

Název bodu jednání:

Schválení Zásad města Příbram pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury včetně zřízení statutu Fondu veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Ing. Markéta Pavlišťová Havlová, MBA, vedoucí Odboru investic a rozvoje města

Projednáno: v Radě města Příbram dne 04.08.2025, usn.č.: 0667/2025

Text usnesení RM: Rada města

- 1) doporučuje ZM odsouhlasit Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o. v upraveném znění, včetně
 - a. přílohy č. 1 – vzorová plánovací smlouva k povolení záměru
 - b. přílohy č. 2 – vzorová plánovací smlouva ke změně územního plánu
 - c. přílohy – výpočtové tabulky pro stanovení výše příspěvků
- 2) doporučuje ZM zřízení statutu Fondu veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o. v upraveném znění.

Napsal: Ing. arch. Josef Tlustý, městský architekt

Návrhy na usnesení:

- 1) ZM schvaluje – neschvaluje

odsouhlasení Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o., včetně příloh, které jsou nedílnou součástí předkládacího materiálu.

- 2) ZM schvaluje – neschvaluje

zřízení statutu Fondu veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o., který je nedílnou součástí předkládacího materiálu.

Důvodová zpráva:

Hlavní teze a důvody pro schválení jsou:

Město Příbram, podobně jako celá řada českých měst a obcí čelí a (i s ohledem na významný výpadek daňových příjmů v souvislosti s epidemií koronaviru) bude dále čelit zvyšujícím se nárokům na výstavbu nové a údržbu stávající veřejné infrastruktury, tj. zejména dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, kam se řadí stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Financování veřejné infrastruktury je mimořádně nákladné. Díky schválení statutu Fondu veřejné infrastruktury města Příbram spolu se Zásadami města Příbram pro spolupráci s investory město získá strategicky podpůrný finanční nástroj (fond) k inkasování až mnohamilionových finančních prostředků na budování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb.

Financování veřejné infrastruktury je mimořádně nákladné. Díky schválení a implementaci Zásad města Příbram pro spolupráci s investory město získá strategický dokument pro vytvoření vhodného rámce pro jednání s privátním developmentem a pro zhodnocení vlastních pozemků města. Díky tomuto dokumentu bude připraveno na jednání s investory a může tak získat ročně i mnohamilionové finanční prostředky na budování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb, přenesením části těchto nákladů na developery (stavebníky, investory).

Jedná se o tzv. „Výběrové proinvestiční zásady“, jejichž cílem je investory pobídnout ke spolupráci s městem Příbram. Materiál je sestaven také na podkladu rozsáhlé Ekonomické analýzy potenciálu území pro bydlení, včetně návrhu konkrétně právně-ekonomických opatření a komunikačního rámce, vytvořené mapě lokalit pro investory (virtuální realitka), rozsáhlé Ekonomické analýzy potenciálu území pro výrobu a podnikání (služba). Na vybrané lokality byly vytvořeny tzv. „teasery“ – nabídkové karty vybraných lokalit, které jsou zveřejněny na webu města.

V průběhu prosince 2024 proběhl workshop s potenciálními investory (developery) ve městě Příbram. Město zaznamenalo ze strany investorů zájem o výstavbu a spolupráci s městem v rámci institutu Zásad jednání s investory. V současné době probíhají předběžné jednání s konkrétními zájemci o spolupráci na vybraných lokalitách ve městě Příbram.

Zásady byly interně projednány spolu výše uvedenými materiály v rámci porady starosty a v radě města v průběhu zakázky. Materiál byl také projednán na pracovním setkání zastupitelů v průběhu jara 2025.

Přílohy:

- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram |
| Příloha č. 2 | vzorová plánovací smlouva k povolení záměru |
| Příloha č. 3 | vzorová plánovací smlouva ke změně ÚP |
| Příloha č. 4 | výpočtové tabulky |
| Příloha č. 5 | statut Fondu veřejné infrastruktury města Příbram |

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 zkonzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města ve smyslu těchto zásad.

