

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Frýdku-Místku

Statutární město Frýdek-Místek (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 občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit zejména stávajícím i novým obyvatelům Města.

Stavební zákon (jak je definován níže) zavedl od 1. 7. 2024 institut veřejnoprávní plánovací smlouvy. V plánovací smlouvě se může obec zavázat poskytnout investorům součinnost k uskutečnění jejich záměru, učinit kroky k vydání územně plánovací dokumentace, neuplatňovat proti konkrétnímu záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky ve správních a soudních řízeních, převzít od investora jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví a další. Investoři se na druhou stranu mohou dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavázat mimo jiné k účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem, převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem, poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace a další.

Stavební zákon tedy předpokládá uzavírání plánovacích smluv mezi obcemi a investory. S ohledem na požadavky právních předpisů a judikatury na předvídatelnost jednání samosprávy, je přijetí těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města (dále jen „**Zásady**“) potřebné, aby Město vůči investorům jednalo jednotně, transparentně a nediskriminačně. Přijetí Metodiky nebo obdobného dokumentu stanovujícího pravidla pro uzavírání plánovacích smluv podporuje i Ministerstvo pro místní rozvoj, a to právě s ohledem na transparentnost a předvídatelnost postupu obcí vůči investorům.¹

Město jako vlastník pozemků a vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměru na jeho území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města. Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Městem a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách pro povolení investičních záměrů na území Města za transparentních a nediskriminačních podmínek.

¹ Viz dokument Ministerstva pro místní rozvoj „*Plánovací smlouvy – pomůcka k aplikaci*“, dostupný zde: <https://mmr.gov.cz/getmedia/4ad880e9-e619-4271-860f-f0c7e982bc2f/Planovaci-smlouvy-2025-02-13.pdf.aspx?ext=.pdf>

Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj kvality veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vodohospodářské a zelené infrastruktury, dopravní a technické infrastruktury včetně staveb a zařízení občanského vybavení. Rozvoj veřejné infrastruktury Města vyplývá jak z jeho platného územního plánu (dále jen „ÚP“) a dále z územních studií a strategických dokumentů, jako jsou např. Strategický plán rozvoje statutárního města Frýdku-Místku 2024-2035 a dalších koncepčních dokumentů a plánů Města. Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje a směřují k naplňování klimatických cílů Města.

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 na zrychlení přípravy realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Město proto vyzývá Investory, aby vstupovali do jednání s Městem co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, ideálně v dostatečném předstihu před podáním žádosti o povolení investičního záměru nebo v případě zvažované změny územního plánu ještě v době před rozhodnutím o získání konkrétního pozemku na území Města, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a konzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města ve smyslu těchto Zásad.

Postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města. Díky této 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.

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad je pro orgány Města dána usnesením Zastupitelstva Města [k doplnění], kterým byly tyto Zásady schváleny.

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. Zásady kladou důraz na jednoduchost a předvídatelnost výpočtu výše Plnění Investora.

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Města s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejná a volně dostupná 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. Investor by si měl být vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně. Tyto Zásady nejsou určeny pro specifické případy, kdy by uzavření Plánovací smlouvy bylo stanoveno jako podmínka rozhodování v území podle územního plánu.

Nediskriminační postup

Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle 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 nebo pořizování Změny ÚP.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Města, a to zejména v souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu veřejné infrastruktury a občanského vybavení vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP, a to pro účely sjednané v plánovací smlouvě a prioritně zpět do lokality Investičního záměru nebo v souvislosti s ním.

Přiměřenost plnění Investora

Plnění Investora stanovené dle pravidel v těchto Zásadách je spravedlivým a přiměřeným příspěvkem v rámci spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech Města na výstavbu a

údržbu Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb, které Městu v souvislosti s Investičními záměry vznikají.

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 žádá Město o Změnu ÚP nebo která ve smyslu § 109 Stavebního zákona podává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
 - b) Moravskoslezský kraj, příspěvkové organizace zřízené Moravskoslezským krajem a obchodní společnosti, ve kterých má Moravskoslezský kraj výlučnou majetkovou účast;
 - 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 za předpokladu, že mají být povoleny v souladu s platným územním plánem Města, a u nichž lze stanovit HP;
 - b) dopravní anebo technické infrastruktury, povolované zejména za účelem přípravy dvou a více pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona („**Zasítování pozemků**“).

