

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany, tj.

1. **Pardubická Rozvojová, a.s.**, IČO: 05815614, se sídlem Masarykovo náměstí 1458, 530 02 Pardubice, zastoupená Ing. Tomášem Lainem, předsedou představenstva, a Ing. Josefem Šedivým, členem představenstva (dále jen „**Stavebník**“) a
2. **Statutární město Pardubice**, IČO: 00274046, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, zastoupené Bc. Janem Nadrchalem, primátorem (dále jen „**Město**“)

(Stavebník a Město dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo „**Strany**“),

uzavírají podle § 130 a § 131 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle části páté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, tuto

plánovací smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“).

I.

Úvod

- 1.1 Stavebník je výlučným vlastníkem pozemků v k. ú. Pardubice, zapsaných na LV č. 12643, vymezených v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou součástí lokality označované jako „**Prokopka**“, jak je vymezena v příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.2 Stavebník připravuje na Pozemcích v lokalitě Prokopka realizaci administrativní budovy ústředí ČSOB Pojišťovny s kapacitou až 850 pracovišť (dále jen „**PHQ**“) a rezidenční výstavby na Pozemcích (dále jen „**Rezidenční výstavba**“), včetně souvisejících progresivních řešení a inovací (např. v oblasti energetiky), vyžadující vydání rozhodnutí o povolení záměrů pro Rezidenční výstavbu, a v některých případech proces změny stavby před dokončením u administrativní budovy PHQ (PHQ a Rezidenční výstavba dále společně jen „**Projekt**“), a to v podobě, která je blíže popsána v příloze č. 4 této Smlouvy.
- 1.3 Podle Územního plánu Pardubice, vydaného Zastupitelstvem města Pardubice na zasedání dne 29. 6. 2026 usnesením č. Z/2464/2026, je rozhodování v území Prokopky podmíněno zpracováním a vložením územní studie do Národního geoportálu územního plánování (dále jen „**NGÚP**“) ve smyslu § 68 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Vložení**“). Stavebníkovi i Městu je známo, že Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, jakožto orgán územního plánování (dále jen „**Pořizovatel**“), aktuálně pořizuje v rámci své přenesené působnosti územní studii pro širší území, zahrnující mj. Prokopku, označenou pro účely této Smlouvy jako „**Územní studie**“.
- 1.4 Stavebník již dříve zajistil na vlastní náklady urbanistickou a architektonickou studii řešení Rezidenční výstavby Projektu v lokalitě Prokopka, včetně prostorového a funkčního řešení, řešení modrozelené infrastruktury, uliční sítě, obslužných a pěších komunikací a veřejných prostranství, pod názvem „**Územní studie Prokopka**“, jež byla zpracována UNIT architekti, s.r.o., (dále jen „**Studie Stavebníka**“), navazující na projekt administrativní budovy PHQ tamtéž, pro nějž již bylo vydáno stavební povolení. Studie Stavebníka tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

- 1.5 Městu je obsah Studie Stavebníka znám a nemá k ní, z pozice samosprávy, připomínky. Strany shodně konstatují, že jejich společným zájmem je řádné a včasné pořízení a Vložení Územní studie, která umožní realizaci Projektu a bude odpovídat Studii Stavebníka. Strany prohlašují, že je jejich společným cílem, aby celkové dopravní řešení v území zamezilo přivedení tranzitní dopravy do Rezidenční výstavby.
- 1.6 Jelikož Město spatřuje v realizaci Projektu veřejný zájem, neboť tento přinese kromě kvalitního urbanisticko-architektonického vyřešení stávajícího brownfieldu lokality Prokopka i garanci zachování přítomnosti významného zaměstnavatele v podobě ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, na území Města, neboť dle informací poskytnutých Stavebníkem má tento sídlit v PHQ, má Město spolu se Stavebníkem zájem spolupracovat za účelem vypracování Územní studie a dalších kroků potřebných pro její Vložení při využití Studie Stavebníka tak, aby nedošlo k ohrožení realizace Projektu jako celku. Za tímto účelem uzavírají tuto Smlouvu.
- 1.7 Stavebník bere na vědomí, že vzhledem k tomu, že Územní studie je pořizována úřadem územního plánování komplexně v tzv. přenesené působnosti, je konečná podoba Územní studie i termín jejího Vložení do Národního geoportálu územního plánování ve smyslu § 68 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NGÚP“) plně v kompetenci jejího Pořizovatele, a Město tak výslednou podobu Územní studie ani termín jejího Vložení nemůže Stavebníkovi garantovat. Za účelem naplnění účelu této smlouvy dle čl. 1.6 této Smlouvy se tak Stavebník a dále Město ve své samostatné působnosti, zavazují k níže uvedeným závazkům.

