

Název bodu jednání:

Aktualizace Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Markéta Pavlišťová Havlová, MBA, vedoucí OIR

Projednáno: v RM dne 16.02.2026, R.usn.č.0128/2026

Text usnesení RM: 1) Rada doporučuje ZM schválit aktualizaci Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o.

2) Rada ukládá OVV zařadit tento název materiálu do programu zasedání ZM dne 25.03.2026

Napsala: Mgr. Kateřina Ševrová

Návrh usnesení:

ZM schvaluje x neschvaluje

aktualizaci Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Příbram zpracované společností Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Důvodová zpráva:

V závěru roku 2025 byl společností Frank Bold Advokáti, s.r.o., zpracován potenciál pro podnikání a výrobu včetně aplikace. Tyto analýzy byly městem dopracovány jako přílohy pro zpřesnění již zavedených Zásad města Příbram pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury. Jejich implementací tak může město lépe a adekvátněji reagovat na investory, kteří chtějí na území města investovat do záměrů spojené s podnikáním, službami a výrobou. Zásady by tak byly doplněny o přesnější a spravedlivější výpočet pro výše uvedené sektory.

Dokument je tak doplněn nově o přílohy:

- 4.1. Potenciál pro bydlení,
- 4.2. Potenciál pro podnikání,
- 4.3. Potenciál pro průmysl

V textaci dokumentu Zásad města Příbram pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury budou tyto mapové podklady v Seznamu příloh nově uvedeny v tomto znění: 4. Mapa s Koefficienty kvality území (4.1. Potenciál pro bydlení, 4.2. Potenciál pro podnikání, 4.3. Potenciál pro průmysl). Samotný dokument zůstává v obsahové části beze změn.

Příloha: Příloha č. 1: Zásady města Příbram pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

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

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

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. **Splatnosti 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.

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 zkontrolovat 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.

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 výborech 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

- 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 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.

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.

- 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. Mapy s Koefficienty kvality území (4.1. Potenciál pro bydlení, 4.2. Potenciál pro podnikání, 4.3. Potenciál pro průmysl)

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, 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

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. 730/2025/ZM ze dne 10. 9. 2025.

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,

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

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

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,

- 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 vázoucím 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

VIII. Nezbytná infrastruktura

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude nutné upravit/vybudovat Nezbytnou infrastrukturu, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. VIII. 1 o následujícím obsahu: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem vybudována ani upravena žádná Nezbytná infrastruktura.“

VIII.1 Nezbytnou infrastrukturou 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. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury nejsou součástí plnění Investičního příspěvku.

VIII.2 S ohledem na výše uvedené Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat/ upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Rozumí se tím následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: [doplnit popis veřejné dopravní či technické infrastruktury, obsahující kromě její charakteristiky také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu] (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**“).

POZNÁMKA: Konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, která bude uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na tuto veřejnou infrastrukturu tak, aby tato veřejná infrastruktura měla Městem požadované vlastnosti. Podle toho se návrh Smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. V případě rozsáhlejších úprav či budování Nezbytné infrastruktury je možné učinit každý takto dohodnutý závazek úpravy/vybudování Nezbytné infrastruktury samostatným článkem Smlouvy s jedinečnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

VIII.3 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové/ úpravami stávající Nezbytné infrastruktury. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

VIII.4 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nezbytné infrastruktury a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové Nezbytné infrastruktury do katastru nemovitostí.

VIII.5 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování/úpravách Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Městu spolu s Veřejnou infrastrukturou dle této Smlouvy).

VIII.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do [doplnit počet] měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Nezbytnou infrastrukturu řádně zkolaudovat do [doplnit počet] měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku kolaudace Investičního záměru či jeho části.

VIII.7 Investor se zavazuje:

- i) převést bezúplatně Městu [...]

POZNÁMKA: nutné doplnit podle individuální domluvy s investorem, typicky se může jednat o:

- vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do (doplnit) dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu;

i) [...]