Zasítování pozemků se považuje za samostatný Investiční záměr pouze v případě, kdy dopravní anebo technická infrastruktura není budována současně s Investičním záměrem na dotčených pozemcích a závazek k jejímu vybudování tak není zahrnut do Plánovací smlouvy k Investičnímu záměru jako závazek k výstavbě Nezbytné infrastruktury.

Investičním záměrem se rozumí také změna způsobu užívání dokončené stavby tak, že se v rámci stavby nově vymezují alespoň čtyři byty ve smyslu § 13 písm. i) Stavebního zákona. HP se v takovém případě určuje z té části budovy, u které došlo ke změně způsobu užívání (typicky z nově vymezených bytů).

Za Investiční záměr se **nepovažují** tyto záměry na území Města:

- i. **drobná stavba** a změna využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;
 - ii. **jednoduchá stavba** podle přílohy č. 2 Stavebního zákona, vyjma stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci podle odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 Stavebního zákona - tj. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, která se za Investiční záměr považuje, pokud není v tomto bodě č. 2 stanoveno jinak;
 - iii. **jedna stavba rodinného domu** podle § 13 písm. c) Stavebního zákona;
Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že Město bude aplikovat tyto Zásady v případě, kdy Investičním záměrem Investora je výstavba dvou a více rodinných domů. Město bude aplikovat Zásady také v případě, kdy několik různých personálně propojených Investorů (se stejnou vlastnickou strukturou, resp. se stejnými skutečnými majiteli) požádá ve shodné lokalitě a v souvisejícím čase o povolení výstavby dvou a více rodinných domů;
 - iv. **jedna stavba pro rodinnou rekreaci**;
Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že Město bude aplikovat Zásady v případě, kdy Investičním záměrem Investora je výstavba dvou a více staveb pro rodinnou rekreaci. Město bude aplikovat Zásady také v případě, kdy několik různých personálně propojených Investorů (se stejnou vlastnickou strukturou, resp. se stejnými skutečnými majiteli) požádá ve shodné lokalitě a v souvisejícím čase o povolení výstavby dvou a více staveb pro rodinnou rekreaci;
 - v. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy jedné dokončené stavby, kterou dojde k rozšíření výměry HP o maximálně 150 m².
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. **Plněním Investora** 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 definovaným v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Městem. Dohoda o Plnění Investora je součástí Plánovací smlouvy.

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

Plnění Investora 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 Plnění Investora, zejména pro případ, kdy Investor před zahájením realizace Investičního záměru upustí od svého Investičního záměru postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona.

8. **Peněžním plněním** se rozumí finanční plnění Investora, které bude hrazené na účet Města uvedený v Plánovací smlouvě a bude příjmem jeho rozpočtu, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, ve výši tvořící rozdíl mezi výší Plnění Investora stanoveného podle dalších článků těchto Zásad a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše výši celkovému Plnění Investora stanovené podle těchto Zásad.

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

9. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění poskytnuté Investorem. Nepeněžním plněním 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;
- byt nebo soubor bytů pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 11a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů;
- byty převedené do vlastnictví Města, včetně bezbariérových bytů;
- jiná nemovitá či movitá věc;
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;
- organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů;
- projektová dokumentace nezbytná pro realizaci Veřejné infrastruktury;

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 Investora je v Plánovací smlouvě stanovena zejména fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. V případě poskytnutí Nepeněžního plnění formou bytu nebo souboru bytů pro dostupné nájemní bydlení se hodnota Nepeněžního plnění Investora stanoví na základě principů stanovených zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů a na základě hodnoty garantované slevy na nájemném a/nebo podle výměry v m² bytu nebo souboru bytů vyhrazených Investorem pro dostupné nájemní bydlení.

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

10. **Splatností Peněžního plnění Investora** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investora v celém rozsahu ze strany Investora uhrazeno na účet Města.