II. Součinnost Stran

- 2.1 Smluvní strany si stanovují níže uvedený harmonogram dílčích kroků, o jehož naplnění budou obě smluvní strany v maximálně možné míře, jež lze po nich rozumně požadovat, usilovat:
1. milník – odevzdání návrhu Územní studie Městu ze strany Pořizovatele do 11. 9. 2026;
 2. milník – projednání návrhu Územní studie předloženého Pořizovatelem v zastupitelstvu Města dne 21. 9. 2026;
 3. milník – Vložení Územní studie v NGÚP Pořizovatelem do 30. 9. 2026.
- 2.2 Stavebník se zavazuje:
- a) při realizaci Projektu dále postupovat podle Studie Stavebníka a sledovat naplnění jí definované urbanistické, architektonické a funkční koncepce,
 - b) poskytovat Pořizovateli bez zbytečného odkladu maximální možnou součinnost a podklady, které jsou potřebné pro pořizování Územní studie,
 - c) nadále umožňovat Městu, respektive Pořizovateli užití Studie Stavebníka pro účely pořízení Územní studie, a to dle již uzavřené licenční smlouvy za dne 23. 1. 2026, jež se vztahuje na dokumentaci analogickou Studii Stavebníka, a v případě potřeby poskytnout Městu, resp. Pořizovateli, srovnatelná oprávnění nezbytná pro tento účel,
 - d) projednávat řešení předkládaná v rozpracovanosti při pořizování Územní studie s Městem a Pořizovatelem a spolu s Městem a Pořizovatelem při tom aktivně hledat řešení respektující

vytvoření urbanisticky příznivých návazností při tvorbě přívětivého obytného prostředí v území řešeném Územní studií.

- 2.3 Město se zavazuje poskytnout Stavebníkovi v maximálně možné míře součinnost nezbytnou pro koordinaci přípravy Projektu v mezích své samostatné působnosti a při zachování veřejného zájmu. Město se tak zavazuje, že
- a) v rámci úsilí o naplnění 1. milníku nebude usilovat o jiné řešení Územní studie, než je to, které je obsaženo ve Studii Stavebníka;
 - b) v rámci úsilí o naplnění 2. milníku učiní veškeré kroky potřebné pro předložení návrhu Územní studie zastupitelstvu Města na jeho jednání dne 21. 9. 2026 k jejímu projednání, a to za předpokladu, že mu bude do 11. 9. 2026 předán ze strany Pořizovatele návrh Územní studie ;
 - c) za účelem naplnění společného cíle spočívajícím v tom, aby dopravní řešení specifikované v čl. 1.5 této Smlouvy ve svém důsledku nepřivedlo do Rezidenční výstavby tranzitní dopravu, bude usilovat o prosazení takových režimových opatření, které tuto tranzitní dopravu v co největší možné míře eliminují, přičemž v případě opatření nespádajících do samostatné působnosti Města bere Stavebník na vědomí, že Město nemůže prosazení takových opatření garantovat;
 - d) po Vložení Územní studie poskytovat Stavebníkovi součinnost v navazujících stupních stavebního řízení, a to konkrétně nepodávat v těchto řízeních námítky, odvolání či správní žaloby, bude-li Projekt realizován v souladu s právními předpisy, Územní studií a přílohou č. 4 této smlouvy a nepožadovat pro Pozemky další podmínky nebo omezení nad rámec dopravního řešení specifikovaném v čl. 1.5 této smlouvy;
- 2.4 Strany výslovně sjednávají, že tato Smlouva nezakládá závazek Města ani jiného správního orgánu vydat konkrétní správní rozhodnutí, závazné stanovisko nebo jiný individuální správní akt.
- 2.5 Strany potvrzují, že Město v souvislosti s realizací Projektu nepožaduje ani nebude požadovat jako formu kompenzace za zatížení lokality Prokopka Projektem Stavebníka po Stavebníkovi žádné peněžní ani věcné plnění či dar („kontribuce“ Stavebníka) ani splnění jiné povinnosti účastnit se na financování veřejné infrastruktury, ledaže se bude jednat o veřejnou infrastrukturu, jejíž potřeba vybudování či úpravy bude podmínkou výstavby stanovenou ve vyjádřeních dotčených orgánů na základě příslušných právních předpisů.
- 2.6 Stavebník bere na vědomí, že součinnost Města dle této smlouvy v sobě nezahrnuje jakoukoliv povinnost města dotýkajících se jeho majetkoprávních poměrů, tj. Město se touto Smlouvou nezavazuje k žádnému nabytí, převodu, vypůjčce či jakémukoliv jinému zatížení věci, či financování či spolufinancování veřejné infrastruktury, jejíž potřeba nabytí, převodu, vypůjčení apod. (v případě věci) či jejíž realizace (v případě veřejné infrastruktury) by se ukázala jako potřebná pro realizaci Projektu s výjimkou případů, kdy by tato povinnost plynula pro Město přímo ze zákona. Taková ujednání lze sjednat pouze výslovným písemným dodatkem či samostatnou smlouvou, o které se Strany zavazují jednat v dobré víře s cílem výstavbu Projektu neblokovat ani neoddalovat.

III.

