

**Mníšek
pod Brdy**



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

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 a chránit veřejný zájem. Město dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města (dále jen „**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, 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 Mníšek pod Brdy, v aktuální verzi a dalších.

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. Zásady tedy cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s Městem co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu, pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí či souhlasu.

Společný postup dle Zásad vede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí Města. Jedná se zejména o spoluúčast na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel.

Předmětem Zásad je spolupráce stran v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu nebo pořízení regulačního plánu, jehož vydáním územní plán podmiňuje rozhodování o změnách v území, a kterým se nahrazuje územní rozhodnutí.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy Města, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu Městem deklarovány. Nezakládají rovněž právo na uzavření příslušné smlouvy, pokud by realizací Investičního záměru došlo k neúměrnému zatížení kapacit veřejné infrastruktury a veřejných služeb ve Městě a jejich odpovídající navýšení není rozumně možné. V neposlední řadě tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu se zájmy Města a jeho obyvatel. 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. Město v tomto ohledu uvítá, pokud Investoři s ním budou projednávat své záměry v co nejdřívější fázi.

Postup dle Zásad nemá žádný vliv na platnost Městem dříve uzavřených plánovacích smluv, a není jimi ani ovlivněn.

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

Zastupitelstvo Města svým usnesením č. 17/3/2023 ze dne 1. 3. 2023 (dále jen „**Usnesení**“), schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ Města z důvodu zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Města a také s ohledem na naplňování klimatických cílů Města.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s Investory v rámci realizace Investičních záměrů. 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

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání Investičního záměru mezi Městem a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách Města.

Dobrovolnost

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

Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel dle 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 alokováno 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 pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona. Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
 - a. 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;
 - b. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
 - c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investičním záměrem** se rozumí
 - a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území Města;
 - b) dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umísťování rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci.
3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
4. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura, bez jejíhož vybudování nelze Investiční záměr ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona nebo § 66 odst. 2 stavebního zákona realizovat, nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, bez které nelze dle těchto ustanovení Investiční záměr realizovat.
5. **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, doprava, veřejný prostor aj.
6. **Investičním příspěvkem** se rozumí peněžní i nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku, Smlouvě o spolupráci nebo Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Městem, nebo vyvolanou změnou ÚP, ke které Město s Investorem uzavřelo 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 Memoranda o spolupráci, Plánovací smlouvy, Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahujících parametry Nepeněžního plnění a 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.

7. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, změnou ÚP nebo pořízením RP. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
8. **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 podle podmínek či požadavků Města Investor zaváže v Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku. Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě, Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Města. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavené byty převedené do vlastnictví Města či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Město s Investorem ve smlouvách dohodne. Hodnota Nepeněžního plnění je v Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem. Nepeněžním plněním ve smyslu těchto Zásad není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.
9. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku tehdy, kdy Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr realizovat. Předmětem Smlouvy o spolupráci je vždy 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 (Příloha č. 1).

10. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci. Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek Města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad (Příloha č. 2).

11. **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. 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 (Příloha č. 3).

12. **Plánovací smlouvou** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 66 odst. 2 Stavebního zákona a přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v případě Pořízení RP. Předmětem Plánovací smlouvy je závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro investiční záměr dle § 66 odst. 2 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je dále závazek Města poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh RP schválen, a závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek. Město se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude RP v jakékoliv konkrétní podobě přijat. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhovaném RP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním RP ve smyslu § 69 odst. 2 Stavebního zákona ověřit, že návrh RP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s územně plánovací dokumentací Města nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

Vzor Plánovací smlouvy je nedílnou součástí těchto Zásad (Příloha č. 4).

13. **Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.
14. **Pořízením RP** se rozumí pořízení regulačního plánu, jehož vydáním ÚP podmiňuje rozhodování o změnách v území, a kterým se nahrazuje územní rozhodnutí.
15. **Navýšením HPP** se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.
16. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Městu ze strany Investora poskytnuto.

