

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 umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Příprava textu těchto Zásad byla zahájena již v roce 2023 za účinnosti Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.). Ten však byl v mezidobí ke dni 1.1.2024 zrušen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho § 334a se však v přechodném období od 1.1.2024 do 30.6.2024 postupuje nadále podle Stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), a to jak ve věcech územního plánování, tak ve věcech záměrů. Zastupitelstvo Města přijímá tyto Zásady v tomto přechodném období s vědomím toho, že jejich text bude k datu plné účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. adekvátně aktualizovat tak, aby zcela odpovídal účinným právním předpisům.

Zastupitelstvo Města svým usnesením č.... ze dne 13.3.2024 schválilo tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury.

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 smlouvy nebo memoranda 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 žadatel o vydání územního rozhodnutí a stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu § 44, § 46 nebo § 55a Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

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 rozumí
 - a. každý umísťovaný nebo stavebními úpravami vytvořený (zrekonstruovaný) bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 Stavebního zákona, na území Města;
 - b. dopravní a technická infrastruktura budovaná za účelem přípravy pozemku nebo pozemků k budoucímu umísťování více staveb rodinných domů či více staveb pro rodinnou rekreaci.
 - c. změna v užívání stavby ve smyslu § 126 Stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku nových m² HPP určených pro bydlení, ubytování nebo rekreaci.
 3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, včetně modrozelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
 4. **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bod č. 3 Stavebního zákona, rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
 5. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona nebo § 66 odst. 2 Stavebního zákona realizovat.
 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 je definováno v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě nové či údržbě a rozšiřování stávající Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb, vyvolaných budoucím Investičním záměrem, definovaným ve Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi Investorem a Městem, nebo vyvolaných Změnou ÚP, ke které Investor s Městem uzavřel Memorandum o spolupráci.

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 Smlouvy o spolupráci anebo Memoranda o spolupráci, obsahujících 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 smlouvě či memorandu zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

8. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené do Fondu veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na nezbytný rozvoj území vyvolané 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 konečné výši Investičního příspěvku.

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 budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, k jejichž výstavbě se na základě dohody s Městem Investor zaváže v Memorandu o spolupráci nebo Smlouvě o spolupráci.

Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty či celé bytové domy převedené do vlastnictví Města či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Město s Investorem ve smlouvách dohodne.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Memorandu o spolupráci nebo Smlouvě o spolupráci převedeny do vlastnictví Města.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Memorandu o spolupráci nebo Smlouvě o spolupráci stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem.

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. **Splatností Investičního příspěvku** sjednaného podle Smlouvy o spolupráci se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby Investičního záměru, nabude právních účinků souhlas s provedením ohlášeného Investičního záměru nebo Investorovi vznikne právo provést Investiční záměr na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora či ohlášení stavby, nebo nabude právních účinků souhlas s ohlášenou změnou užívání stavby.

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

Splatnost Investičního příspěvku v případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Změna ÚP nabude účinnosti.

11. **Zálohou** se rozumí peněžitá částka zaplacená Investorem do Fondu veřejné infrastruktury Města, jakožto záloha na Investiční příspěvek, sjednaná ve Smlouvě o spolupráci. Záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Město je oprávněno tuto Zálohu využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, čímž se snižuje závazek Investora podílet se na vybudování Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Výše Zálohy 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 Zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednanou hodnotu Nepeněžního plnění. Záloha je splatná při uzavření Smlouvy o spolupráci.

V případě, že se Investor rozhodne formálně postupem podle Stavebního zákona upustit od Investičního záměru a tento svůj Investiční záměr definovaný ve Smlouvě o spolupráci nerealizovat, může poté, co doloží potvrzení stavebního úřadu o pozbytí platnosti příslušného rozhodnutí, požádat Město o vrácení uhrazení Zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s uzavřením příslušné smlouvy a vrácením Zálohy. Současně, pokud již bude Městem ze Zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Zálohy tato výše vynaložených nákladů od vrácené Zálohy odečtena.

12. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku. Předmětem Smlouvy o spolupráci je závazek Investora podílet se na vybudování či úpravě Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 1.

13. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investiční záměr vyžaduje Změnu ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek Města poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen, a závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek. Obsahem Memoranda o spolupráci je též povinnost Investora uhradit Městu náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 45 odst. 4 Stavebního zákona. 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 § 54 odst. 2 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 2.