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

spoluúčasti investorů na jeho územním rozvoji bude moci Město lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Zásady upravují podmínky jednání Města výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

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

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Město při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Město nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

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 (zasíťování) 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, Odboru 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 společnosti 1. SČV a.s., 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. Studií 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 kategorií 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 povolen 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:

- ide-li o nově vymezenou zastavitelnou plochu, násobku počtu m² výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a součtu:

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

- 50% Výchozí sazby stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH a
- 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 odřázek 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,

přičemž jednotlivé závazky Města jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
 - c) poskytne Městu 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 **xx. xx. 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

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

Plánovací smlouva k povolení záměru

Tuto plánovací smlouvu k povolení záměru (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Příbram,

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram, IČO: 00243132,

zastoupeno Mgr. Janem Konvalinkou, starostou

(dále jen „**Město**“)

a

[doplnit název],

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]

zastoupen [jméno], [funkce]

(dále jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit 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.
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel, nicméně pouze za předpokladu, že bude realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Města.
- E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr,

č. 2

stejně jako potřebu, aby byla vybudována odpovídající veřejná infrastruktura včetně občanského vybavení reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.

- F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory města Příbram (jak je tento dokument podrobněji definován níže).
- I. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

I. Základní pojmy

- I.1. **Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:**

POZNÁMKA: Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle použití vzorové smlouvy v konkrétním případě]

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.

Hrubou podlažní plochou („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, 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.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. VI.5 této Smlouvy.

Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech této Smlouvy, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem. Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Nepeněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem, tak jak je specifikováno touto Smlouvou. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

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.

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

Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené do fondu veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Povolení záměru V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona.

Pozemky se rozumí pozemky parc. č. [...] v k.ú., na kterých má být připravován a realizován Investiční záměr, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. [...] Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

POZNÁMKA: V případě, že Pozemky nejsou ve vlastnictví Investora, lze alternativně uvést: Investor prohlašuje, že dle smluvního ujednání s vlastníkem Pozemků je oprávněn realizovat na Pozemcích Investiční záměr v souladu s touto Smlouvou a má potřebná oprávnění ke splnění veškerých svých dalších závazků z této Smlouvy.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), 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, doprava, veřejný prostor aj.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí text „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram“ (dále jen „**Zásady**“) přijatý usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne [...].

II. Úvodní ustanovení

II.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění v této Smlouvě specifikovaného Investičního záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, a po dobu trvání této Smlouvy **neuplatňovat** ve správních nebo soudních řízeních týkající se povolení níže specifikovaného Investičního záměru Investora návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy, a
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované Peněžní plnění a Nepeněžní plnění**, (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a

- iii) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit **Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr** a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví města,

POZNÁMKA: V případě, že předmětem Smlouvy není vybudování Nebytné infrastruktury či poskytnutí Nepeněžního plnění, je nezbytné přebytečné části odstranit.

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

- II.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. III.1 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- i) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související s Investičním záměrem, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města a je založena na předpokladu souladu Investičního záměru s územním plánem Města. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,
- ii) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města, kterými jsou mj. Strategický plán rozvoje města Příbram 2022-2030, generely dopravy a další koncepční dokumenty a plány Města,
- iii) [...]

POZNÁMKA: Možné doplnit konkrétními okolnostmi, ve kterých je spatřován soulad s veřejným zájmem např. vybudování konkrétní veřejné infrastruktury, občanského vybavení či vysoká přidaná hodnota samotného záměru (např. s ohledem na jeho jedinečnou architekturu) apod.

III. Investiční záměr

- III.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemcích, realizovat záměr označený jako [...], tak jak je tento specifikován projektovou dokumentací vypracovanou [...], ze dne [...], která byla Městu předložena dne [...] a jak je tento záměr zakreslen a popsán v **koordináčním situačním výkresu**, který je přílohou č. [...] této Smlouvy (dále jen „**Investiční záměr**“).

