

## Mníšek pod Brdy



# Zásady města Mníšek pod Brdy pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

úplné znění ve verzi aktualizace č. 2

## Preambule

Město Mníšek pod Brdy, IČO: 00242748, sídlem Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy (dále jen „**Město**“), je povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže na území Města a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města i novým obyvatelům a uživatelům těchto nových investičních záměrů.

Účelem těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města (dále jen „**Zásady**“) je primárně navázat spolupráci mezi Městem a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách povolení investičních záměrů na území Města za transparentních a nediskriminačních podmínek.

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. Město při jednání s investory klade důraz na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářské a modrozelené infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanského vybavení. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Města vyplývají z platného územního plánu Města v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), registrovaných územních studií, dokumentu Strategický plán rozvoje města Mníšek pod Brdy, v aktuální verzi a dalších závazných standardů, koncepčních dokumentů, plánů a předpisů Města (např. standardy, generely, manuály a nařízení města). Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem udržitelného rozvoje a směřují k naplňování klimatických cílů Města.

Předmětem těchto 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 cílí na zrychlení procesu 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, tj. v dostatečném předstihu před podáním podnětu ke změně územního plánu nebo žádosti o povolení Investičního záměru, ideálně 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.

Postup dle Zásad vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť 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, ochrany životního prostředí a 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 udržitelného rozvoje Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření plánovací smlouvy k investičnímu záměru investora či investorem navrhované změně územního plánu Města v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Města či v rozporu se zájmy obyvatel Města. Nezakládají rovněž právo na uzavření plánovací smlouvy, pokud by změnou územního plánu Města či realizací investičního záměru došlo k neúměrnému zatížení kapacit veřejné infrastruktury a veřejných služeb ve Městě a jejich odpovídající navýšení není rozumně možné. Při pořizování změny územního plánu Město primárně dbá cílů a úkolů územního plánování ve smyslu § 38 stavebního zákona, zájmu na udržitelném rozvoji území a zájmů obyvatel Města. Na změnu územního plánu Města není právní nárok. Na žádost investora Město Investorovi sdělí, zda jeho investiční záměr/návrh na změnu územního plánu Města považuje za přípustný a dále i své požadavky k navrhovanému investičnímu záměru či navrhované změně územního plánu vyplývající z urbanistických principů Města a povinnosti chránit zájmy Města a jeho občanů. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého Investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky Města a zkontroloval svůj záměr s příslušnými odbory města a vedením města.

Město postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jeho území. 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.

Postup dle Zásad nemá žádný vliv na platnost smluv označených jako „plánovací smlouva“, které Město uzavřelo před přijetím Zásad dne 1. 3. 2023, a není jimi ani nijak ovlivněn.

Zastupitelstvo Města svým usnesením č. 25/9/2024 ze dne 19.6.2024 schválilo „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“, ve verzi aktualizace č. 1.

Zastupitelstvo Města svým usnesením č. 9404/2024 ze dne 25. 9. 2024 schválilo „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“, ve verzi aktualizace č. 2.

## **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 uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

### **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 povolování Investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Města.

### **Účelová vázanost plnění Investora**

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Města, a to zejména v bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zvýšených nákladů na Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP 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 (včetně záměru dělení a/nebo zasíťování pozemku). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- i. Město, dobrovolný svazek obcí, jehož je Město členem, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město výlučnou nebo alespoň 50 % majetkovou účast;
- ii. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
- iii. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investiční záměrem** se rozumí

- a) budova ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Stavební záměr**“);
- b) dělení pozemku na základě rozhodnutí ve smyslu § 216 a 217 Stavebního zákona, který se nachází v zastavitelné ploše vymezené platným ÚP, přičemž na nově odděleném pozemku nebo pozemcích bude v budoucnu podle podmínek daných ÚP možná výstavba jednoho nebo více Stavebních záměrů (dále jen „**Dělení pozemku**“);
- c) stavba či soubor staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury povolované zejména za účelem přípravy pozemku a/nebo pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Zasíťování**“).

