

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Mikulova

Preambule

Město Mikulov, se sídlem Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov, IČO 00283347 (dále jen „**Město**“), je povinno všestranně pečovat o rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, jež má sloužit stávajícím i novým obyvatelům Města, tak jeho návštěvníkům.

Město je plně plynofikováno, je zde veřejný vodovod a kanalizace ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Ostatní dopravní infrastruktura ve vlastnictví Města je místy nedostačující, což zvyšuje náklady na jejich údržbu.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města (dále jen „**Zásady**“) kladou důraz také na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vodohospodářské a modrozelené infrastruktury, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení občanské vybavenosti. Rozvoj další veřejné infrastruktury Města vyplývá z platného územního plánu Města v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), územních studií, dokumentu Strategický plán rozvoje města Mikulov, v aktuální i připravované verzi a dalších koncepčních dokumentů a plánů Města. Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje řešení, která jsou v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje a směřují k naplňování klimatických cílů Města.

Město jako vlastník pozemků a vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o umístění staveb na jeho území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí. Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Městem a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Města za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Předmětem Zásad je spolupráce Města a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu.

Zásady pak cílí i na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Je proto vhodné, aby investoři vstupovali do jednání s Městem co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, tj. v době před rozhodnutím o získání konkrétního pozemku na území Města, nebo před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a konzultovat svůj záměr s vedením města a příslušnými odbory Města.

Společný postup podle Zásad vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu vyvolaných nebo souvisejících s investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města. Díky této vzájemné spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na jeho územním rozvoji bude moci Město lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Zásady upravují podmínky jednání Města výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad je pro orgány Města dána usnesením Zastupitelstva Města ZM12/2024/6/1 ze dne 13.3.2024, kterým byly tyto Zásady schváleny. Zásady s ohledem na nabytí plné účinnosti Stavebního zákona ke dni 1.7.2024 byly adekvátním způsobem aktualizovány, a to usnesením Zastupitelstva Města č. ZM15/2024/2/1 ze dne 10.7.2024.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Město při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Město nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro investory.

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Města s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Města.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Městem dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Městem na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Veškeré Plánovací smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou sjednávány dobrovolně.

Nediskriminační postup

Zásady stanovují pravidla pro spolupráci Města s Investory, přičemž na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno podle jednotných předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Města, a to zejména na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost vyvolaných Investičním záměrem na území Města.

I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. Investorem se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP. Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a. Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město majetkovou účast;
 - b. Jihomoravský kraj a příspěvkové organizace zřízené Jihomoravským krajem;
 - c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investiční záměrem** se ve smyslu § 4 odst. 1 Stavebního zákona rozumí záměr stavby či souboru staveb:
 - a. budovy ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona, a to zejména bytového domu, rodinného domu, stavby ubytovacího zařízení, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, a to za předpokladu, že mají být povoleny v souladu s platným územním plánem Města, a u nichž lze stanovit HPP;
 - b. dopravní a technické infrastruktura budovaná za účelem přípravy pozemku nebo pozemků k budoucímu umístění více staveb rodinných domů či více staveb pro rodinnou rekreaci.
 - c. změna v užívání stavby ve smyslu § 6 odst. 2 Stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku nových m² HPP určených pro bydlení, ubytování nebo rekreaci.

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Města:

- i. drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona
- ii. stavba jednoho rodinného domu podle § 13 písm. c) Stavebního zákona, s maximálně dvěma bytovými jednotkami;

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že v případě stavby rodinného domu o třech bytových jednotkách nebo stavby rodinného domu, ve které jsou vymezeny tři bytové jednotky a další nebytové prostory, Město bude na takový Investiční záměr aplikovat tyto Zásady, stejně bude postupovat v případě, kdy Investičním záměrem je výstavba více rodinných domů.

- iii. jedna stavba pro rodinnou rekreaci, o nejvýše jednom nadzemním podlaží a 100 m² HPP;
- iv. přístavba nebo nástavba jedné dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- v. garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, a dále dílna, kancelář či drobná provozovna do 60 m² HPP

3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.
4. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
5. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit.
6. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.
7. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo vyvolaných Změnou ÚP definovaným v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Městem.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a případně podmínky jeho převzetí Městem.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

V Plánovací smlouvě mohou být upraveny podmínky vrácení Investičního příspěvku, zejména pro případ, kdy Investor před zahájením realizace Investičního záměru upustí od svého Investičního záměru postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona.

V případě Změny ÚP se po nabytí účinnosti Změny ÚP již zaplacený Investiční příspěvek nevrací.

Investiční příspěvek se nevrací, jestliže uplynulo více než 18 měsíců od nabytí právní moci povolení Investičního záměru.

8. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené do Fondu veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, změnou ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše výši Investičního příspěvku stanovené podle těchto Zásad.

Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

9. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být zejména:

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
- podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájmemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
- byty převedené do vlastnictví Města;
- jiná nemovitá či movitá věc;
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

k jejichž realizaci se na základě dohody s Městem Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Města.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraného Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Městu ze strany Investora poskytnuto, a je jím termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona. Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 12 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

V odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jiný termín splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investičního příspěvku.

11. **Splatnost v případě Změny ÚP**

V případě uzavření Plánovací smlouvy ke Změně ÚP se splatností Investičního příspěvku rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

V odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku.

12. **1. splátkou Investičního příspěvku v případě povolení záměru** se rozumí peněžitá částka zaplacená Investorem do Fondu veřejné infrastruktury Města, jakožto 1. splátka na Investiční příspěvek, sjednaná v Plánovací Smlouvě.

Město je oprávněno tuto 1. splátku využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané v Plánovací smlouvě, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování Nezbytné infrastruktury.

Výše 1. splátky činí:

- a) 40 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 200.000 Kč;
- b) 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši od 200.000 Kč do 1.000.000 Kč.
- c) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 1.000.000 Kč

Investor poskytne Městu 1. splátku, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednanou hodnotu Nepeněžního plnění. 1. splátka je splatná při uzavření Plánovací smlouvy.

13. **2. splátkou Peněžního plnění Investičního příspěvku v případě povolení záměru**, se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 12 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

14. **Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva k povolení záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Městem dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Města a udržitelného rozvoje Města. Předmětem Plánovací smlouvy může dále být závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona a dále závazek Města dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby Investiční záměr byl uskutečněn nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP. Město se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 1.

Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 2.

15. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného územního plánu Města, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha. Změnou ÚP se dále rozumí změna funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity využití plochy, a tedy navýšení HPP.

16. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy.

17. **Hrubou podlažní plochou („HPP“)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a zastavěná plocha povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.
18. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů ÚP využít pro umístění jednotlivých staveb.
19. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
20. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Města. Klimatická opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Města na změnu klimatu. Klimatickým opatřením může být zejména:
- a. hospodaření s vodou
 - i. opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky
 - ii. využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady
 - b. práce s energiemi
 - i. energetická efektivnost = minimálně pasivní standard
 - ii. energetická soběstačnost = aktivní standard (částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie)
 - c. adaptační opatření
 - i. opatření k minimalizaci povrchového odtoku (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch)
 - ii. zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu)
 - iii. opatření na snižování rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší (výsadba stromů s nadstandardními podmínkami pro prosperitu stromů, tzn. strukturní substráty, svedení dešťové vody apod.; zastínění budov a oken; realizace vegetačních a bílých střech, ochlazování prostřednictvím vodních prvků – jezírka, mokřady, apod.)
 - d. certifikace budovy (certifikáty: BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, případně jiný při doložení metodiky a ověření)

Konkrétní Klimatické opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem v Plánovací smlouvě.

21. **Odborem** se rozumí Odbor majetkoprávní Města.

22. **Fondem veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond města Mikulov ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený pro účely financování rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města.
23. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
24. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
25. **Koeficientem zlepšení (k)** se rozumí koeficient zlepšení (k) hodnotící urbanistickou kvalitu Investičního záměru a jeho polohu v rámci Města, přičemž je určen výpočtem dle přílohy č. 3 těchto Zásad. Přílohou č. 4 těchto Zásad je podklad odůvodňující potenciál konkrétních zón a ploch na území Města ve vztahu ke kvalitě života, přičemž hodnota potenciálu území je součástí výpočtu koeficientu zlepšení.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Investorovi je doporučeno, aby se na Město obrátil se svým plánem na povolení konkrétního Investičního záměru nebo na Změnu ÚP Města v dostatečném předstihu předtím, než zahájí příslušné procesy podle Stavebního zákona, aby měl možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a konzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města, tedy v úvodní fázi přípravy Investičního záměru.

Pokud se Město dozví o podání, žádosti, či jiném úkonu Investora směřujícím k povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho Investiční záměr, resp. podnět ke Změně ÚP s Městem podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor předloží Městu předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DZP a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení. Příslušným orgánem k přijetí dokumentace od Investora a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženu od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce příslušným orgánům Města a Komisi pro architekturu, životní prostředí a dopravu k prostudování a následně svolá jednání s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Města ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametřům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Upravenou verzi DZP se zpracovanými požadavky Města, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem.
4. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy.

5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města.