POZNÁMKA: Výše uvedené je zásadní definicí celé této Smlouvy, které vymezí podobu Investičního záměru, se kterou Město souhlasilo a ve vztahu ke které se zavazuje nepodávat námitky či opravné prostředky.

- III.2 Investor se zavazuje, že Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace bude splňovat následující sjednané základní limity:

- i) výška staveb bude činit maximálně [...];
- ii) maximální HPP staveb v rámci Investičního záměru nepřesáhne [...] m² HPP;
- iii) [...]

(dále jen „**Nepřekročitelné parametry**“).

POZNÁMKA: Jedná se o vymezení nepřekročitelných parametrů, který musí Investiční záměr splňovat a jejichž nesplnění může být v konkrétním případě sankcionováno ujednanou smluvní pokutou. Tyto je možné dále doplnit podle konkrétní situace např. o minimální/maximální počet bytových jednotek či minimální/maximální počet parkovacích stání apod. Ujednání je vhodné zejména v případě větších investičních záměrů, pokud jdou požadavky Města na podobu tohoto záměru nad rámec veřejnoprávní regulace vyplývající zejména z územního plánu (dle míry závažnosti těchto požadavků je nutné zvážit adekvátní výši smluvních sankcí, která by byly pro investora dostatečně motivační pro dodržení těchto parametrů).

- III.3 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne uskutečnit svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.
- III.4 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. III.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

Investor je oprávněn obrátit se s písemnou odůvodněnou žádostí na Město pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro změnu Investičního záměru oproti jeho vymezení dle čl. III. 1. této Smlouvy. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu.

POZNÁMKA: V případě změny specifikace Investičního záměru formou dodatku je vždy nutné vyhodnotit případný vliv takto změněné specifikace na výpočet výše Investičního příspěvku.

- III.5 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. III. 3 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. III. 1 této Smlouvy, pokud změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměr bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III. 1 této Smlouvy a zároveň z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Nepřekročitelných parametrů; v takovém případě však nesmí být nikdy překročena maximální HPP Investičního záměru ujednaná v Nepřekročitelných parametrech.

POZNÁMKA: Poslední větu předchozího odstavce Smlouvy lze upravit ve smyslu nastavení nepřekročitelných limitů při změně Investičního záměru, přičemž takto mohou být zahrnuty všechny či pouze vybrané parametry – viz výše, kde je jako vybraný parametr nastaveno maximální HPP.

IV. Závazky Města

- IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje:

- i) po dobu trvání této Smlouvy poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Investičního záměru**. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost **do třiceti (30) pracovních dnů** ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

POZNÁMKA: Konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, může být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Město bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy. Město v rámci poskytnutí nezbytné součinnosti zejména bude vydávat souhlasy z pozice účastníka předmětných řízení, vlastníka pozemků a vybrané infrastruktury.

ii) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky**, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Město je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- a) že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. III. 1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. III. 5 této Smlouvy;
- b) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;
- c) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. IV. 4 této Smlouvy;

závazek Města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

IV.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. XI. 4 (ii) Smlouvy.

IV.3 Město se dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona zavazuje:

i) [...]

POZNÁMKA: veřejnoprávní závazky dle čl. IV.1 tohoto článku Smlouvy budou součástí každé uzavřené plánovací smlouvy, mohou být však sjednány i další povinnosti města, a to zejména závazky soukromoprávního charakteru dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona. Z důvodu zachování jejich rozlišení, tedy na veřejnoprávní závazky a soukromoprávní závazky doporučujeme důsledně oddělovat. Soukromoprávní závazky pak mohou například být:

- že pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonává Město práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezcizí,
- že se Město bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- Město od Investora převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví – tento článek je potřeba doplnit v případě, že se Investor zaváže vybudovat Nezbytnou infrastrukturu nebo Nepeněžní plnění, kterou by Město mělo převzít do svého vlastnictví,
- popřípadě další individuálně domluvené závazky.

to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

IV.4 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy, v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
- ii) Investor poruší svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III.5 této Smlouvy,
- iii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
- iv) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.