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. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení, při které

nevznikne žádná bytová jednotka;

- iii. garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 50 m<sup>2</sup> HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, sloužící veřejné potřebě.
4. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění 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 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 při 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 Města spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo změnou ÚP definovaných v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Městem a Investorem.

Investor poskytuje Investiční příspěvek ve výši či hodnotě stanovené postupem uvedeným v části III. těchto Zásad.

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.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na pořízení Změny ÚP ve smyslu § 91 odst. 1 a § 92 odst. 3 Stavebního zákona. Závazek Investora hradit náklady na pořízení Změny ÚP bude v příslušné Plánovací smlouvě uzavírané ke Změně ÚP zakotven samostatně.

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 a dalšími povinnostmi a zájmy Města.

8. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené Městu za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem či změnou ÚP. Výše Peněžního plnění Investičního příspěvku se stanovuje podle pravidel uvedených v čl. III těchto Zásad. V případě, že se Město s Investorem dohodnou na poskytnutí Nepeněžního plnění, činí výše Peněžního plnění Investičního příspěvku rozdíl mezi výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění stanovenou pro účely uzavření Plánovací smlouvy.
9. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku poskytované 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 nájemnému 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.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Městem.

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 vybraným Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. Investor rovněž nese případný nárůst nákladů na realizaci Nepeněžního plnění v průběhu plynutí času.

Nepeněžním plněním není závazek Investora vybudovat či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo úpravy 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 uhrazeno.

#### **10.1. Splatnost v případě povolení Investičního záměru**

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytovaného Investorem v souvislosti s povolením Investičního záměru je splatné v následujících termínech

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do 120 dní ode dne uzavření Plánovací smlouvy.

B. částka odpovídající 70% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do 30 dnů ode dne, kdy nabude právní moci povolení Investičního záměru.

#### **10.2. Splatnost v případě změny ÚP**

Peněžního plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem v souvislosti se Změnou ÚP je splatné do konce druhého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

#### **10.3. Jiné ujednání splatnosti**

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

**11. Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva k povolení Investičního 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 spočívajícího zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Města, Veřejných služeb a udržitelného rozvoje Města.

Předmětem Plánovací smlouvy může dále být i závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo na úpravy 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 byl uskutečněn Investiční záměr a/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. Uzavřením Plánovací smlouvy 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, se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, jakož i se zájmy samotného Města a jeho obyvatel.

Vzor Plánovací smlouvy je nedílnou součástí těchto Zásad. 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.

Není vyloučeno ani současné uzavření Plánovací smlouvy ke změně ÚP a povolení Investičního záměru podmíněného změnou ÚP.

12. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného územního plánu Města (včetně přijetí nového územního plánu), kterou je buď nově vymezena zastavitelná plocha a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy Navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP a m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP.
13. **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 zastavěná plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.
14. **Užitnou plochou** (dále jen „užitná plocha“) se rozumí součet ploch uvnitř vnějších stěn jednotlivých podlaží budovy kromě konstrukčních ploch (vnitřní příčky, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny) a kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). Do výpočtu Užitné plochy se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu Užitné plochy se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále užitná plocha garáží, která je součástí stavby záměru rodinného nebo bytového domu.

U rodinných domů se nezapočítává plocha samostatně stojící garáže a parkovacího stání, které jsou součástí Investičního záměru.

U bytových domů se započítává plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

15. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP a m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy.
16. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasiťování pozemku dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad rozumí plocha pozemku určeného k rozdělení/zasiťování, kterou je možné dle regulativů územního plánu nebo regulačního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.
17. **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.
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. **Stavební prolukou** se v souladu s §12 písm. o) Stavebního zákona rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. V zástavbě rodinných domů se Stavební prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.
20. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či opatření v oblasti zelené infrastruktury a hospodaření s vodou, 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:

20.1. zelená infrastruktura a hospodaření s vodou

- realizace prvků zelené infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona
- opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky
- využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady

20.2. práce s energiemi

- energetická efektivnost = minimálně pasivní standard
- energetická soběstačnost = aktivní standard (Investiční záměr částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie )

### 19.3. adaptační opatření

- opatření k minimalizaci povrchového odtoku vody (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch)
- zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu)
- 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.)