16. 1. Dělená splatnost

Pro případ Investičního záměru, u něhož Investor bude žádat o vydání samostatného územního rozhodnutí či jiného aktu, kterým dochází k umístění Investičního záměru (případně RP), a následně o vydání samostatného stavebního povolení či jiného aktu, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru, se stanovuje dělená splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci či účinků

- a) územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru; nebo

b) RP nahrazující územní rozhodnutí k Investičnímu záměru;

B. částka odpovídající 70% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do 30 dnů od dne, kdy nabude právní moci stavební povolení k Investičnímu záměru, nebo právních účinků jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

16.2. Jednotná splatnost

Pro případ Investičního záměru, k jehož realizaci postačuje jediný akt (včetně územního rozhodnutí či jiného aktu pro Investiční záměry dle čl. I odst. 2 písm. b) Zásad, RP), se stanovuje jednotná splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy 100% Peněžního plnění Investičního příspěvku je splatných do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž tento jediný akt nebude právní moci či účinků.

16.3 Splatnost v případě změny ÚP

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

16.4. Jiné ujednání splatnosti

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

17. **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 úroveň 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 povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.
18. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů ÚP využít pro umístění jednotlivých staveb.
19. **Dokumentací pro 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. 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.
20. **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.
21. **Adaptačním 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. Adaptační 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 Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvě.

22. **Odborem** se rozumí Odbor správy majetku a investic Města.
23. **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. Prostředky na Speciálním účtu Města jsou užívány k pokrytí nákladů Města na výstavbu, úpravy a údržbu Veřejné infrastruktury Města a nákladů Města na Veřejnou službu.
24. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
25. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
26. **Vyhláškou** se rozumí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy

Město uvítá, pokud mu Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr, iniciovat Změnu ÚP Města nebo pořídit RP, 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 nebo pořízení RP, Město informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

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 studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. Příslušným orgánem k předložení dokumentace a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora příslušným orgánům Města 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 zapracovanými 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 nebo Smlouvy o investičním příspěvku.

5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o Investičním příspěvku schvaluje rada Města, a to s výjimkou případů, kdy je obsahem návrhu smlouvy ujednání, které náleží do působnosti Zastupitelstva Města, nebo případů, kdy bylo rozhodnuto o udělení slevy z výše investičního příspěvku dle dalších ustanovení těchto Zásad. V takových případech návrh Smlouvy o Investičním příspěvku schvaluje Zastupitelstva Města.

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

1. Investor předloží Městu podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**“). Příslušným orgánem k předložení Studie a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Města 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 zapracovanými 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.

II.C. Postup v případě pořízení RP

1. Investor předloží Městu podkladovou studii pro pořízení RP. Studii se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Pořízení RP (dále jen „**Studie RP**“). Ze Studie RP či souvisejících podkladů bude zřejmý i navrhovaný koncept a dispozice Investičního záměru umísťovaného RP, jeho tvar a další parametry pro jeho umístění, a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. Příslušným orgánem k předložení Studie RP a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží Studii RP a případně další podklady obdržené od Investora příslušným orgánům Města k prostudování a následně svolá jednání s Investorem, na kterém seznámí se základními požadavky Města ve vztahu k navrhovanému pořízení RP, včetně požadavků týkajících se umísťovaného Investičního záměru, jeho parametrů a kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Na základě projednání s Městem Investor připraví návrh RP, ve kterém zapracuje požadavky Města, a předloží ho Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem. Na to Město iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu RP bude následně přílohou Plánovací smlouvy.
4. Konečné znění návrhu Plánovací smlouvy sjednané s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města. K vydání RP ve smyslu stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Plánovací smlouvy.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města, vyjma následujících Investičních záměrů.
 - a) změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná bytová jednotka;

- b) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 50 m² HPP.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě a/nebo Memorandu o spolupráci, které spolu uzavřou Investor a Město.
3. Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující částky:
- a) v případě umístění Investičního záměru, včetně pořízení RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí,
- u staveb rodinných domů ve smyslu § 2 písm. a) bod 2 Vyhlášky
 - 1.875 Kč bez DPH za m² podlahové plochy každé bytové jednotky o podlahové ploše do 50 m²;
 - 1.500 Kč bez DPH za m² podlahové plochy každé bytové jednotky o podlahové ploše vyšší než 50 m² do 80 m²;
 - 1.125 Kč bez DPH za m² podlahové plochy každé bytové jednotky o podlahové ploše vyšší než 80 m² do 120 m²;
 - 875 Kč bez DPH za m² podlahové plochy každé bytové jednotky o podlahové ploše vyšší než 120 m²;
 - u staveb bytových domů ve smyslu § 2 písm. a) bod 1 Vyhlášky
 - 625 Kč bez DPH za m² podlahové plochy každé bytové jednotky a k tomu dále paušální poplatek 80 000 Kč bez DPH za každou bytovou jednotku;
 - 1.500 Kč bez DPH za m² HPP u ostatních staveb
- b) v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad
- 1.500 Kč bez DPH za m² Využitelné plochy pozemku;
- c) v případě Změny ÚP
- 750 Kč bez DPH za m² Navýšení HPP