II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Městu podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**“). Příslušným orgánem k přijetí Studie od Investora a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Města a Komisi architekturu, životní prostředí a dopravu k prostudování a následně svolá jednání s Investorem o navrhované Změně ÚP, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Města ve vztahu k navrhované Změně ÚP a jejím základním parametřům, včetně požadavků na Veřejnou infrastrukturu.
3. Upravenou verzi návrhu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Města předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.
4. Konečné znění Plánovací smlouvy sjednané s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města. K vydání Změny ÚP ve smyslu Stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Plánovací smlouvy.

III. Investiční příspěvek

1. O Investiční příspěvek Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Město.
3. Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:
 - a. v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad, (případně v případě pořízení regulačního plánu, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí),
 - 1000 Kč bez DPH za m² HPP v případě Investičního záměru;
 - b. v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad
 - 700 Kč bez DPH za m² Využitelné plochy pozemku;
 - c. v případě Změny ÚP
 - 500 Kč bez DPH za m² výměry Změnou ÚP nově vymezené zastavitelné plochy; nebo
 - 500 Kč bez DPH za m² navýšení HPP.

Částky pro výpočet Investičního příspěvku se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních těchto Zásad a stávají se základem pro případnou další valorizaci v příštích letech. Město zveřejňuje aktuální výši sazeb pro výpočet Investičního příspěvku.

4. **V případě Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad** se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku:

- příslušného počtu m² HPP, , vymezených dle DPZ pro Investiční záměr,
- sazby dle čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč bez DPH a
- Koeficientu zlepšení (k). Koeficient zlepšení (k) hodnotí urbanistickou kvalitu Investičního záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 3 těchto Zásad.

V případě, že povolení Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP (např. regulativy umístění developerské výstavby rezidenčních lokalit s převahou rodinných domů) bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, kterou povolení Investičního záměru umožňuje.

V odůvodněných případech se může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění v hodnotě odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Investičního příspěvku, sloužící k účelu uvedenému v těchto Zásadách. V odůvodněných případech může být dále na základě individuálního posouzení s ohledem na Investiční záměr Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Města snížen dle čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad.

5. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku:

- počtu m² Využitelné plochy pozemku a
- částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V případě následného povolení Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 4 a 6 těchto Zásad za povolení Investičního záměru na dotčených pozemcích (za předpokladu, že není vyjmut dle čl. III odst. 1 těchto Zásad) hradí pouze ve výši, o kterou by nově vyměřovaný příspěvek převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného dle tohoto odstavce.

6. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanoví jako částka odpovídající:

- násobku příslušného počtu m² výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH nebo
- násobku příslušného počtu m² výměry dotčené Navýšením HPP vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.
- v případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití plochy a v případech, kdy není možné při stanovení Investičního příspěvku vycházet podle předchozích odřázek tohoto odstavce z výměry nově zastavitelné plochy nebo z výměry dotčené Navýšením HPP, se výše Investičního příspěvku stanoví na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Plánovací smlouvy se v takovém případě stanoví jako 3 % z navýšené hodnoty pozemku díky Změně ÚP. Znalce pro vypracování posudku určuje Město.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Města snížen. Čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

7. Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 50 % z částky za 1m² dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména Investiční záměry, kterými dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb nebo došlo k přípravě Investičního záměru a jeho projednání s Městem v době před přijetím těchto Zásad v březnu 2024. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb.

8. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, může Zastupitelstvo Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 30 % z částky za 1m² HPP Investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Investor dokládá investici do Klimatického opatření Městu v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci Investičního záměru. Po ověření realizace Klimatického opatření bude Investorovi na jeho výzvu Městem poskytnuta částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.

9. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to v termínech splatnosti podle těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění v termínu a za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě.

10. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury Města.

IV. Závazky Města

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy Plánovací smlouvy mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Města pro výstavbu;
 - b) zachová po dohodnutou dobu vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury ve Městě;
 - d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;

- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy,

příčemž jednotlivé závazky Města jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
- c) poskytne Městu Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
- d) se bude podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Městu;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje Klimatické opatření;
- g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,

příčemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Městem.

VI. Zajištění závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.

2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty

- a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
- b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
- c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
- d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
- e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;
- f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;

- g) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Městem požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.
- i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Města určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Města, na které hodlá Město Investiční příspěvek použít.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady včetně jejich příloh budou umístěny na webových stránkách Města.
4. Zásady jsou Městem aplikovány ode dne jejich schválení Zastupitelstvem Města dne 13. 3. 2024, přičemž jejich aktualizovaná verze schválená usnesením Zastupitelstva Města č. ZM15/2024/2/1 ze dne 10.7.2024 bude aplikována ode dne nabytí plné účinnosti Stavebního zákona, tj. od dne 1.7.2024.