

Plánovací smlouva ke společnému záměru

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

S&M Develop s.r.o.

se sídlem Makovského náměstí 3147/2, 616 00 Brno

IČO: 27534511

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 77776

zastoupena Martinem Valterem, jednatelem

(na straně jedné jako „investor“)

a

Obec Linhartice

se sídlem Linhartice 134, 571 01 Linhartice

zastoupená Marcelou Šípovou, starostkou

(na straně druhé jako „obec“)

(dále též jako „smluvní strany“)

1. Předmět dohody

- 1.1 Předmětem této smlouvy je vzájemná spolupráce investora a obce při přípravě, povolování, výstavbě a provozování výroben obnovitelných zdrojů energie, konkrétně větrných elektráren (dále jen „VTE“) o max. výkonu 7MW, každá VTE
- 1.2 Obec prohlašuje, že hodlá podpořit záměr investora vybudovat VTE, a to zejména tím, že se zavazuje poskytnout investorovi nezbytnou podporu, umožnit mu průzkum vhodnosti lokalit pro možné umístění VTE na území katastru obce umožnit mu vybudovat VTE v lokalitách vymezených v mapě, která je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „Akceptované území“), nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 1.3 Smluvní strany současně deklarují, že chtějí společnou spolupráci založit na principech vzájemného informování a poskytované součinnosti vedoucí k transparentnosti jejich vztahu.
- 1.4 Investor podniká a realizuje aktivity v oblasti obnovitelných zdrojů energie. Jeho posláním je vytvářet technické, projektově právní a smluvní předpoklady a podmínky pro výstavbu a provoz

zařízení na výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů a rozvoj jejího využití v každodenním životě za maximální součinnosti s lokální komunitou.

1.5 Obě strany deklarují, že tuto smlouvu uzavírají jako plánovací smlouvu ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

2. Prohlášení investora

2.1 Investor tímto prohlašuje, že má v úmyslu realizovat výstavbu 3 ks VTE na katastrálním území obce. Za tím účelem investor bude zejména:

- a) podnikat nezbytné kroky směřující k prověření vhodnosti umístění VTE na území k a t a s t r u obce a realizovatelnosti VTE;
- b) podnikat nezbytné kroky k realizaci rezervovaného výkonu pro zvažované VTE na území katastru obce za účelem jejich připojení do distribuční nebo přenosové soustavy;
- c) realizovat veškerá (zejména správní) řízení za účelem umístění VTE na území katastru obce a povolení výstavby VTE na území obce;
- d) realizovat a udržovat výstavbu veškeré infrastruktury nezbytně nutné pro výstavbu VTE na své náklady a umožnit její užívání v maximální možné míře i občany obce;
- e) realizovat samotnou výstavbu VTE;
- f) provádět pravidelnou a potřebnou údržbu, servis, opravy a revize vybudovaných VTE;
- g) realizovat výrobu el. energie z VTE.

3. Práva a povinnosti smluvních stran ve věci technické a dopravní infrastruktury

3.1 Smluvní strany se zavazují:

- a) dohodnout pro účely vybudování dopravní a technické infrastruktury pro projekt výstavby a provozu VTE průběh nově zřizovaných přístupových tras a tras vedení technické infrastruktury a případné rozšíření stávajících přístupových tras a tras vedení technické infrastruktury, a to i na pozemcích v majetku obce;
- b) spolupracovat v plném rozsahu na vybudování a kolaudaci dopravní a technické infrastruktury pro projekt výstavby a provozu VTE v rozsahu domluveném dle bodu (a) shora, vč. vydání všech souhlasů a dalších právních jednání pro účely případných povolovacích procesů pro vybudování dopravní a technické infrastruktury;
- c) spolupracovat s třetími stranami (případnými soukromými vlastníky) na realizaci bodů a) a b) shora.

3.2.

Pokud by v souvislosti s dohodnutou a budovanou dopravní a/nebo technickou infrastrukturou byly dotčeny pozemky a/nebo majetek ve vlastnictví obce, zavazuje se obec zveřejnit záměr na dotčeném majetku omezení vlastnických práv obce v nezbytně nutné míře

(zejména na dotčených pozemcích zřídit služebnost cesty a jízdy a/nebo vedení inženýrských sítí nebo nájem či jiné užívací právo) ve prospěch investora jako osoby oprávněné tak, aby disponoval potřebnými právy pro realizaci VTE, a to bez zbytečného odkladu po výzvě investora, a to za 100 Kč / 1 mb jednorázově nebo 50 Kč / 1 mb a 1 rok v případě dočasného užívacího práva a příslušnou smlouvu následně předložit ke schválení zastupitelstvu obce.