Peněžní plnění Investora je v případě povolení záměru splatné ve dvou splátkách.

1. splátka je splatná v termínu stanoveném v Plánovací smlouvě, přičemž její výše činí:

- a) 10 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši do 2.000.000 Kč;
- b) 5 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši od 2.000.000 Kč do 10.000.000 Kč;
- c) 3 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši nad 10.000.000 Kč.

V odůvodněných případech může Město s Investorem v Plánovací smlouvě dohodnout jinou splatnost a jinou výši 1. splátky Peněžního plnění Investora, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investora.

Město je oprávněno 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 pro Investiční záměr.

11. **2. splátkou Peněžního plnění Investora 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 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.
12. **Peněžní plnění Investora v případě Změny ÚP** je splatné v termínu stanoveném v Plánovací smlouvě, zpravidla do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.
13. **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 Plnění Investora 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 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 dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Vzory Plánovacích smluv jsou nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohy č. 1, 2 a 3.

Město při jednáních s Investorem z těchto vzorů Plánovacích smluv vychází. Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Městem a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích

smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

14. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného ÚP, kterou dochází ke zhodnocení pozemku Investora. Změnou ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy, změna funkčního využití plochy, nebo změna podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy spočívající ve zvýšení intenzity využití pozemku.
15. **Hrubou plochou** (též „**HP**“) se rozumí:
- podlahová plocha ve smyslu § 13 písm. n) Stavebního zákona;
 - zastavěná plocha povrchových garáží;
 - zastavěná plocha odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, která je součástí Investičního záměru stavby pro obchod ve smyslu § 13 odst. f) Stavebního zákona nebo stavby pro výrobu a skladování ve smyslu § 13 odst. g) Stavebního zákona.

Do HP Investičního záměru se nezapočítává:

- otevřené a částečně otevřené části (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.),
 - plocha technických a pomocných prostor, objekty technické infrastruktury,
 - zastavěná plocha objektů technické infrastruktury,
 - plocha podzemního parkování anebo parkování umístěného uvnitř budovy Investičního záměru.
16. **Využitelnou plochou** (též „**VP**“) pozemku se rozumí maximální plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů platného ÚP zastavět jednotlivými budovami, včetně staveb dopravní anebo technické infrastruktury.
17. **Dokumentací pro povolení záměru** (též „**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.
18. **Brownfieldem** se rozumí v minulosti zastavěná plocha, která již nadále neslouží původnímu způsobu využití a je určena k transformaci nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití.
19. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie, opatření v oblasti zelené infrastruktury a hospodaření s vodou, vytvoření vhodných podmínek pro vegetaci a prostorů pro vzrostlé dřeviny, propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP

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. Konkrétní Klimatické opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem v Plánovací smlouvě. Konkrétní započitatelná klimatická opatření jsou uvedena v tabulce koeficientu udržitelnosti, která tvoří přílohu č. 4 těchto Zásad.

20. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
21. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
22. **Koeficientem udržitelnosti (k)** se rozumí hodnocení urbanistické a architektonické kvality Investičního záměru a stanovuje se výpočtem dle přílohy č. 4 těchto Zásad.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Město uvítá, pokud se Investor na Město obrátí 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 zkontrolovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Magistrátu 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 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.

Příslušným pro úvodní jednání s Investorem je koordinátor („**Koordinátor**“), kterého jmenuje Rada Města.

Rada Města za účelem projednání Investičních záměrů podle těchto Zásad jmenuje **Pracovní skupinu**, která se skládá ze zástupců odborů vykonávajících samosprávnou působnost mající vztah k Investičnímu záměru, tj. zejména Odboru správy obecního majetku, Odboru dopravy a silničního hospodářství, Odboru životního prostředí a zemědělství, Odboru investičního a dále z hlavního architekta města, Odboru územního rozvoje a stavebního řádu, právníka Města a ze zástupců Rady Města. Na jednání Pracovní skupiny mohou být pozváni zástupci dalších odborů či zastupitelé Města dle návrhu Koordinátora.