### 19.4. certifikace budovy (certifikáty: BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, případně jiný při doložení metodiky a ověření)

Konkrétní Klimatická opatření budou předmětem dohody mezi Investorem a Městem a definována v Plánovací smlouvě.

21. **Odborem** se rozumí Odbor správy majetku a investic Města.

22. **Speciálním účtem Města** se rozumí účet Města určený pro přijímání Peněžních plnění Investičních příspěvků, smluvních pokut, úroků z prodlení a dalších plateb hrazených dle těchto Zásad a Plánovacích smluv uzavřených na jejich základě. Prostředky na Speciálním účtu Města jsou užívány k pokrytí nákladů Města na výstavbu, úpravy a údržbu Veřejné infrastruktury Města a nákladů Města na Veřejné služby.

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.

## II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Město uvítá, pokud se něj Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Města v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Pokud se Město dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, vhodným způsobem Investora informuje o možnosti konzultovat jeho 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 orgánem Města k jednání s Investorem je Odbor.

### II. A. Postup v případě povolování Investičních záměrů

1. Investor předloží Odboru předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. V případě Dělení pozemku Investor předloží geometrický plán. Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o HPP Investičního záměru/Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení pozemku a/nebo Zasíťování, stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jejich výpočtu.



2. Odbor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženu od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce příslušným orgánům Města k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Města k Investičnímu záměru a jeho základními požadavky k Investičnímu záměru, a to zejména k základním parametrům Investičního záměru a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. V případě potřeby Odbor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Na základě informací obdržných od Města Investor provede případné úpravy DPZ a požádá příslušné orgány a provozovatele veřejné infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy DPZ, Investor o tom informuje Odbor za účelem domluvy na dalším postupu.
4. Případně upravenou verzi DPZ 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.
5. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Města.

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

1. Investor předloží Odboru podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**“). Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o Navýšení HPP v souvislosti s navrhovanou Změnou ÚP stanoveném dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jeho výpočtu.
2. Odbor předloží Studii obdrženu od Investora příslušným orgánům Města k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Města k navrhované Změně ÚP a jeho požadavky, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby Odbor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Města předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem.
4. 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.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Města.

## **III. Investiční příspěvek**

1. O Investiční příspěvek Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města nebo k jímž navrhované Změně ÚP Město činí kroky.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Město.

## Sazby investičního příspěvku

3. Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:

- a) v případě Investičního záměru ve formě **Stavebního záměru** podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad,
  - u staveb rodinných domů ve smyslu § 13 písm. c) Stavebního zákona
    - 1.875 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> užitné plochy každé bytové jednotky o užitné podlahové ploše do 50 m<sup>2</sup>;
    - 1.500 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> užitné plochy každé bytové jednotky o užitné ploše vyšší než 50 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>;
    - 1.125 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> užitné plochy každé bytové jednotky o užitné ploše vyšší než 80 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup>;
    - 875 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> užitné plochy každé bytové jednotky o užitné ploše vyšší než 120 m<sup>2</sup>;
  - u staveb bytových domů ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona
    - 625 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> užitné plochy každé bytové jednotky a k tomu dále paušální příspěvek 80 000 Kč bez DPH za každou bytovou jednotku;
  - u ostatních staveb
    - 1.500 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> HPP
- b) v případě Investičního záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasíťování pozemku podle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad
  - 1.500 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku;
- c) v případě **Změny ÚP**
  - 750 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> Navýšení HPP.