POZNÁMKA: Nutné doplnit o konkrétní sjednané zajišťovací instituty, zejména o ručení, zástavní právo či bankovní záruku, a to včetně vymezení požadavků na tyto zajišťovací instituty po celou dobu trvání této Smlouvy, a to například následovně:

- **VE FORMĚ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA:** Investor do zřídí zástavní právo ve prospěch Města k dále uvedeným nemovitým věcem [...]. Investor předloží Městu podepsaný návrh zástavní smlouvy, který bude v podstatných ohledech shodný se vzorem v příloze č. [...] této Smlouvy nejpozději do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy a zajistí vklad zástavního práva na vlastní náklady do katastru nemovitostí nejpozději do devadesáti (90) dnů od uzavření této Smlouvy.
- **Ve formě BANKOVNÍ ZÁRUKY:** Investor nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy zajistí doručení Městu bankovní záruky („**Bankovní záruka**“) vystavené na částku [...] Kč („**Zaručená částka**“). Bankovní záruka musí být vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání. Na základě Bankovní záruky bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti, a to bez jakéhokoli práva námítky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po dlužníkovi. Zaručená částka se bude snižovat o každou provedenou platbu z Bankovní záruky. Povinnost plnit podle Bankovní záruky se bude vztahovat i na porušení povinností, které vzniknou v budoucnu nebo jsou závislé na splnění podmínky (podmínek). Plnění z Bankovní záruky může být požadováno opakovaně. Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku a závazek z ní vzniklý vypovědět ani od Bankovní záruky odstoupit. Bankovní záruka a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem, v platném znění. Veškeré spory v rozsahu přípustném platnými právními předpisy České republiky vzniklé z Bankovní záruky či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností příslušným soudem České republiky. Bankovní záruka bude vystavena jako nepřevoditelná s tím, že nesmí být Bankovní záruka ani pohledávka z ní vyplývající bez souhlasu banky postoupeny na třetí osobu ani zatíženy jakýmkoli právem třetí osoby. Minimální doba, na kterou je kterákoli Bankovní záruka vystavena, musí činit alespoň dva (2) roky. V případě Bankovní záruky vystavené na období kratší než Doba zajištění je Investor povinen obnovit platnost a účinnost aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky za stejných podmínek, a to nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů před uplynutím platnosti původní aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky. Pokud Investor neposkytne Městu obnovenou Bankovní záruku ve výše uvedené době, bude Město oprávněno čerpat všechny peněžní prostředky z aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky a použít je na vytvoření jistoty, kterou poté uloží na svůj bankovní účet a se kterou bude disponovat za stejných podmínek, které tento čl. Smlouvy stanoví pro Bankovní záruku, dokud mu nebude předložena nová či obnovená Bankovní záruka splňující veškeré podmínky podle této Smlouvy.
- **Ve formě RUČENÍ:** Investor předloží nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy ručitelské prohlášení společnosti, případně fyzické osoby [...], („**Ručitel**“), které bude obsahově odpovídat v podstatných ohledech vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, a které bude Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou Dobu zajištění. Investor zajistí, že Ručitel bude Město bezodkladně podrobně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, kterou mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv Města z ručitelského prohlášení nebo na pravdivost prohlášení Ručitele, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení Ručitele v ručitelském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivým a Investor by k písemné výzvě Města nezjednal ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení výzvy nápravu, může Město požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě Města bezodkladně poskytnout.

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se Smluvní strany dohodnou. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat.