Zejména v případě, kdy lze předpokládat, že Investiční záměr bude vyžadovat realizaci Nezbytné infrastruktury, Koordinátor na jednání Pracovní skupiny může přizvat též zástupce vlastníků nebo správců technické infrastruktury.

Koordinátor vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s Pracovní skupinou.

Jednání Pracovní skupiny ke konkrétnímu Investičnímu záměru či podnětu ke Změně ÚP je v případě potřeby možné uskutečnit dálkově / per rollam.

V případě, že se k projednání Investičního záměru koná jednání za osobní účasti členů Pracovní skupiny, Koordinátor na ni může přizvat též zástupce Investora, jehož Investiční záměr či podnět ke Změně ÚP bude projednáván.

Jednání Pracovní skupiny svolává Koordinátor v termínech zveřejněných do 31. 12. přecházejícího roku na webových stránkách města. Jednání se uskutečňují 1x za měsíc, v případě potřeby častěji. Mimořádné jednání, které není uvedeno v řádném harmonogramu, bude uveřejněno v předstihu minimálně 10 pracovních dnů před termínem konání.

Z každého jednání bude pořízen Zápis, který bude k jednotlivým předloženým Investičním záměrům obsahovat záznam o připomínkách, podnětech a podmínkách z jednotlivých odborů, které je nutné vypořádat do dalšího jednání.

II.1. Postup v případě povolení Investičních záměrů

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě zpracovanou dokumentaci k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická, urbanistická nebo ověřovací studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, HP, zastavěná plocha pozemku a případně též materiálové, provozní, technické a technologické řešení a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (dále jen „**Studie Investičního záměru**“).
2. Koordinátor Studii k Investičnímu záměru nebo DPZ obdrženou od Investora bez zbytečného odkladu předloží členům Pracovní skupiny k prostudování a vyžádá si explicitně stanovisko odborů, kterých se daný Investiční záměr týká, k předložení nejpozději na jednání Pracovní skupiny. Koordinátor následně upřesní do 10 pracovních dnů od obdržení Studie, ve kterém termínu bude Investiční záměr z pohledu Města a jeho orgánů na jednání Pracovní skupiny projednán.
3. Účelem jednání Pracovní skupiny je formulovat a zkoordinovat základní podněty, připomínky a podmínky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost, případně provozovatelů veřejné dopravní a technické infrastruktury, ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametrům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. Podle povahy Investičního záměru nebo programu jednání Pracovní skupiny může Koordinátor na její úvodní jednání přizvat k účasti i Investora.

4. Do 10 pracovních dnů od jednání Pracovní skupiny Koordinátor poskytne Investorovi koordinované vyjádření Pracovní skupiny ke Studii nebo DPZ, které je součástí zápisu z jednání Pracovní skupiny. Na základě výsledků projednání Investičního záměru v Pracovní skupině Investor zpracuje nebo upraví Studii nebo DPZ se zpracovanými podmínkami Pracovní skupiny, příslušných vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a předloží ji Koordinátorovi k ověření splnění podmínek koordinovaného vyjádření Pracovní skupiny. Koordinátor do 10 pracovních dnů ode dne, kdy obdržel Studii nebo DPZ Investičního záměru oznámí termín jednání, ve kterém proběhne osobní jednání Koordinátora a vybraných členů Pracovní skupiny s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora, závazky Města podle Plánovací smlouvy k povolení záměru. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Město při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy k povolení záměru, který je přílohou č. 1 těchto Zásad. V případě, že jde o Investiční záměr, k němuž má být poskytnuto pouze Peněžní plnění, může Město vyjít také ze vzoru Plánovací smlouvy k povolení záměru určeného pouze pro tento druh plnění, který je přílohou č. 3 těchto Zásad.
5. Před předložením návrhu Plánovací smlouvy k povolení záměru Radě Města a následně pak Zastupitelstvu Města ke schválení bude Investiční záměr a návazné vypořádání a zapracování připomínek z jednání Pracovní skupiny dle potřeby projednán v příslušných komisích Rady Města nebo ve výborech Zastupitelstva Města.
6. Rada Města schvaluje návrh Plánovací smlouvy k povolení záměru, který bude předložen Investorovi.
7. Konečné znění konkrétní Plánovací smlouvy k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Města. Plánovací smlouvu k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru uzavírá Město zpravidla dříve, než vydá Investorovi nezbytné souhlasy k Investičnímu záměru a před vydáním rozhodnutí o povolení záměru podle § 195 Stavebního zákona, neboť podle § 190 odst. 2 Stavebního zákona stavební úřad nebude přihlížet k námitkám Města, jakožto účastníka řízení, které by byly v rozporu s uzavřenou Plánovací smlouvou k povolení záměru.