V případě Investičního záměru realizovaného mimo plochy vymezené v platném územním plánu Města, jako stabilizované, se sazba Investičního příspěvku násobí **koeficientem 1,15** (dále je „**Změnový koeficient**“). Navýšení sazby Investičního příspěvku uvedeným Změnovým koeficientem se neuplatní v případě Investičního záměru realizovaného v Stavební proluce, bez ohledu na to zda se Stavební proluka nachází ve stabilizovaných plochách dle platného územního plánu Města či mimo stabilizované plochy.

Sazby pro výpočet Investičního příspěvku se každoročně k 1. březnu zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem.

Město vždy k 1. březnu zveřejní informace o aktuální výši sazeb pro výpočet Investičního příspěvku dle těchto Zásad se zohledněním roční míry inflace, které budou platné pro nadcházející roční období (březen až únor).

## Slevy z investičního příspěvku

4. Zastupitelstvo Města může v **odůvodněných případech** rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše **30 %** ze sazby za 1m<sup>2</sup> užitné plochy (užitné plochy bytových jednotek)/HPP Investičního záměru dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména
  - a. Investiční záměry umístované do ploch Brownfieldů, pokud jsou v souladu s koncepcí Města na

- využití dané plochy Brownfieldu;
- b. Investiční záměry umísťované do ploch Stavebních proluk, pokud jsou v souladu s koncepcí Města na využití dané plochy Stavební proluky;
  - c. Investiční záměry spočívající ve výstavbě staveb nebo změnách dokončených staveb na stavby, jejichž převažujícím způsobem užití je poskytování Veřejných služeb občanům Města, přičemž potřeba uspokojení dané Veřejné služby v daném místě vyplývá ze strategických dokumentů Města a navrhované řešení je vhodné k uspokojení dané potřeby;
  - d. Investiční záměry, které zásadním způsobem přispějí ke zkvalitnění prostředí, do kterého jsou umísťovány, a to způsobem sloužícím veřejnosti.

Podmínkou udělení slevy je soulad Investičního záměru s požadavky na umísťování staveb a výstavbu vyplývajícími ze strategických, koncepčních a dalších dokumentů Města.

Konkrétní výše slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat míru, ve které realizací Investičního záměru dochází k naplnění sledovaného cíle, který byl důvodem udělení slevy.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení a s ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy rozhodnutím zastupitelstva Města snížena i sazba za 1m<sup>2</sup> Navýšení užitné plochy/HPP v případě Změny ÚP. Podmínky a požadavky tohoto odstavce platí obdobně.

5. V případě, že součástí Investičního záměru bude **Klimatické opatření**, může zastupitelstvo Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše **50 %** ze sazby za 1m<sup>2</sup> užitné plochy/HPP (užitné plochy bytových jednotek) Investičního záměru dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m<sup>2</sup> HPP užitné plochy bytových jednotek Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Závazek realizovat Klimatické opatření je součástí Plánovací smlouvy, a to včetně popisu Klimatického opatření a požadavků na jeho fungování. Investor Městu dokládá investici do Klimatického opatření v technické zprávě, která je součástí DPZ, zpracované odborně způsobilou odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Splnění závazku realizace Klimatického opatření ze strany Investora musí být ve smlouvě nebo memorandu náležitě zajištěno. Nebude-li Klimatické opatření realizováno, nebo nebude-li splňovat stanovené požadavky, vzniká Investorovi povinnost doplatit Městu částku odpovídající poskytnuté slevě, či její úměrnou část.
6. Slevy poskytnuté dle odst. 4 a 5 tohoto článku lze počítat, a to až do maximální celkové výše 80 % ze sazby za 1m<sup>2</sup> užitné plochy/HPP (užitné plochy bytových jednotek) dle čl. III odst. 3 těchto Zásad.

### Výše Investičního příspěvku

7. V případě Investičního záměru ve formě **Stavebního záměru** dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví
  - u rodinných domů a bytových domů ve smyslu § 13 písm. b) a c) Stavebního zákona jako částka odpovídající **násobku**
    - **součtu užitných ploch bytových jednotek** v Investičním záměru vymezeném dle DPZ a
    - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč, včetně užití Změnového koeficientu, jsou-li pro to podmínky, případně snížené dle čl. III odst. 4 -6 těchto Zásad,

pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy.