Pokud však Město bude postupovat dle tohoto čl. IV.4 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

V. Investiční příspěvek

V.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. III.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek.

V.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této Smlouvy [...] Kč (slovy: [...] korun českých), přičemž výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. III. 1. této Smlouvy.

V.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě:

- i) Peněžního plnění, a to za podmínek podle čl. VI. této Smlouvy;
- ii) Nepeněžního plnění či náhradního finančního plnění, a to za podmínek podle čl. VII. této Smlouvy.

POZNÁMKA: Nutné upravit vždy individuálně podle dohody s Investorem. Nejčastěji bude ponechána pouze forma Peněžního plnění.

V.4 Město rozhodlo o poskytnutí slevy Investorovi ze standardní výše Investičního příspěvku dle Zásad, a to s ohledem na Investorem deklarovaný charakter a význam Investičního záměru, konkrétně pak z následujících důvodů:

- i) [...], jež vedl k poskytnutí slevy z Investičního příspěvku ve výši [...].

Investor se zavazuje při realizaci investičního záměru naplnit shora uvedené důvody pro poskytnutí slevy. Město je oprávněno ověřit splnění podmínek pro poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno a Městu předloženo pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr dle § 235 Stavebního zákona. Investor se zavazuje Městu takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištění, že nebyly naplněny důvody specifikované v tomto čl. Smlouvy, jež vedly k poskytnutí slevy, bude Investor písemně Městem vyzván k zjednání nápravy, je-li možná. Nebude-li náprava ve stanovené lhůtě zjednána nebo není-li možná, bude Investor písemně Městem vyzván k doplacení rozdílu mezi uhrazeným Investičním příspěvkem a částkou, které by Peněžní plnění dosahovalo bez poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Města na účet uvedený v této Smlouvě.

POZNÁMKA: Tento odstavec ponechat v případě, že zastupitelstvo Města rozhodlo o poskytnutí slevy v souladu se Zásadami. S ohledem na konkrétní důvody pro poskytnutí slevy z Investičního příspěvku může nastat situace, kdy snížení bude provedeno dříve, než dojde k samotné realizaci Investičního záměru včetně důvodů snížení. Proto může být potřeba dodatečně ověřit, zda byly podmínky pro snížení naplněny. K samotnému ověření dojde obvykle během kolaudace Investičního záměru. S ohledem na možnost žádat doplacení poskytnuté slevy v případě, že zkolaudovaný Investiční záměr neodpovídá důvodům, jež vedly k udělení slevy, je nutné jednotlivé důvody pro poskytnutí slevy v tomto článku Smlouvy detailně vymezit.

Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. III. 1 této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Investičního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Městu a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na kapacitu HPP) prokázat Městu. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Investičního příspěvku dle pravidel tohoto článku Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Investičního příspěvku provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního plnění. Investor však není postupem dle tohoto čl. oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Investičního příspěvku nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Investičního příspěvku s ohledem na snížení kapacity HPP dle tohoto článku Smlouvy, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a maximální kapacita HPP, coby jeden z Nepřekročitelných parametrů dle této Smlouvy, se adekvátně sníží, přičemž bude v dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy taktéž sjednána tomu odpovídající výše smluvní pokuty nebo jiné sankce či zajištění za nedodržení tohoto nepřekročitelného parametru.

VI. Peněžní plnění

VI.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění v celkové výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých).