4. Práva a povinnosti investora

- 4.1 Investor se zavazuje dodržovat při plánování, výstavbě a provozu VTE platné právní předpisy, stanoviska, správní rozhodnutí a další správní akty, které budou ohledně VTE vydány. Investor se současně zavazuje při výše jmenovaných činnostech co nejvíce šetřit zájmů obce, zájmů vlastníků dotčených i okolních pozemků a zájmů osob hospodařících na pozemcích. Investor se zavazuje větrný park vybudovat v Akceptovaném území; vymezení jednotlivých výroben v této mapě je pouze orientační a smluvní strany se dohodly, že nejkratší vzdušná vzdálenost mezi osou nosného sloupu VTE a jemu nejbližší stavbě budovy určené k bydlení nesmí v žádném případě překračovat hlukové limity, což bude doloženo hlukovou studií.
- 4.2 Investor se zavazuje pravidelně, tj. alespoň jednou za dvanáct (12) měsíců, k žádosti obce informovat obec o průběhu a vývoji v jednotlivých fázích realizace projektu výstavby a provozu větrného parku. Investor se zavazuje na požádání informovat obec o průběhu správních řízení a dalších správních postupů, které budou souviset s vybudováním a provozem VTE, a to vždy nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy ze strany obce.
- 4.3 Jelikož si záměr investora vyžádá změnu územního plánu, zavazuje se investor nahradit obci náklady spojené výlučně se změnou způsobu využití ploch v územním plánu obce vyvolané potřebou investora umístit na dotčených plochách VTE. Obec se zavazuje vyvinout veškerou součinnost směřující ke zdárnému dokončení změny územního plánu.
- 4.4 Investor se zavazuje, že po skončení životnosti konkrétní VTE, a aniž by investor získal povolení pro prodloužení doby provozu nebo pro repowering VTE, provede na své náklady její ekologickou likvidaci a uvede pozemek, na kterém byla instalována, do původního stavu.
- 4.5 Investor se zavazuje, že po skončení provozu konkrétní VTE, uvede na své náklady do původního stavu pozemky, na nichž je vybudována infrastruktura sloužící k provozu této VTE, a vyvine veškerou součinnost ke zrušení a zániku služebností anebo užívacích práv zřízených ve prospěch investora v souvislosti s touto konkrétní VTE.

5. Finanční benefity

- 5.1 Investor se zavazuje uhradit obci náhradu nákladů, jenž obec vynaloží při činnosti ve smyslu čl. 4.3 této smlouvy, a to zejména náklady ve smyslu § 91 stavebního zákona, a to na základě faktury vystavené obcí a výkazu nákladů na projektovou kancelář, ze kterého bude zřejmá povaha prací přeúčtovaných investorovi. Obec je oprávněna vystavit fakturu do 10 pracovních dnů od nabytí účinnosti změny územního plánu se splatností 15 dnů. To na základě ujednání s obcí a s tím spojených vystavených nákladových faktur
- 5.2 Investor se zavazuje oznámit obci předběžné datum kolaudace nebo uvedení VTE do provozu, jakmile mu bude známo, nejpozději však 2 měsíce před plánovaným spuštěním.

5.3 Zahájením provozu nebo uvedením VTE do provozu smluvní strany rozumí okamžik, ke kterému investor obdrží potvrzení od operátora trhu (t.č. OTE, a.s.) o kompletnosti podkladů a informací uložených v systému operátora trhu, do kterého se investor registruje jako výrobce. Potvrzení se investor zavazuje poskytnout obci bez zbytečného odkladu. Za ukončení provozu VTE smluvní strany považují okamžik, ke kterému investor obdrží potvrzení od operátora trhu (t.č. OTE, a.s.) o výmazu veškerých údajů ze systému operátora trhu. Potvrzení se investor zavazuje poskytnout obci.