V případě Investičních záměrů, ve kterých jsou vymezeny bytové jednotky o různých užitných plochách, se s ohledem na každou velikostní kategorii stanoví částka samostatně (násobek součtu užitných ploch bytových jednotek jedné velikostní kategorie a příslušné sazby). Takto stanovené částky k různým velikostním kategoriím bytových jednotek se následně sečtou.

V případě bytových domů se k takto stanovené částce dále přičte částka odpovídající násobku počtu bytových jednotek a paušálního příspěvku za bytovou jednotku.

- u ostatních staveb jako částka odpovídající **násobku**:
  - **počtu m<sup>2</sup> HPP** Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) vymezeného dle DPZ a
  - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v KČ, včetně užití Změnového koeficientu, jsou-li pro to podmínky, případně snížené dle čl. III odst. 4 - 6 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy.

V případě, že je Investičním záměrem změna dokončené stavby, se výše Investičního příspěvku stanovuje pouze z počtu m<sup>2</sup> podlahových ploch bytových jednotek/HPP Investičního záměru uvedených v DPZ, o které jsou podlahové plochy/HPP navýšeny oproti původnímu počtu HPP. To samé platí pro paušální příspěvek za bytovou jednotku u bytových domů.

8. V případě Investičních záměrů ve formě **Dělení pozemku** a/nebo **Zasíťování pozemku** dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**
  - **počtu m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku** a
  - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad, včetně užití Změnového koeficientu, jsou-li pro to podmínky, případně snížené dle čl. III odst. 4 - 6 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy.
9. V případě **Změny ÚP** se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**
  - **Navýšení HPP** a
  - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III odst. 4 - 6 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy.

### Souběhy příspěvků

10. V případě Investičního záměru, při kterém má s ohledem na stejný pozemek či pozemky dojít k Dělení pozemku a Zasíťování pozemku, se stanovuje pouze jeden Investiční příspěvek za oba tyto záměry.
11. V případě Investičního záměru Zasíťování pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku, se Investiční příspěvek za Zasíťování pozemku nehradí. Obdobně platí i pro případ Dělení pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti se Zasíťováním pozemku.
12. V případě následného povolování Stavebního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad na pozemek či pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, činí Základní výše Investičního příspěvku Investora v souvislosti s povolením Stavebního záměru na takových pozemcích pouze částku, o kterou by příspěvek nově stanovený k povolení Stavebního záměru převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného v souvislosti s

povolením Dělení pozemku a/nebo Zasiťováním pozemku, a to část připadající na příslušné stavební pozemky, na kterých má být Stavební záměr povolen.

13. Investiční příspěvek k Změně ÚP v sobě **nezahrnuje** Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

#### **Plnění Investičního příspěvku**

14. 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 bezhotovostně na Speciální účet Města.
15. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na Speciální účet Města ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad.
16. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

#### **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 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 nebo aby byl přijat návrh Změny ÚP, zejména:
  - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k realizaci Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Města pro výstavbu;
  - b) po stanovenou dobu zachová 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 a ve smyslu § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona 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.

## **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) poskytne finanční prostředky k vybudování nové a/nebo úpravám 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 vybuduje Investor Klimatické opatření;
  - g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

## **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 či utvrdit 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 uvedených příloh jsou zveřejněny na webových stránkách Města: <https://www.mnisek.cz/>
4. Zásady ve verzi aktualizace č. 1 budou Městem aplikovány ode dne 1.7.2024 (dále jen „**Datum aplikace**“).
5. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru uzavřených Městem s Investory před Datem aplikace Zásad uvedeným v odst. 4 tohoto článku. Pokud Město s Investorem uzavřelo ke konkrétnímu Investičnímu záměru takovou smlouvu před Datem aplikace a tato smlouva je nadále platná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému Investičnímu záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Město s Investorem jinak.