VI.2 Smluvní strany se dohodly, že Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách:

- i) ve výši [...], přičemž tato výše byla stanovena dle čl. I. odst. 10 Zásad (dále jen „**1. splátka**“). 1. splátka je splatná do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy a bude uhrazena ze strany Investora na účet Města uvedený v této Smlouvě při uzavření této Smlouvy.
- ii) ve výši [...] (dále jen „**2. splátka**“). 2. splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první povolení k Investičnímu záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti, a to zejména v případě Investičních záměrů, které budou členěny do jednotlivých etap se samostatným povolením ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

VI.3 V případě, že se Investor rozhodne, a to před zahájením realizace Investičního záměru, formálně postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona upustit od Investičního záměru a tento svůj Investiční záměr nerealizovat, může se poté, co doloží potvrzení stavebního úřadu o pozbytí platnosti příslušného rozhodnutí, obrátit na Město s písemnou odůvodněnou žádostí pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro narovnání práv a povinností Smluvních stran z této Smlouvy a o vrácení 1. splátky. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných

doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu. Město má v případě uzavření dodatku dle této Smlouvy právo si ponechat část 1. splátky ve výši 10 % z výše 1. splátky jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s uzavřením této Smlouvy a vrácením 1. splátky. Současně, v rozsahu v jakém Město použilo 1. splátku či její část před uzavřením dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy, se 1. splátka Investorovi nevrací, a to ani v případě, že ze strany Města došlo k použití více než 10% z 1. splátky. Smluvní strany se dohodly, že:

- i) Nepeněžní plnění poskytnuté ze strany Investora dle čl. VII. této Smlouvy, a to před uzavřením dodatku Smlouvy dle tohoto odstavce Smlouvy, se v případě postupu dle tohoto odstavce Smlouvy nevrací;
- ii) Investor nemá právo na vrácení poskytnutého Investičního příspěvku v případě, že od právní moci povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích více než osmnáct (18) měsíců.

POZNÁMKA: V případě, že se Město v souvislosti s Investičním záměrem a touto Smlouvou zaváže např. k vybudování související infrastruktury či k vynaložení jiných nákladů, doporučujeme provést kontrolu výše 1. splátky a případně její výši odpovídajícím způsobem upravit tak, aby v případě upuštění Investora od realizace Investičního záměru došlo k pokrytí vynaložených nákladů Města.

- VI.4 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. VI. 2 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].
- VI.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

VII. Nepeněžní plnění

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude poskytnuto žádné Nepeněžní plnění, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. VII. 1 o následujícím obsahu: Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem poskytnuto žádné Nepeněžní plnění.

- VII.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

- i) [...],

a to v souladu s parametry uvedenými v příloze č. [...] této Smlouvy (dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude případně uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na

Nepeněžní plnění, tj. na vybudování či úpravy nové Veřejné infrastruktury nebo na vybudování nových bytových jednotek či poskytnutí jiné nemovité věci, tak, aby toto Nepeněžní plnění mělo Městem požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění v čl. VII.1 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru, tj. i v případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m² HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu. U každého nefinančního plnění je nutno posoudit soulad se zákonem o zadávání veřejných zakázek a u stavebních prací pak zejména zachovat specifikaci Nepeněžního plnění (v případě stavebních prací) natolik obecnou, aby nemohl být dovozen rozhodující vliv Města na podobu těchto prací. V případě poskytování více různých Nepeněžních plnění je vhodné učinit každé dohodnuté Nepeněžní ujednat v samostatném článku Smlouvy s jedinečnou/samostatnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Nepeněžním plněním pak může být například:

- vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 Stavebního zákona;
- úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 Stavebního zákona;
- vybudování a převod nových bytových jednotek do vlastnictví města;
- garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
- převod do vlastnictví Města jiné movité nebo nemovité věci, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku);
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

VII.2 Předpokládaná hodnota Nepeněžního plnění byla odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. VII.1 této Smlouvy, a dle odborného odhadu, který vypracoval znalec [...] formou posouzení s názvem [...], s jehož obsahem se obě Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy seznámily a souhlasí s ním. Předpokládaná hodnota Nefinančního plnění je pro účely této Smlouvy stanovena fixní částkou a činí [...],- Kč (slovy: [...] korun českých). Náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) Kč nese Investor a tyto náklady uhradí Městu do třiceti (30) dnů od uzavření této Smlouvy

VII.3 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

i) [...]