- i) kolaudace Investičního záměru Investora,
 - ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora a dokončení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru,
 - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy; podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- XI.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany berou dále na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:
- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo
 - ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Investičního příspěvku Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
 - iii) mají zůstat v platnosti i po výpovědi této Smlouvy.
- XI.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:
- i) výpovědí Investora dle čl. XI.4 této Smlouvy nebo
 - ii) výpovědí Města dle čl. XI.5 této Smlouvy.
- XI.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- i) Město v rozporu s čl. IV. 1 i) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějící konkrétní porušení Města dle čl. IV. 1 i) této Smlouvy a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce šedesáti (60) dnů a zároveň toto porušení povinností ze strany Města podstatně ztíží nebo podstatně prodlouží přípravu či realizaci Investičního záměru. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě neposkytnutí nezbytné součinnosti ze strany Města v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.
 - ii) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci;
- přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. XI. 4 (i) této Smlouvy je Investor oprávněn vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Městu upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.
- XI.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- i) povolení k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum];
 - ii) Investiční záměr nebyl kolaudován do [datum];
 - iii) Město nenabylo vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře do [datum];

POZNÁMKA: popřípadě k Nepeřežnímu plnění, pokud je závazek Investora převést jej na Město.

Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

- XII.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků nebo jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že bude vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části převedeno na jakoukoli třetí osobu, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy Investor zajistí, že se nový vlastník Pozemků vůči Městu před nabytím Pozemků zaváže včas a řádně plnit povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, nemohl-li by či nesplní-li takové závazky sám Investor. Nesplní-li vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že jakýkoli převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu není důvodem zániku závazku Investora podle této Smlouvy. Město se v této souvislosti zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít uzavření smlouvy s novým vlastníkem Pozemků dle tohoto odstavce Smlouvy.
- XII.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- XII.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

POZNÁMKA: U větších Investičních záměrů doporučujeme zvážit ujednání taktéž o zákazu zcizení Pozemků bez souhlasu Města.

XIII. Závěrečná ustanovení

- XIII.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
- XIII.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.
- XIII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- XIII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- XIII.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Město Příbram

[doplnit název]

Plánovací smlouva ke změně ÚP

Tuto plánovací smlouvu ke změně ÚP (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**“).

Preamble

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory již ve fázi územního plánování. Město v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy. Územní plán Města v platném a účinném znění neumožňuje realizaci Investičního záměru a jeho realizace proto vyžaduje Změnu ÚP, jak je tato popsána v čl. III. 2 této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že na základě Změny ÚP dojde ke zhodnocení Pozemků a zároveň bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Investor má zájem na zhodnocení Pozemků, jakož i zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr.
- E. 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 vydání Změny ÚP pro umožnění realizace Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě

Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené do fondu veřejné infrastruktury Města za zhodnocení pozemku vydáním Změny ÚP.

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., které mají být dotčeny Změnou ÚP, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. [...] Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

POZNÁMKA: V případě, že Investor ještě není vlastníkem Pozemků, je dle § 109 odst. 1 nezbytné, aby měl Investor jiné věcná práva k Pozemkům.

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.

ÚP se rozumí Územní plán města Příbram, který vznikl úpravou dle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) s účinností ke dni 17.07.2018, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

POZNÁMKA: Po nabytí účinnosti nového ÚP je nutné výše uvedenou definici aktualizovat.

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. 730/2025/ZM ze dne 10. 9. 2025.

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 vydání v této Smlouvě specifikované Změny ÚP a postupovat v procesu pořizování Změny ÚP ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) Závazku Města dle § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, tak jak je tato změna specifikována v čl. III.2 této Smlouvy, a
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované Peněžní plnění** (dále jen „Investiční příspěvek“) za zhodnocení Pozemků vydáním Změny ÚP,

POZNÁMKA: V případě, že předmětem Smlouvy bude poskytnutí Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad, např. v podobě převodu pozemků Investora, bude nezbytné výše uvedenou částí upravit a doplnit.

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo návrh Změny ÚP specifikovanou v čl. III.2 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle §

- změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy Pozemků a tedy vedoucí k Navýšení HPP, kdy požadovaná změna funkčního využití musí být odpovídajícím způsobem nadefinována

přičemž je vždy nezbytné přesně specifikovat současný stav a stav jež by měl být dosažen Změnou ÚP, např. z funkční plochy RZV zemědělství všeobecné se mění na bydlení individuální o dojednaných regulativech (podíl zeleně, zastavěnosti apod).