14. **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 zastavění plochy, a tedy navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP.
15. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „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.
16. **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.
17. **Dokumentací pro územní řízení („DÚR“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (která sice byla zrušena zákonem č. 283/2021 Sb., ale podle níž se bude nadále postupovat do 30. 6. 2024, resp. nejdéle do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 zákona č. 283/2021 Sb.). V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
18. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

19. **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 ve Smlouvě o spolupráci.

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

21. **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.

22. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl ke dni 1.1.2024 zrušen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle jehož § 334a se v přechodném období od 1.1.2024 do 30.6.2024 postupuje podle dosavadních předpisů, tj. stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to jak ve věcech územního plánování, tak ve věcech záměrů, vyjma vyhrazených staveb.

23. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

24. **Vyhláškou** se rozumí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (která sice byla zrušena zákonem č. 283/2021 Sb., ale podle níž se bude nadále postupovat do 30. 6. 2024, resp. nejdéle do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 zákona č. 283/2021 Sb.).

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 Smlouvy o spolupráci nebo Memoranda o spolupráci

Město uvítá, pokud mu Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Města v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Na základě informace od Investora, nebo pokud se Město dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání žádosti/podnětu ke Změně ÚP, Město informuje Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho Investiční záměr 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 a bude mu doporučeno uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Memoranda o spolupráci.

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 DÚR 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 obdrženou 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 DÚR 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 Smlouvy o spolupráci.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města.

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

1. Investor předloží Městu podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studií 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 parametrům, 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 Memoranda o spolupráci. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města. K vydání Změny ÚP ve smyslu Stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města, vyjma následujících Investičních záměrů:

- a. stavba jednoho rodinného domu, 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.

- b. stavba pro rodinnou rekreaci dle § 2 písm. b) Vyhlášky, o nejvýše jednom nadzemním podlaží a 100 m² HPP;
- c. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- d. garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, kancelář, dílna, drobná provozovna do 60 m² HPP;

2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci nebo Memorandu o spolupráci, které 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 počtu 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. Výše Investičního příspěvku pro Investiční záměr podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad se stanoví jako částka odpovídající násobku:

- příslušného počtu m² HPP, ke kterým bylo vydáno pro Investiční záměr první pravomocné rozhodnutí, povolení nebo ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
- sazby dle čl. III.3 těchto Zásad 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 územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP (např. regulativy umístění developerské výstavby rezidenčních lokalit s převahou rodinných domů) bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, kterou územní rozhodnutí o umístění 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.

5. Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 50 % z částky za 1m² HPP 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. 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.

6. 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 nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření realizace Klimatického opatření bude Investorovi na jeho výzvu Městem poskytnuta částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.

7. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR, částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH, případně částky dle čl. III odst. 5 nebo 6 těchto Zásad a Koeficientu zlepšení, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení a Koeficientu zlepšení. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III

odst. 4 nebo 5 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodně o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení, a Koeficientu zlepšení.

8. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP, částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III. odst. 5 nebo 6 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení, a Koeficientu zlepšení.

V případě, že si smluvní strany sjednají jiný termín splatnosti, než jaká je uvedená v čl. I odst. 10 těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle dokumentace skutečného provedení stavby, částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III. odst. 5 nebo 6 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodně o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení, a Koeficientu zlepšení.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

9. 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 umístování Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 7 a 8 těchto Zásad za umístění 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.

10. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví jako částka odpovídající násobku:

- příslušného počtu m² výměry zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a/nebo počtu m² navýšení HPP
- částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Města snížen. Čl. III. odst. 5 a 6 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru nebo budování infrastruktury podle čl. I odst. 2 písm. a) a b) těchto Zásad, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován, a ani náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 45 odst. 4 Stavebního zákona.

11. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to v termínu splatnosti dle čl. I odst. 10 a 11 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění v termínu a za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci nebo Memorandu o spolupráci.

12. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memoranda o spolupráci nebo Smlouvy o spolupráci 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 o spolupráci nebo Memoranda o spolupráci mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených městským úřadem Města v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Memorandu o spolupráci zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne 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 vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Memoranda o spolupráci;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury a Veřejné vybavenosti ve Městě;
 - d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci 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 Memorandu o spolupráci poskytne v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Memorandu o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Memorandu o spolupráci nebo Smlouvě o spolupráci;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;
 - 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;
 - f) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci nebo Smlouvě o spolupráci převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;

g) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci vybuduje Investor Klimatické opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci a Memorandu o spolupráci

1. Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Memorandu o spolupráci musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.

2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci anebo Memoranda o spolupráci 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 budou Městem aplikovány ode dne jejich schválení zastupitelstvem 13. 3. 2024.