

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram

Preambule

Město Příbram, IČO: 00243132, sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram (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.

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 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.

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 platné územně plánovací dokumentace, tj. z územního plánu Města v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), z regulačních plánů Města (dále jen „**RP**“), dále z územních studií a strategických dokumentů, jako je Strategický plán rozvoje města Příbram 2022-2030, generely dopravy 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 č. 730/2025/ZM, 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.

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. Investor si je vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Stejně tak Město vstupuje do jednání s Investorem dobrovolně. Město může odmítnout jednání s Investorem, pokud je Investiční záměr v rozporu se zájmy Města. 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 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 bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu veřejné infrastruktury a občanského vybavení 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. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) Středočeský kraj a příspěvkové organizace zřízené Středočeským krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investiční záměrem** se ve smyslu § 4 odst. 1 a § 6 odst. 1 Stavebního zákona rozumí záměr:

- a) stavby či souboru staveb či změna dokončené stavby budovy ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona, a to zejména bytového domu, rodinného domu, stavby ubytovacího zařízení, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, a to za předpokladu, že mají být povoleny v souladu s platným územním plánem Města, a u nichž lze stanovit HPP;
- b) dělení či scelování zastavitelných ploch podle územního plánu, popřípadě záměr staveb či souboru staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury povolované zejména za účelem přípravy (zasítování) tohoto pozemku a/nebo pozemků, a to k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona.

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Města:

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

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

- iii. jedna stavba pro rodinnou rekreaci o nejvýše jednom nadzemním podlaží a 100 m² HPP;
- iv. přístavba nebo nástavba nebo stavební úprava jedné dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- v. garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, a dále dílna, kancelář či drobná provozovna do 50 m² HPP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
- podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu 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.

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

Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraného Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. V případě Nepeněžního plnění formou bytu nebo souboru bytů pro dostupné nájemní bydlení se hodnota Nepeněžního plnění 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 není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku v celém rozsahu ze strany Investora uhrazeno Fondu veřejné infrastruktury Města.

Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách.

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

- a) 10 % z výše Peněžního plnění ve výši do 2.000.000 Kč;
- b) 5 % z výše Peněžního plnění ve výši od 2.000.000 Kč do 10.000.000 Kč.
- c) 3 % z výše Peněžního plnění 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 Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investičního příspěvku.

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.

11. **2. splátkou Peněžního plnění Investičního příspěvku v případě povolení záměru**, se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 10. těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

12. **2. splátkou Peněžního plnění Investičního příspěvku v případě Změny ÚP** se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 10. těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

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

Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 1. Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 2.

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 územního plánu Města, kterou je buď nově vymezená zastavitelná plocha. Změnou ÚP se dále rozumí změna funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP.

15. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do

výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží a povrchových parkovišť, které jsou součástí Investičního záměru, jestliže není plocha součástí pozemní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

16. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy.
17. **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 územního plánu nebo regulačního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.
18. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
19. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie, opatření v oblasti zelené infrastruktury a hospodaření s vodou, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP nebo RP 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.
20. **Fondem rozvoje veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond Města ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený zejména pro účely rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města, včetně rozvoje Občanského vybavení jakožto staveb sloužících zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
21. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
22. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

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

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

Příslušným pro jednání s Investorem je koordinátor Odboru investic a rozvoje města („**Koordinátor**“) coby pověřená osoba Odboru investic a rozvoje města Příbram.

Rada Města za účelem projednání Investičních záměrů a podnětů ke Změně ÚP podle těchto Zásad jmenuje **Pracovní skupinu pro výstavbu („Pracovní skupinu“)**, která se skládá ze zástupců odborů vykonávajících samosprávnou působnost mající vztah k Investičnímu záměru, tj. Odboru investic a rozvoje města, Odbor správy majetku, Odboru životního prostředí, Odboru školství, kultury a sportu, Odbor silničního hospodářství, a dále z architekta Města, ze zástupců Rady Města a Komise pro realizaci majetku města. V případě podnětu ke Změně ÚP se Pracovní skupina rozšiřuje dále o zástupce Výboru pro územní plánování.

Zejména v případě, kdy lze předpokládat, že Investiční záměr bude vyžadovat realizaci Nezbytné infrastruktury, Koordinátor na jednání Pracovní skupiny přizve též zástupce provozovatele vodárenské či jiné technické infrastruktury Města, případně Technických služeb města Příbram p.o.

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 či podnětu ke Změně ÚP koná jednání za osobní účasti členů Pracovní skupiny, Koordinátor na ni přizve též zástupce Investora, jehož Investiční záměr či podnět ke Změně ÚP je předmětem jednání. Koordinátor svolá osobní jednání Pracovní skupiny vždy, když o to požádá Investor nebo alespoň dva členové / kterýkoliv člen Pracovní skupiny, a to i v případě, že by jinak podle návrhu Koordinátora mělo probíhat jednání jen dálkově / per rollam.

