazuje Zhotoviteli zaplatit Vlastník 1 a Vlastník 2 a Vlastník 3 v poměru dle článku 1. této smlouvy. 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 113400,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná do 30 dní od uzavření této Smlouvy;

4.2.2. částka ve výši 113400,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná po odevzdání fáze 1;

4.2.3. částka ve výši 226800,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná po odevzdání fáze 2;

4.2.4. částka ve výši 113400,- Kč plus DPH v zákonné výši je splatná po odevzdání fáze 3 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, aby Objednatel i Vlastník 1 a Vlastník 2 a Vlastník 3 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 Vlastníků).

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 hotovitele 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, Vlastník 1 a Vlastník 2 a Vlastník 3 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.

V.  
Obj



V PRAZE dne 10.9.2026

Zhotovitel

m4 a  
DEJVIC  
IČ: 275



V ..... dne .....

Vlastník 1

*21. 8. 2016*  
[Redacted]

*VIŠŇOVSKÝ*

V *Kladně* dne *07.09.2026*

Vlastník 2

*MA*  
[Redacted] *BEHŮVĚLSTVÍ KLADNO*

V *KLADNĚ* dne *17.3.2026*

Vlastník 3

*11 1 1*  
[Redacted]



## Zadání

### Územní studie ÚS1C - Kladno – Dubí „Ke Křížku“

**Pořizovatel: Statutární město Kladno, Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města**

#### 1) Cíl a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je nalézt vyvážené řešení, které určí zásady pro budoucí rozvoj lokality zejména s ohledem na stávající rezidenční výstavbu a napojení rozvojových ploch na stávající a budovanou uliční síť.

Pořízení územní studie je požadováno územním plánem. Studie bude zpracována ve spolupráci s vlastníky pozemků, kteří hodlají změny v území realizovat. V souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona bude územní studie sloužit jako:

Územně plánovací podklad, který ověřuje možnosti a podmínky změn v území a slouží jako neopomenutelný podklad při rozhodování v území.

#### 2) Vymezení řešeného území

Řešeným územím ÚS jsou pozemky v k. ú. Dubí u Kladna a související plochy. Vymezení plochy je v grafické příloze. Celková řešená plocha územní studie je 5,13 ha.

#### 3) Požadavky na obsah a rozsah řešení územní studie

Základní koncepce řešeného území

Bude vytvořena územní koncepce řešené lokality, vymezení adekvátních veřejných prostor s návazností na okolní území a ploch pro výstavbu. Veřejná prostranství budou vymezena alespoň v rozsahu stanoveném vyhláškou.

Řešena bude dopravní obsluha území. Dopravní napojení zastavitelných ploch na stávající síť místních komunikací, doprava v klidu, pěší a cyklistická doprava. Budou řešeny pěší vazby řešeného území na obytné a rekreační části města. Bude zajištěno dopravní napojení pozemků pro výhledovou zástavbu severním a příčadně i jižním směrem. Bude řešeno napojení na inženýrské sítě, tj. napojení na veřejné řady vodovodu a splaškové kanalizace, způsob odvodnění a nakládání s dešťovými vodami. Bude navržen a posouzen způsob vytápění obytných objektů. Budou zhodnoceny vlivy stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem a vyřešeny jimi dané limity. Bude zhodnocen vliv železniční tratě na západní straně pozemku.

### **Ochrana a rozvoj hodnot území**

Územní studie vytvoří podmínky pro zachování a rozvoj stávajících hodnot území, zejména dopravní připojení, prostupnost územím do přírodního zázemí města a případně další hodnoty dle analytické části územní studie.

### **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 vymeze veřejná prostranství v dostatečné míře (minimálně dle požadavku příslušné vyhlášky). V návrhu bude řešení povrchů veřejných prostranství dle hierarchie a účelu využití, stanovení potřebného vybavení a návrh systému zeleně.

Budou vymezeny stavební pozemky a určen způsob jejich napojení na dopravní infrastrukturu.

Územní studie navrhne základní podmínky pro umísťování staveb a jejich prostorové řešení (a případně další nároky na stavby kladené), tak aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik kvalitního prostředí. Zejména bude navržena výšková hladina zástavby, upřesněny podmínky pro odstupy staveb, stanoveny koeficienty zastavění pozemků a koeficienty zeleně. Podle potřeby budou vymezeny nezastavitelné části pozemků. Případně budou navrženy další územní ukazatele prostorového uspořádání.

### **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. sousední rozvojové plochy s cílem vytvoření předpokladů pro rozvoj celé lokality jako obytného území s návazností na širší území a možné budoucí dopravní vazby.

V návrhu územní studie budou stanoveny požadavky na řešení technické infrastruktury; podrobný návrh řešení však není předmětem územní studie. Zejména se to týká požadavků na případné přeložky inženýrských sítí. Na úrovni územní studie bude navrženo hospodaření s dešťovou vodou s cílem maximálního využití a vsaku v místě spadu nebo jiného využití dešťových vod v rámci modrozelené infrastruktury.

### **Požadavky na variantní prověření**

Územní studie nebude zpracována v koncepčních variantách.

## **4) Významné limity v území**

Z územně analytických údajů vyplývají tyto významné limity v území:

- A061 – poddolované území
- A068 – vodovodní síť
- A073 – vedení elektrizační soustavy (podzemní VN 22kV
- A075 – vedení plynovodu
- A082 – komunikační vedení
- A094a- železniční dráhy, jejich kategorie a jejich 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, bilance ploch
- řešení dopravní infrastruktury,
- požadavky na řešení technické infrastruktury.
- Základní kapacitní údaje – hustota osídlení, zastavěné plochy, plochy komunikací, plochy veřejných prostranství.

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 : 1 000
- koordinační výkres ..... 1 : 1 000
- funkční a provozní uspořádání ..... 1 : 1 000
- dopravní infrastruktura ..... 1 : 1 000
- vzorové řezy uličními profily ..... 1 : 100

Dále bude grafická část obsahovat 3D náhledy navrženého řešení:

- dokumentující charakter veřejných prostranství.  
axonometrie nebo perspektiva z nadhledu na celé řešené území.

Územní studie bude pořizovateli předána v tištěné podobě a elektronicky ve formátu pdf. Dokumentace bude pořizovateli předána ve třech vyhotoveních v tištěné podobě a ve formátu pdf a po schválení návrhu územní studie ve smyslu odst. 4, §30 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů budou pořizovateli předány také zdrojové soubory (vektorová data) grafické části a texty v editovatelném formátu.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav, pomocným podkladem bude technická mapa. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické síť katastrální (S-JTSK).

## 6) Požadavky na postup zpracování územní studie

Územní studie bude zpracována v těchto postupných krocích:

- analytická část - doplňující průzkumy a rozbory, které doplní 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 a závěry konzultací s vybranými dotčenými orgány.

## Zadání územní studie ÚS1C – Kladno – Dubí „Ke Křížku“

Po schválení ÚS pořizovatel podá návrh na registraci do systému iLAS – evidence územně plánovací činnosti obcí.

V Kladně, 17.10.2024

### Příloha č.1 – vymezení území ÚS1C Kladno – Dubí „Ke Křížku“