II.2. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě zpracovanou podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí např. zastavovací či ověřovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním požadované Změně ÚP („**Studie ke Změně ÚP**“).

2. Koordinátor předloží Studii ke Změně ÚP obdrženou od Investora bez zbytečného odkladu členům Pracovní skupiny k prostudování. Koordinátor následně upřesní do 10 pracovních dnů od obdržení Studie ke Změně ÚP, ve kterém termínu bude tento záměr z pohledu Města a jeho orgánů na jednání Pracovní skupiny projednán.
3. Účelem jednání Pracovní skupiny je formulovat základní podněty, připomínky a podmínky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost ve vztahu k požadované Změně ÚP, zejména pokud jde o její základní parametry jako je intenzita využití pozemku, regulativy funkčního a prostorového uspořádání území. Podle povahy navržené Změny ÚP nebo programu jednání Pracovní skupiny může Koordinátor na její úvodní jednání přizvat k účasti i Investora.
4. Do 10 pracovních dnů od jednání Pracovní skupiny Koordinátor poskytne Investorovi zápis z jednání Pracovní skupiny. Na základě výsledků projednání v Pracovní skupině předloží Investor Koordinátorovi případně upravenou Studii ke Změně ÚP nebo přímo podnět ke Změně ÚP podle § 109 odst. 1 a 3 Stavebního zákona k ověření splnění podmínek koordinovaného vyjádření Pracovní skupiny.
5. Koordinátor může, pokud je to potřebné, do 10 pracovních dnů ode dne, kdy obdržel upravenou Studii ke Změně ÚP se řádně zapracovanými podmínkami koordinovaného vyjádření oznámit termín, ve kterém proběhne jednání vybraných členů Pracovní skupiny a Koordinátora s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora, závazky Města podle Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Nejsou-li s ohledem na podobu navržené Změny ÚP osobní jednání s Investorem potřebná, probíhá dojednávání Plánovací smlouvy dálkově (elektronickou komunikací či obdobně). Město při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy ke Změně ÚP, který je přílohou č. 2 těchto Zásad.
6. Před předložením Plánovací smlouvy ke Změně ÚP Zastupitelstvu Města ke schválení bude navrhovaná Změna ÚP a návazné vypořádání a zapracování připomínek z jednání Pracovní skupiny dle potřeby projednán v příslušných komisích Rady Města nebo ve výborech Zastupitelstva Města
7. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy ke Změně ÚP s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Města. Plánovací smlouvu ke Změně ÚP s Investorem Město zpravidla uzavírá ještě před rozhodnutím Zastupitelstva Města o pořízení příslušné Změny ÚP, nejpozději však před rozhodnutím Zastupitelstva Města o vydání předmětné Změny ÚP.

III. Plnění Investora

1. O Plnění Investora Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města, i každého Investora, který podává podnět na Změnu ÚP
2. Právním titulem pro Plnění Investora je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Město.
3. Město stanovuje pro výpočet Plnění Investora následující Výchozí sazby:
 - a) pro Investiční záměr budovy podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad
 - **600 Kč** za m² HP, a to pro stavby pro bydlení a stavby bytového domu ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona (tj. stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení);
 - **1000 Kč** za m² HP, a to pro ostatní budovy, než jsou uvedeny v předchozí odrážce;
 - b) pro Investiční záměr Zasíťování pozemků podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad
 - pro pozemky s výměrou do 400 m² Využitelné plochy: **120 000 Kč** za každý pozemek;
 - pro pozemky s výměrou nad 400 m² Využitelné plochy: **120 000 Kč** za každý pozemek plus **300 Kč** za každý m² Využitelné plochy pozemku přesahující hranici 400 m² Využitelné plochy;
 - c) pro Změnu ÚP
 - **300 Kč** za m² celkové plochy pozemku;

Výchozí sazby podle tohoto článku představují částky pro výpočet Plnění Investora podle těchto Zásad. Případné daňové posouzení Plnění Investora, včetně otázky uplatnění DPH, bude vždy vycházet z obsahu konkrétní Plánovací smlouvy a z aktuálně účinné právní úpravy.