II. A. Postup v případě povolení Investičních záměrů

1. Investor předloží Koordinátorovi 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, případně též jeho tvar, 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 5 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 základní podněty a požadavky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost, případně provozovatelů veřejné dopravní a technické infrastruktury, ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametrům, architektonickým kvalitám a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury.
4. Koordinátor bezodkladně poskytne Investorovi zápis z jednání Pracovní skupiny. Na základě výsledků projednání Investičního záměru v Pracovní skupině Investor zpracuje nebo upraví Studii Investičního záměru či DPZ se zpracovanými podněty a požadavky Pracovní skupiny, příslušných vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a předloží ji Koordinátorovi k ověření splnění podnětů a požadavků Pracovní skupiny. V případě, že Koordinátor zjistí

nesoulad mezi podněty a požadavky Pracovní skupiny a Studií Investičního záměru či upravenou DPZ, předloží Koordinátor bez zbytečného odkladu opakovaně Studii Investičního záměru či DPZ Pracovní skupině k prostudování dle bodu 2. tohoto článku. V případě souladu Studie Investičního záměru či DPZ s podněty a požadavky Pracovní skupiny oznámí Koordinátor do 10 dnů ode dne, kdy obdržel Studii Investičního záměru či DPZ Investičního záměru, termín jednání Pracovní skupiny, ve kterém proběhne osobní jednání 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 těchto Zásad.

5. Před předložením Plánovací smlouvy k povolení záměru zastupitelstvu Města ke schválení bude návrh této smlouvy dle potřeby projednán v příslušných komisích rady Města nebo v bodech zastupitelstva Města.
6. 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 dříve, než vydá Investorovi nezbytné souhlasy k Investičnímu záměru z titulu vlastníka dotčených pozemků, vlastníka dopravní anebo technické infrastruktury či účastníka řízení, 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. Povinnou přílohou Plánovací smlouvy k povolení záměru je vždy koordinační situační výkres a technická zpráva z DPZ Investičního záměru.

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

1. Investor předloží Koordinátorovi podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí např. územní studie či jiná zastavovací či ověřovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním požadované Změně ÚP (dále jen „**Studie ke Změně ÚP**“).
2. Koordinátor Studii ke Změně ÚP obdrženou od Investora bez zbytečného odkladu předloží členům Pracovní skupiny k prostudování a ke stanovisku architekta Města. Koordinátor následně upřesní do 5 pracovních dnů od obdržení Studie, ve kterém termínu bude Studie ke Změně ÚP z pohledu Města a jeho orgánů na jednání Pracovní skupiny projednána.
3. Koordinátor po konání prvotního jednání Pracovní skupiny dále bez zbytečného odkladu předloží Studii ke Změně ÚP na nejbližší možné jednání Výboru pro územní plánování, rozvoj a investice města, a to v termínu před dalším jednáním Pracovní skupiny, na jehož programu je Studie plánována k projednání.
4. Účelem jednání Pracovní skupiny je formulovat základní podněty a požadavky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost ve vztahu k požadované Změně ÚP, zejména pokud jde o její základní parametry jako je míra využití území, regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.
5. Na základě výsledků projednání Investičního záměru 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 předběžně dohodnutých podnětů a požadavků Pracovní skupiny. Koordinátor do 10 dnů ode dne, kdy obdržel upravenou Studii ke Změně ÚP svolá osobní jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora, závazky Města podle Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Město při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy ke Změně ÚP, který je přílohou těchto Zásad.

6. Před předložením Plánovací smlouvy ke Změně ÚP zastupitelstvu Města ke schválení bude návrh této smlouvy dle potřeby projednán v příslušných komisích rady Města nebo výborech zastupitelstva Města.
7. Konečné znění konkrétní návrhu Plánovací smlouvy ke Změně ÚP s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Města. Výsledná podoba podnětu ke Změně ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Plánovací smlouvu ke Změně ÚP s Investorem Město uzavírá ještě před rozhodnutím Zastupitelstva Města o pořízení příslušné Změny ÚP ve smyslu § 109 odst. 1 Stavebního zákona, nejpozději však před rozhodnutím Zastupitelstva Města o schválení předmětné Změny ÚP.

III. Investiční příspěvek

1. O Investiční příspěvek Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města a není v rozporu se zájmy Města.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, které spolu uzavřou Investor a Město.
3. Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující **Výchozí sazby**, a to dle funkcí, k nimž daný investiční záměr směřuje:
 - a) v případě Investičního záměru Kategorie 1 sazbu 500 Kč;
 - b) v případě Investičního záměru Kategorie 2 sazbu 750 Kč;
 - c) v případě Investičního záměru Kategorie 3 sazbu 1.200 Kč.