V případě Investičního záměru realizovaného mimo plochy vymezené v platném územním plánu Města, jako stabilizované, se částka pro výpočet Investičního příspěvku násobí koeficientem 1,15. Navýšení částky pro výpočet Investičního příspěvku uvedeným koeficientem se neuplatní v případě Investičního záměru realizovaného v proluce, bez ohledu na to zda se proluka nachází ve stabilizovaných plochách dle platného územního plánu Města či mimo stabilizované plochy. Prolukou se pro tyto účely rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění, přičemž v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.

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.

Město k počátku každého kalendářního roku zveřejní informace o aktuální výši částek pro výpočet Investičního příspěvku dle těchto Zásad se zohledněním roční míry inflace, které budou platné pro nadcházející kalendářní rok.

4. V případě, že součástí Investičního záměru bude Adaptační opatření, může zastupitelstvo Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 50 % z částky pro

výpočet Investičního příspěvku dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření. Investor Městu dokládá investici do Adaptačního opatření informací v DSP Investičního záměru, zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru.

5. Zastupitelstvo Města může rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi i v jiných případech, jsou-li pro to dány důvody hodné zvláštního zřetele. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 30 % z částky pro výpočet Investičního příspěvku dle čl. III odst. 3 těchto Zásad.

Za důvody hodné zvláštního zřetele se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména

- a) Investiční záměry umísťované do ploch brownfieldů, které jsou v souladu s koncepcí Města na využití dané plochy brownfieldu, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Města;
- b) Investiční záměry spočívající ve výstavbě budov, 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;
- c) Investiční záměry, která zásadním způsobem přispějí ke zkvalitnění prostředí, do kterého jsou umísťovány, a to způsobem sloužícím všem obyvatelům Města.

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

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 naplnění sledovaného cíle, který byl důvodem udělení slevy.

6. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvy stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR (případně návrhu RP) a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH, případně částky dle čl. III odst. 4 nebo 5 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení. 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, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 nebo 5 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.

7. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 nebo 5 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.

V případě, kdy se smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvy dohodly na dělené splatnosti Investičního příspěvku a konečná výše Investičního příspěvku by byla vyšší, než částka, ze které byla vypočtena První splátka Investičního příspěvku, navýší se Druhá splátka Investičního příspěvku o tento rozdíl.

V případě, že si smluvní strany sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedená v čl. I odst. 16 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 a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 nebo 5 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.

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. 6 těchto Zásad.

8. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví jako násobek Navýšení HPP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH. Navýšení HPP (nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká) v případě Změny ÚP spočívá ve:

- a) změně určitého nezastavitelného území na zastavitelné umožňující výstavbu;
- b) změně funkčního využití zastavitelných ploch Investora či jejich regulativů (dle platného ÚP) ve vztahu k cílovému využití funkčních ploch, umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP;
- c) změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), umožňujících zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím rady Města snížen. Čl. III odst. 4 a 5 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, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

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. 6 a 7 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 připadající na dotčenou část pozemku již uhrazenou dle tohoto odstavce.

10. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na Speciální účet Města, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 16 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Memorandu o spolupráci nebo Plánovací smlouvě.

11. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memoranda o spolupráci, Plánovací smlouvy, Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny na Speciální účet Města.

IV. Závazky Města

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Plánovací smlouvy 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 v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě 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 Plánovací smlouvy, Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
- c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury ve Městě;
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku 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 nebo Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP nebo RP schválen.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě nebo Memorandu o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
- 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;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
- f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvě vybuduje Investor Adaptační opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě a Memorandu o spolupráci

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

2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Plánovací smlouvy anebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty

- a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
- b) zástavní právo ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
- c) zákaz zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
- d) předkupní právo ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
- e) výhrada zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;

- f) bankovní záruka či finanční záruka mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
- g) notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti;
- h) zesplatnění 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 budou umístěny na webových stránkách Města: www.mnisek.cz
4. Zásady budou aplikovány od dne 1. 3. 2023.

Ing. Petr Digrin, Ph.D. v. r.
starosta

Daniela Páterová, DiS. v. r.
místostarostka