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění, a to například:

- vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
- obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
- faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo Město začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
- předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související

dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,

- *poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Městu v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Město;*
- *poskytnutí stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;*

VII.4 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění (podléhá-li kolaudaci) nejpozději do: (i) [...] dnů od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve („**Den dokončení**“).

VII.5 Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Města nejpozději do sto dvaceti (120) dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Městu podepsaný Investorem do třiceti (30) dnů po Dni dokončení; návrh převodní smlouvy se nebude v podstatném ohledu odchylovat od vzoru smlouvy uvedeného v příloze č. [...] této Smlouvy. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu plnění ve prospěch Města. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o třicet (30) dnů a Smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo v době zahájení užívání Investičního záměru vybudováno a mohlo sloužit jeho potřebám. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou Smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, bude Městu předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města, což musí Smlouva výslovně upravit. Součástí Smlouvy může být vzorové znění smlouvy o převodu nepeněžitého plnění.

Mohou existovat případy, kdy bude pro obě strany výhodné, aby se Nepeněžní plnění nebo jeho část Městu nepředávalo a aby ho nadále provozoval a náklady na jeho údržbu hradil Investor (např. provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství). V takovém případě bude potřeba uvedený závazek patřičně upravit.

VII.6 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění s výjimkou těch:

- jejichž nutnost zřízení vyplývá z platných právních předpisů,
- zřízených mezi Investorem a správcí sítí nebo komunikací,
- jejichž zřízení nevyhnutelně vyžaduje výstavba Nepeněžního plnění,
- které bylo s ohledem na lokalizaci Nepeněžního plnění či jeho prostorového uspořádání možné rozumně nebo důvodně předpokládat, očekávat nebo požadovat,
- jež budou vyžadovány ze strany příslušného orgánu veřejné moci,
- [...].

POZNÁMKA: Možné doplnit o další již konkrétní zatížení Nepeněžního plnění, které je k datu uzavření Smlouvy již předpokládáno či sjednáno a ze strany Města akceptováno.

Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nepeněžní plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly jeho užívání. Město nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investoru zjednání nápravy. Město však neodmítne převzetí Nepeněžního plnění pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují jeho užívání.

VII.7 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy.

VII.8 Město se zavazuje ve lhůtě do **sto dvaceti (120)** dnů ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.

VII.9 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
- iii) bylo zatíženo v rozporu s čl. VII. 6 této Smlouvy,

je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Města dle tohoto odstavce nezabavuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Městu poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran nebo do doby uplatnění práva Města na náhradní finanční plnění dle čl. VII.10 a této Smlouvy. Pokud bude Nepeněžní plnění převzaté Městem podle této Smlouvy vykazovat jakékoli vady, je Investor povinen je odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla vada zjištěna nebo oznámena Investorovi. Pokud Investor vadu ve lhůtě neodstraní, je Město oprávněno ji odstranit na náklady Investora.

VII.10 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění Městu ve lhůtě stanovené v čl. VII. 5 této Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní finanční plnění ve výšce součinu:

- i) předpokládané hodnoty Nepeněžního plnění uvedeného v této Smlouvě, navýšené o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.5 Smlouvy, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,5.

Investor je v případě uplatnění nároku Města na náhradní finanční plnění povinen je ve stanovené výši uhradit do [...] dnů od jeho uplatnění Městem na účet uvedený v této Smlouvě.

V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění Městu ve lhůtě stanovené v čl. VII. 5 této Smlouvy z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní finanční plnění ve výšce předpokládané hodnoty Nepeněžního plnění uvedeného v této Smlouvě, navýšené o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.5 Smlouvy. Investor je v případě uplatnění nároku Města na náhradní finanční