Na základě určené Výchozí sazby pro danou kategorii Investičního záměru se Plnění Investora vypočte dle pravidel uvedených níže v tomto čl. III., zpravidla ve vazbě na HP Investičního záměru a další kritéria.

Město pravidelně, nejméně jednou za 3 roky vyhodnocuje aktuálnost sazeb pro výpočet Plnění Investora, zejména ve vztahu k míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kterou zveřejňuje Český statistický úřad. Město zveřejňuje aktuální výši sazeb pro výpočet Plnění Investora.

4. **V případě Investičního záměru dle čl. I. odst. 2. písm. a) těchto Zásad** se výše Plnění Investora se stanoví podle počtu m² HP vymezených dle DPZ pro Investiční záměr, jako částka odpovídající součtu:

- násobku příslušného počtu m² HP a částky 200 Kč (minimální výše sazby) a
- násobku příslušného počtu m² HP a částky Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč, ponížené o částku 200 Kč, vynásobené Koeficientem udržitelnosti (k), který hodnotí urbanistickou kvalitu Investičního záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 4 těchto Zásad.

Matematické vyjádření:

$$\text{Plnění Investora} = (X \text{ m}^2 \text{ HP} \times 200) + (X \text{ m}^2 \text{ HP} \times (\text{Výchozí sazba} - 200) \times k)$$

V odůvodněných případech může být dále na základě individuálního posouzení s ohledem na Investiční záměr Plnění Investora sníženo dle čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad.

Jde-li o Investiční záměr, v rámci kterého dochází k odstranění stávající budovy či budov a současně v souvislosti s umístěním Investičního záměru nedochází ke změně funkčního využití plochy podle platného územního plánu Města, se bude Plnění Investora vypočítávat pouze v rozsahu, v němž HP Investičního záměru převyšuje HP původních odstraňovaných budov.

5. **V případě Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad** se výše Plnění Investora stanoví jako částka odpovídající:

- součtu paušální Výchozí sazby pro pozemek s výměrou do 400 m² dle čl. III odst. 3 písm. b) první odrážky těchto Zásad a násobku počtu m² Využitelné plochy, které hranici 400 m² Využitelné plochy pozemku převyšují, s Výchozí sazbou dle čl. III. odst. 3 písm. b) druhé odrážky těchto Zásad. Vše v Kč.

Matematické vyjádření:

$$\text{Plnění Investora} = \text{paušální Výchozí sazba za pozemek do 400 m}^2 \text{ VP} + (X \text{ m}^2 \text{ VP nad 400 m}^2 \times \text{Výchozí sazba})$$

V případě následného povolení Investičního záměru na pozemky, ke kterým již bylo uhrazeno Plnění Investora za Zasíťování pozemků dle tohoto odstavce, se Plnění Investora dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad za povolení Investičního záměru na dotčených pozemcích již neplatí, pokud by bylo stejné nebo vyšší než již uhrazené Plnění Investora za Zasíťování pozemků. Jinak se Plnění Investora za povolení Investičního záměru poníží o částku zaplacenou ve smyslu tohoto odstavce Zásad ve vztahu k té části Využitelné plochy pozemku, na které má být záměr povolen.

6. **V případě Změny ÚP** se výše Plnění Investora pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanoví jako částka odpovídající:

- násobku příslušného počtu m² celkové plochy pozemku a Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v KČ, pokud jde o Změnu ÚP spočívající ve vymezení nové zastavitelné plochy.