Doba trvání, změny a zánik Smlouvy

- 3.1 Smlouva se uzavírá dnem jejího podpisu poslední Smluvní stranou a trvá do okamžiku, kdy Stavebník

zrealizuje Projekt, tedy kdy nabude právní moci správní akt, na základě kterého bude moci být užíván poslední stavební objekt v rámci Projektu, nejdéle však do 12 let od uzavření této Smlouvy.

- 3.2 Stavebník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že není naplněn jakýkoliv milník této smlouvy v termínech, jak jsou tyto specifikovány v čl. 2.1 této Smlouvy. V takovém případě Stavebníkovi zůstávají zachována všechna práva, která by měl v případě, že by tato Smlouva nebyla uzavřena což platí i pro Město.
- 3.3 Město je oprávněno od této Smlouvy odstoupit v případě, že Stavebník nezrealizuje Projekt v termínu dle čl. 3.1 této Smlouvy, tj. Stavebník nebude disponovat pravomocným správním aktem, na základě kterého bude moci být užíván poslední ze stavebních objektů v rámci Projektu, a to ani do 12 let od uzavření této smlouvy. Město je dále oprávněno od této smlouvy odstoupit v případě, že Stavebník bude usilovat o povolení Projektu v rozporu s Územní studií, či přílohou č. 4 této Smlouvy popř. bude-li Projekt realizovat v rozporu s právními předpisy, Územní studií, či přílohou č. 4 této smlouvy popř. bude nepochybné, že Stavebník nehodlá realizovat Projekt v termínu dle čl. 3.1 této Smlouvy v celém svém rozsahu
- 3.4 Změny nebo doplnění Smlouvy lze činit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 3.5 Postoupení Smlouvy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem všech Stran.
- 3.6 Zánikem Smlouvy nejsou dotčena práva a povinnosti, které mají podle své povahy trvat i po jejím zániku, zejména povinnosti týkající se oprávnění k užití Studie Stavebníka a vypuštění Smlouvy a Územní studie z NGÚP či její pozměňování.
- 3.7 Pro případ, že dojde k zániku této Smlouvy, ať už z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany projednat vzniklou situaci a společně hledat vhodné řešení vzniklé situace. Stejně se Strany zavazují postupovat pro případ, že se vyskytnou neočekávané okolnosti mající vliv na předmět této Smlouvy.
- 3.8 Město bere na vědomí, že Stavebník není povinen vybudovat Projekt nebo jeho část v termínu dle čl. 3.1 této Smlouvy. O případném rozhodnutí dočasně nebo trvale nerealizovat Projekt či jeho část bude Stavebník Město adekvátně informovat. Strany shodně konstatují, že částečná nebo úplná, dočasná nebo trvalá nerealizace Projektu nepředstavuje porušení této Smlouvy Stavebníkem, přičemž Stavebník je srozuměn, že Město je v takový případ oprávněno postupovat dle čl. 3.3 této Smlouvy.

IV.

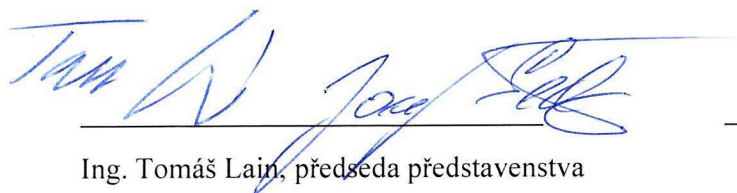
Závěrečná ustanovení

- 4.1 Smlouva je veřejnoprávní smlouvou. Její výklad a plnění se řídí stavebním zákonem, správním řádem a v rozsahu stanoveném právními předpisy občanským zákoníkem.
- 4.2 Město zašle bezodkladně po uzavření Smlouvy příslušnému úřadu územního plánování k vložení do NGÚP. Dojde-li k zániku Smlouvy, Město tuto skutečnost bezodkladně sdělí příslušnému úřadu územního plánování.
- 4.3 Ukáže-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na ostatní ustanovení Smlouvy. Strany bez zbytečného odkladu nahradí takové ustanovení ujednáním, které bude v souladu s právními předpisy a co nejvíce zachová sledovaný účel.

- 4.4 Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu; Stavebník obdrží 1 stejnopis, Město 1 stejnopis a 1 stejnopis je určen pro potřeby vložení do národního geoportálu územního plánování.
- 4.5 O uzavření této Smlouvy rozhodl příslušný orgán Města usnesením č. _____ ze dne 21.9.2026.
- 4.6 Nedílnou součástí Smlouvy jsou:
- a) příloha č. 1 – Vymezení Pozemků,
 - b) příloha č. 2 – Studie Stavebníka včetně vymezení lokality Prokopka,
 - c) příloha č. 3 – Licenční smlouva ze dne 23. 1. 2026
 - d) příloha č. 4 – Popis projektu
- 4.7 Strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Praze dne _____

V Pardubicích dne _____



Ing. Tomáš Lain, předseda představenstva

Ing. Josef Šedivý, člen představenstva

Pardubická Rozvojová, a.s.



Bc. Jan Nadrchal, primátor

Statutární město Pardubice