(dále jen „Změna ÚP“)

Za tímto účelem Investor podal/ má zájem v budoucnu podat podnět ke Změně ÚP dle § 109 Stavebního zákona, a to v rozsahu dle podkladové studie pro návrh Změny ÚP předložené Investorem, včetně zákresu území dotčeného Změnou ÚP, která je přílohou č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Poslední větu lze vypustit v případě, kdy návrh na Změnu ÚP nebyl podán na základě podkladové studie.

- III.3 Smluvní strany se dohodly, že Změnou ÚP dle této Smlouvy se rozumí jednotlivá změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících změn ÚP), k jejímuž pořízení Investor podal podnět nebo na jejímž vydání má zájem. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP, pokud po jejím schválení budou Pozemky umožňovat výstavbu Investičního záměru.
- III.4 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne na základě vydané Změny ÚP uskutečnit svůj Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě ve vztahu k parametrům Investičního záměru podle čl. III.1. Dále se v případě, že se na jeho Investiční záměr vztahují Zásady, Investor zavazuje postupovat podle Zásad a před podáním žádosti o povolení Investičního záměru o něm informovat Město o věst jednání směřující k uzavření plánovací smlouvy k povolení záměru, na jejímž základě se bude dohodnutým způsobem finančně a/nebo nefinančně podílet na pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem.

IV. Závazky Města

- IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje po dobu trvání této Smlouvy **činit kroky k vydání Změny ÚP**, tak jak je Změna ÚP definována v čl. III.2 této Smlouvy, a to zejména rozhodnout o pořízení Změny ÚP a činit další kroky směřující k jejímu vydání. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost bez zbytečného odkladu ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti vedoucí k vydání Změny ÚP. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

Smluvní strany dále konstatují, že ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva Města **nemůže Město Investorovi garantovat, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě skutečně vydána**. Závazkem činit kroky k vydání Změny ÚP tedy 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.

POZNÁMKA: Konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, může být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Město bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.

- IV.2 Smluvní strany se dohodly, že Město ve smyslu § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu 5 let od nabytí účinnosti Změny ÚP (dojde-li k jejímu vydání), nevydá nebo nezmění územně plánovací

VI. Peněžní plnění

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

VI.2 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.
- ii. ve výši [...] (dále jen „**2. splátka**“). 2. splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.

Nedojde-li k včasnému přijetí Změny ÚP je Investor oprávněn smlouvu vypovědět a požadovat vrácení 1. splátky za podmínek uvedených v čl. X této Smlouvy.

POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti a výši 1. splátky.

VI.3 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtách splatnosti uvedených v čl. VI.2 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

VI.4 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. Náklady na pořízení Změny ÚP

VII.1 Jelikož je Změna ÚP vyvolána výhradní potřebou Investora, smluvní strany shodně konstatují, že náklady na pořízení Změny ÚP podle § 92 odst. 3 Stavebního zákona nese Investor. Investor se touto Smlouvou zavazuje tyto náklady uhradit Městu.

VII.2 Celková výše nákladů Na pořízení Změny ÚP hrazených Investorem se skládá z:

- a) pevné částky nákladů [...] Kč,
- b) částky určené podle výměry plochy zařazené Investorovi do Změny ÚP, a to podle pravidel stanovených v Zásadách,
- c) částky odpovídající případnému podílu Investora na nákladech na pořízení Změny ÚP v rozsahu dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a na nákladech na zpracování územní studie na základě požadavku dotčeného orgánu státní správy, pokud tyto náklady vyvolal návrh Investora.

POZNÁMKA: Pokud výše uvedené náklady na pořízení Změny ÚP vyvolal výlučně požadavek Investora, nese tyto náklady výlučně Investor. Bude-li navrhovatelů Změny ÚP více, ponesou tyto náklady poměrně, a to např. buď podle jejich počtu nebo podle výměry plochy zařazené do Změny ÚP. Ve

Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti o 5 měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. X.4 (iii) této Smlouvy teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží tak, že jejich délka bude odpovídat délce konkrétních lhůt k okamžiku pravomocného zrušení Změny ÚP.