5.4 Investor se zavazuje poskytnout obci a jejím občanům tyto benefity:

A

- Za každou vystavěnou větrnou elektrárnu dostane obec roční platbu ve výši **1 200 000,- Kč**, a to po dobu životnosti větrných elektráren. Životnost větrných elektráren je počítána po dobu 35 let, kdy v průběhu provozu může být životnost prodlužována např. výměnou komponentů či tzv. následného repoweringu stroje. Jakékoliv náklady spojené s vyřízením stavebního povolení, či samotné stavby, půjdou na vrub společnosti S&M Develop s.r.o.
- První a každá další platba finančního příspěvku je splatná k datu 31.12. roku následujícího po roce, ve které dojde k zahájení provozu větrné elektrárny. V případě nedodržení termínu splatnosti platby hrozí investorovi sankce ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
- Smluvní strany se dohodly, že roční platba za každou větrnou elektrárnu se navýší každý rok automaticky o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Změna roční platby nastane vždy od 1.1. roku následujícího po roce, v němž byl inflační nárůst stanoven. Navýšení platby bude obci Linhartice sděleno písemným oznámením. Investor doplatí roční platbu zvýšené o inflační nárůst ve lhůtě do 14 ti dnů od doručení oznámení o navýšení roční platby o inflaci. Pro výpočet zvýšení roční platby se jako základ použije výše roční platby, kterou byl investor povinen hradit v předchozím roce, přičemž výsledná částka se zaokrouhlí na celé koruny nahoru.
- Na základě výše uvedeného v čl. 5.4. A se Obec Linhartice zavazuje Obecně závaznou vyhláškou stanovit koeficient poplatku za výrobu elektřiny ve výrobně elektřiny využívající energii větru nacházející se v katastrálním území Linhartice ve výši 0.

B

- Investor se zavazuje podpořit místní spolky a kulturní žití v obci

C

- Investor vyvine aktivity k tomu, aby v obci mohla být zřízena komunitní energetika za účelem snížení cenové hladiny za každou kWh, a to především za účelem rozšíření dobré spolupráce mezi obcí, občany a investorem

5.5 Investor se zavazuje v případě postoupení této smlouvy na jiný subjekt zajistit, aby tento přistoupil ke všem závazkům investora této smlouvy.

6. Práva a povinnosti obce

- 6.1 Obec prohlašuje, že podporuje záměr investora umístit a provozovat na území obce VTE, a to zejména tím, že se zavazuje poskytnout investorovi potřebnou součinnost.
- 6.2 Obec výslovně vyjadřuje svůj souhlas s umístěním VTE v Akceptovaném území na katastru obce a souhlasí s tím, že vymezení jednotlivých výroben v této oblasti je možno drobně upravit z důvodu např. jeřábových ploch.
- 6.3 Obec se zavazuje poskytnout investorovi veškerou zákonem dovolenou součinnost, která je nezbytná k realizaci projektu výstavby a provozu VTE, zejména poskytne v rámci výkonu práv spadajících do samostatné působnosti obce součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k realizaci projektu, a naopak nebude činit žádné právní ani faktické kroky, které by mohly tuto realizaci projektu ztížit či dokonce znemožnit.
- 6.4 Obec se zavazuje v souladu s platnými právními předpisy informovat investora o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci projektu a provozu VTE.
- 6.5 Obec se zavazuje poskytnout investorovi veškerou součinnost v rámci samostatné působnosti zejména:
- a) k zadání a projednání návrhu investora ke změně územního plánu, která umožní realizovat projekt výstavby a provozu VTE na pozemcích v katastrálním území obce;
 - b) zasadit se o funkční vymezení ploch pro VTE v územním plánu takovým způsobem, aby jejich hlavní nebo přípustné využití umožňovalo vybudovat a provozovat VTE nebo o změnu regulativů nezastavěného území tak, aby umožnily realizaci záměru;
 - c) podporovat záměr výstavby a provozu VTE a nepodávat proti němu námitky či odvolání, vyjma těch, které mohou vyplynout z negativních dopadů zjištěných v rámci procesu EIA, a poskytnout veškeré souhlasy v navazujících povolovacích správních řízeních (zejména územní, stavební) nezbytné k realizaci projektu výstavby a provozu VTE;
- 6.6
- a) v intencích této smlouvy podporovat záměr investora k výstavbě VTE, a to zejména s ohledem na cíle smluvních stran vyplývající z této smlouvy a na potenciální benefity, které výstavba VTE obci a jejím občanům může přinést; k žádosti investora se obec zavazuje poskytnout investorovi součinnost k objektivní prezentaci informací o projektu investora (výstavbě VTE, přínosy a dopady projektu na území obce), a to i během styku s veřejností a obyvateli obce;
 - b) strpět umístění VTE v Akceptovaném území, umožnit investorovi na jeho žádost přístup na dotčené obecní pozemky, umožnit investorovi vedení kabelových tras přes dotčené pozemky obce v nezbytně nutné míře.
- 6.7 Obec se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy nepřijme jinou nabídku související s možností umístění nebo již samotnou výstavbou VTE na území obce a že neuzavře s osobou odlišnou od investora nebo jeho právního nástupce další smlouvu související s výstavbou VTE na území obce ani nebude vybízet jiné investory k přípravě obdobných projektů VTE na území obce.
- 6.8 Obec je oprávněna investorovi poskytnout pouze takovou podporu a součinnost (a to i explicitně nevyjádřenou v této smlouvě), která není v rozporu s platnými právními předpisy, zejména zákonem o obcích.