Vymezení Kategorii Investičních záměrů

Kategorie 1

- bydlení a polyfunkční objekty s funkcí bydlení alespoň 50%
- kulturní a sportovní infrastruktura
- školství
- zdravotnictví

Kategorie 2

- drobná výroba
- občanská vybavenost vyjma funkcí v Kategorii 1 a 3

Kategorie 3

- logistika
- těžká výroba
- komerční občanská vybavenost s plochou prodeje nad 2000 m²
- apartmánové bydlení
- jiné, pokud není uvedeno v Kategorii 1 a 2.

Na základě určené Výchozí sazby pro danou Kategorii Investičního záměru a typu Investičního záměru dle čl. I odst. 2 se investiční příspěvek vypočte dle pravidel uvedených níže v tomto čl. III., zpravidla ve vazbě na HPP Investičního záměru a další kritéria.

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

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

- násobku příslušného počtu m² HPP, vymezených dle DPZ pro Investiční záměr, a součtu:
 - o 50% Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH a
 - o 50% Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH vynásobené Koeficientem udržitelnosti.

Matematické vyjádření:

$$\text{Inv. příspěvek} = X \text{ m}^2 \text{ HPP} \times (50\% \text{ sazby} + 50\% \text{ sazby} \times \text{Koeficient udržitelnosti})$$

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

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

- násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a součtu:
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH a
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH vynásobené 50% hodnoty Koeficientu kvality území.

Matematické vyjádření:

$$\text{Inv. příspěvek} = X \text{ m}^2 \text{ Využitelné plochy pozemku} \times (50\% \text{ sazby} + 50\% \text{ sazby} \times 50\% \text{ hodnoty Koeficientu kvality území})$$

V případě následného povolení Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad za

povolení Investičního záměru na dotčených pozemcích poníží o částku zaplacenou ve smyslu tohoto odstavce Zásad ve vztahu k té části Využitelné plochy pozemku, na které má být záměr povolen.

Příklad započítávání příspěvků: Investiční příspěvek za dělení pozemků 5.000m² Využitelné plochy byl uhrazen ve výši 2.500.000,- Kč. Záměr výstavby budovy má být povoleno na 2.500m² Využitelné plochy, tj. na polovině plochy. Investiční příspěvek za povolení záměru byl stanoven na částku 10.000.000,- Kč. Tato částka se poníží o polovinu částky zaplacené za dělení pozemků, tedy o 1.250.000,- Kč. Konečná výše investičního příspěvku za povolení záměru bude činit 8.750.000,- Kč.

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

- jde-li o nově vymezenou zastavitelnou plochu, násobku počtu m² výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a součtu:
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH a
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH vynásobené 50% hodnoty **Koeficientu kvality území**.

Matematické vyjádření:

Inv. příspěvek = X m² nově zastavitelné plochy x (50% sazby + 50% sazby x 50% Koeficientu kvality území)

- nebo, jde-li o Navýšení HPP, násobku počtu m² HPP odpovídající Navýšení HPP vymezené Změnou ÚP a součtu:
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH a
 - o 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH vynásobené 50% **Koeficientu kvality území**.

Matematické vyjádření:

Inv. příspěvek = X m² Navýšení HPP x (50% sazby + 50% sazby x 50% Koeficientu kvality území)

V případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití plochy a v případech, kdy není možné při stanovení Investičního příspěvku vycházet podle předchozích odrážek tohoto odstavce z výměry nově zastavitelné plochy nebo z výměry dotčené Navýšením HPP, se výše Investičního příspěvku stanoví na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Plánovací smlouvy se v takovém případě stanoví jako 2 % 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 Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za povolení Investičního záměru dle čl. III. odst. 4 a 5 těchto Zásad, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

7. Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech **rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi**. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 25 % z výsledné výše Investičního příspěvku vypočtené podle čl. III Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména Investiční záměry, kterými dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů

v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Města. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru / Využitelné plochy pozemku), a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení v případě Změny ÚP s ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy Investiční příspěvek snížen až o 25% rozhodnutím zastupitelstva Města obdobně podle předchozího odstavce těchto Zásad.

8. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury Města, a to ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění v termínu a za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě.
9. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury Města.

IV. Závazky Města

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Města pro výstavbu;
 - b) zachová vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury ve Městě;
 - d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy,příčemž jednotlivé závazky Města jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
 - c) poskytne Městu Investiční příspěvek ve formě Peněžního a/nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) se bude podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Městu;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje Klimatické opatření;
 - g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,příčemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Městem.

VI. Zajištění 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 § 2137 Občanského zákoníku;
 - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
 - g) notářský 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 budou umístěny na webových stránkách Města.
4. Zásady budou Městem aplikovány ode dne 1. 10. 2025.

Seznam příloh:

1. Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru
2. Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP
3. Výpočtové tabulky (excel)
4. Mapa s Koeficienty kvality území