Matematické vyjádření:

Plnění Investora = X m² celkové plochy pozemku, která je nově vymezena jako zastavitelná x Výchozí sazba

V případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití pozemků Investora či navýšení jejich Využitelné plochy se při výpočtu výše Plnění Investora bude vycházet ze skutečného zhodnocení pozemků Investora stanoveného na základě znaleckého posudku, který určí hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Výše Plnění Investora pro účely uzavření Plánovací smlouvy se v takovém případě stanoví jako **10 % z navýšené hodnoty pozemku** díky Změně ÚP. Znalce pro vypracování posudku určuje Město. Náklady na znalecký posudek jsou hrazeny Investorem.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Plnění Investora za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Plnění Investora za povolení Investičního záměru dle čl. III. odst. 4 a 5 těchto Zásad, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován ani náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 92 odst. 3 Stavebního zákona.

7. Město může v odůvodněných případech **poskytnout slevu Investorovi**. Takto poskytnutá sleva může činit až **100 %** z celkové výše vypočteného Plnění Investora k jeho Investičnímu záměru dle čl. III odst. 4 a 5 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména samostatné Investiční záměry Občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva), kterými dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Města. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru Občanského vybavení (počtu m² HP Investičního záměru), a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb.
8. Město může dále poskytnout slevu Investorovi ve výši až 100 % z celkové výše vypočteného Plnění Investora k jeho Investičnímu záměru dle čl. III odst. 4 a 5 těchto Zásad, pokud Investor prokazatelně zahájil přípravu svého 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, stupněm přípravy Investičního záměru a rozsahem součinnosti a spolupráce (např. v podobě směny pozemků potřebných pro budování infrastruktury apod.), kterou Investor Městu v době před přijetím těchto Zásad již poskytl.

9. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, Město poskytne slevu Investorovi až do výše 30 % z vypočteného Plnění Investora k jeho Investičnímu záměru dle čl. III odst. 4 těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy zohledňuje poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HP Investičního záměru) a parametry Investorem zrealizovaného Klimatického opatření a vypočítá se dle konkrétních parametrů uvedených v tabulce koeficientu udržitelnosti, která tvoří přílohu č. 4 těchto Zásad. Investor dokládá investici do Klimatického opatření Městu v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne po vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru.
10. V odůvodněných případech se může Město s Investorem dohodnout na poskytnutí Nepeněžního plnění v hodnotě odpovídající zpravidla stanovenému finančnímu rozsahu Plnění Investora, které bude sloužit k účelu uvedenému v těchto Zásadách. V takovém případě se od částky podle těchto Zásad vypočteného Plnění Investora odečte hodnota Nepeněžního plnění Investora.
11. Investor provede úhradu Peněžního plnění na účet Města, a to ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě. V případě Nepeněžního plnění poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění v termínu a za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě.
12. Peněžní plnění Investora, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny na účet Města.

IV. Závazky Města

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Magistrátem Města 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 vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Plnění Investora pro realizaci Veřejné infrastruktury ve Městě;

- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investora, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě učiní kroky 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;

přičemž 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 Plnění Investora ve formě Peněžního anebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) se bude podílet na vybudování nové anebo 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;

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

VI. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, případně utvrzeny.
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 § 2135 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, 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 Plnění Investora použít.
2. Zásady se nevztahují na záměry, k nimž Město uzavřelo plánovací smlouvu či jakoukoliv jinou smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, a to před datem schválení těchto Zásad. Uvedené platí také pro dílčí části takových záměrů, které příslušné smlouvy předpokládají a které nejsou samostatnými Investičními záměry ve smyslu těchto Zásad.

3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách Města.
5. Zásady budou Městem aplikovány ode dne 11.06.2026.
6. Přílohy těchto Zásad jsou jejich součástí:
 - Příloha č. 1 – Plánovací smlouva k povolení záměru
 - Příloha č. 2 – Plánovací smlouva ke Změně ÚP
 - Příloha č. 3 – Plánovací smlouva k povolení záměru – pouze peněžité plnění
 - Příloha č. 4 – Výpočtová tabulka koeficientu udržitelnosti