POZNÁMKA: Možné doplnit o další konkrétní závazky či prohlášení Investora.

IX. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

POZNÁMKA: V případě zejména menších změn ÚP, typicky pokud je smluvní stranou FO, je ke zvážení, zda je zajištění nezbytné – v takovém případě je možné odpovídající odstavce tohoto článku smlouvy odstranit (jakož i související smluvní pokutu). Možné je taky domluvit se s Investorem (typicky FO) namísto zajištění závazku na navýšení 1. splátky pro dostatečné zajištění závazků z této Smlouvy.

IX.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor poskytne níže uvedené zajištění, které bude udržovat jako platné po celou dobu trvání této Smlouvy až do úplného splnění svých povinností („**Doba zajištění**“):

i) 

POZNÁMKA: Nutné doplnit o konkrétní sjednané zajišťovací instituty, zejména o ručení, zástavní právo či bankovní záruku, a to včetně vymezení požadavků na tyto zajišťovací instituty po celou dobu trvání této Smlouvy, a to například následovně:

- *VE FORMĚ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA: Investor do zřídí zástavní právo ve prospěch Města k dále uvedeným nemovitým věcem . Investor předloží Městu podepsaný návrh zástavní smlouvy, který bude v podstatných ohledech shodný se vzorem v příloze č.  této Smlouvy nejpozději do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy a zajistí vklad zástavního práva na vlastní náklady do katastru nemovitostí nejpozději do devadesáti (90) dnů od uzavření této Smlouvy.*
- *Ve formě BANKOVNÍ ZÁRUKY: Investor nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy zajistí doručení Městu bankovní záruky („**Bankovní záruka**“) vystavené na částku  Kč („**Zaručená částka**“). Bankovní záruka musí být vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání. Na základě Bankovní záruky bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po dlužníkovi. Zaručená částka se bude snižovat o každou provedenou platbu z Bankovní záruky. Povinnost plnit podle Bankovní záruky se bude vztahovat i na porušení povinností, které vzniknou v budoucnu nebo jsou závislé na splnění podmínky (podmínek). Plnění z Bankovní záruky může být požadováno opakovaně. Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku a závazek z ní vzniklý vypovědět ani od Bankovní záruky odstoupit. Bankovní záruka a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem, v platném znění. Veškeré spory v rozsahu přípustném platnými právními předpisy České republiky vzniklé z Bankovní záruky či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností příslušným soudem České republiky. Bankovní záruka bude vystavena jako nepřevoditelná s tím, že nesmí být Bankovní záruka ani pohledávky z ní vyplývající bez souhlasu banky postoupeny na třetí osobu ani zatíženy jakýmkoli právem třetí osoby. Minimální doba, na kterou je kterákoli Bankovní záruka vystavena, musí činit alespoň dva (2) roky. V případě Bankovní záruky vystavené na období kratší než Doba zajištění je Investor povinen obnovit platnost a účinnost aktuálně vydané a*

X. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

X.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- i) nabytí účinnosti Změny ÚP,
- ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora,
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy; podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

X.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit.

X.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- i) výpovědí Investora dle čl. X.4 této Smlouvy nebo
- ii) výpovědí Města dle čl. X.5 této Smlouvy.

X.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Město v rozporu s čl. IV.1 (i) této Smlouvy do šesti měsíců od uzavření této Smlouvy nerozhodne o pořízení Změny ÚP, a to ani přes písemnou výzvu Investora k nápravě stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce devadesáti (90) dnů. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě, že Město nerozhodne o pořízení Změny ÚP v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. XII.5 této Smlouvy,
- ii) Město do 3 let od uzavření této Smlouvy nevydá Změnu ÚP,
- iii) Změna ÚP nebo její část bude zrušena, pokud v důsledku takového zrušení bude realizace Investičního záměru v podstatném ohledu ztížena nebo vyloučena, nebo
- iv) Město po nabytí účinnosti Změny ÚP vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který ztíží nebo vyloučí uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci.