6.9 Obec se zavazuje evidovat smlouvu jako plánovací smlouvu u příslušného orgánu územního plánování.

7. Ujednání o škodách a zmaření investice

- 7.1 Veškeré náklady za nově zbudované komunikace či opravu poškozených komunikací dopravou jdou na náklady investora. Investor je povinen tyto náklady převzít.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání budou vést tak, aby nevznikla škoda žádná ze smluvních stran. V případě vzniku škody budou jednání vedena tak, aby došlo k oboustranně výhodné dohodě o způsobu jejich vypořádání.
- 7.3 Jednání o již vzniklé škodě povedou smluvní strany společně a bezodkladně tak, aby nedošlo později ke zpochybňování její výše.

8. Trvání a ukončení smlouvy

- 8.1 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu po dobu životnosti a provozu větrných elektráren, jenž se tato smlouva týká. Smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
- 8.2 K zániku této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
- 8.3 Od této smlouvy lze odstoupit pouze v případě, že kterákoliv smluvní strana podstatně porušila tuto smlouvu a dotčená smluvní strana vyzvala povinnou smluvní stranu k nápravě, a stanovila jí lhůtu alespoň 30 kalendářních dní ke zjednání nápravy a povinná smluvní strana ve stanovené lhůtě nápravu nesjednala. Za podstatné porušení této smlouvy se rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že podstatné porušení není. Za podstatné porušení smlouvy se bude považovat zejména neposkytnutí potřebné podpory nebo součinnosti investorovi ze strany obce nebo významné porušení právních předpisů investorem při činnosti s touto smlouvou související anebo neposkytnutí benefitů obci ze strany investora ve smyslu čl. 5 a za sjednaných podmínek po dobu více než 3 období, za která se benefit poskytuje, bez odůvodnění. Neposkytnutím potřebné podpory nebo součinnosti obce investorovi se zejména rozumí:
- neposkytnutí součinnosti investorovi při projednávání změny územního plánu obce nutné pro umístění VTE na pozemcích v Akceptovaném území;
 - neposkytnutí součinnosti investorovi v územním a stavebním řízení pro umístění VTE a povolení
 - jejich výstavby na pozemcích v katastrálním území obce;
 - neposkytnutí součinnosti investorovi při umístění vedení kabelových tras investora přes pozemky
 - obce v územním řízení, a popř. v řízení vyvlastňovacím;
 - jakákoliv jiná soustavná činnost či nečinnost obce směřující ke zmaření projektu výstavby VTE.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. To se týká i změny tohoto ustanovení.
- 9.2 Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv vyjma zpráv zasílaných do datových schránek.
- 9.3 Události v důsledku vyšší moci osvobozují smluvní stranu postiženou takovou událostí od povinnosti plnění smluvních závazků, pokud je jejich plnění vyšší mocí vyloučeno, a to po dobu a rozsahu trvání této události.
- 9.4 Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem.
- 9.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.
- 9.6 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Linhartice č. 525/04032026 ze dne 4.3.2026.

Přílohy:

- č. 1 - situační výkres Akceptovatelného území

V Linharticích dne 31.3.2026

S & M Develop s.r.o. ③
Makovského náměstí 3147/2
Žabovřesky, 616 00 Bno
IČ: 27534511, DIČ: CZ27534511



S&M Develop s.r.o.

Martin Valter – jednatel

Obec Linhartice
Linhartice 134, PSČ 571 01
IČO: 00276936



Obec Linhartice

Marcela Šipová - starostka