X.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Investor neuhradil 1. splátku ve stanovené lhůtě dle čl. VII.2. (i) této Smlouvy;
- ii) Investor neuhradil náklady na pořízení Změny ÚP podle čl. VII této Smlouvy;
- iii) Do 3 let od uzavření této Smlouvy Změnu ÚP nebude vydána.
- iv) Investor porušil povinnost dle čl. XI.1 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. X.5 (i), X.5 (ii) nebo X.5 (iv) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

X.6 Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.

- XI.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- XI.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

XII. Závěrečná ustanovení

- XII.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
- XII.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.
- XII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- XII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- XII.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XII.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po Městu požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku [...] odpovídající výši Investičního příspěvku a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XII.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které ze svého podnětu nenavrhuje Změnu ÚP, není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;

SPECIFIKACE INVESTIČNÍHO ZÁMERU

INDIKÁTOR	DRUH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	VARIANTA	poznámky	DÍLČÍ KOEFICIENT
klimatická opatření	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)	dle výpočtu Klimatického koeficientu (viz tabulka níže), max. 40%		0,6-1
		bez vlivu		1,00
				1
výpočet	pro všechny funkce			1
individuální hodnocení kvality projektu architektem města	pro všechny funkce	Architekt města může v případě vysokého architektonického přínosu pro město doporučit Radě města snížit cenu v rozsahu		0,7 - 1
		standardně		1
				1
výpočet	pro všechny funkce			1
řešení parkování	pro všechny funkce	v objektu mimo aktivní parter* (v podzemí / 2. NP a vyšší / v přízemí až za aktivním parterem)	* aktivním parterem je 1. nadzemní podlaží s nebytovými prostory s občanskou vybaveností bezbariérově přímo přístupnými z veřejného prostranství a vizuálně propojenými s veřejným prostranstvím (vstupy, výklady)	0,8
		ostatní (v objektu v parteru, povrchové, povrchové před stavební čarou...)		1,2
				1,2
výpočet	pro všechny funkce			1,2
řešení cyklodopravy	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)	navazuje na cyklostezku, a v rámci projektu ji dále rozvíjí, jak infrastrukturou tak řešením vnitřní organizace dopravy	* parkovací místa pro jízdní kola budou bezbariérově přístupná, pro bytové jednotky se bude jednat o kryté a uzamykatelné stání	0,8
		projekt cyklodopravy neřeší		1
				1
výpočet	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)			1
aktivní parter aktivní ulice veřejný prostor v zóně	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)	minimálně 50 % délky uliční fasády tvoří aktivní parter	* aktivním parterem je 1. nadzemní podlaží s nebytovými prostory s občanskou vybaveností bezbariérově přímo přístupnými z veřejného prostranství a vizuálně propojenými s veřejným prostranstvím (vstupy, výklady)	0,8
		nová ulice nabízí alespoň 50% objektů s aktivním parterem		
		zóna doplňuje chybějící prvky veřejné a sociální infrastruktury a je veřejně přístupná 24 hodin		1
výpočet	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)	ostatní		1
umístění objektu	pro všechny funkce vyjma bydlení	objekt vytváří a podporuje uliční frontu		0,7
		ostatní		1
				1
výpočet	pro všechny funkce vyjma bydlení			1
kvalita území	pro všechny funkce (neuplatňuje se v případě rodinných domů)	dle Koeficientu kvality území , tj. 50% rozdílu mezi nejvyšší dosažitelným potenciálem města a stávajícím potenciálem dané plochy	rozíl mezi nejvyšší dosažitelným potenciálem a stávajícím potenciálem dané plochy vydělený číslem 2 (rozhodující je 50% hodnoty koeficientu kvality území)	X/2
výpočet	bydlení			0,7
urbanistická struktura	bydlení	bloková*	* zástavba, která jasně vymezuje veřejné prostory náměstí, ulic, nádvíží a parků a soukromé (příp. polosoukromé či poloveřejné) prostory zahrad, dvorů a vnitrobloků	0,7





