Frank Bold Advokáti

Zásady obce Brandýsek pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Preambule

Obec Brandýsek, IČO: 00234168, sídlem Slánská 62, 273 41 Brandýsek (dále jen „**Obec**"), je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže na území Obce a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto nových investičních záměrů.

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

Obec jako vlastník pozemků a vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměru na jeho území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Obce. Obec při jednání s investory klade důraz na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářské a modrozelené infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanského vybavení. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Obce vyplývají z platného územního plánu Obce v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**"), registrovaných územních studií, dokumentu Strategický plán s akčním plánem Brandýsku, v aktuální verzi, Akční plán Brandýsek, v aktuální verzi, a dalších závazných standardů, koncepčních dokumentů, plánů a předpisů Obce (např. standardy, generely, manuály a nařízení Obce). Obec při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem udržitelného rozvoje a směřují k ochraně klimatu.

Předmětem těchto Zásad je spolupráce Obce a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu. Zásady cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Obec proto vyzývá investory, aby vstupovali do jednání s Obcí co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, tj. v dostatečném předstihu před podáním podnětu ke změně územního plánu nebo žádosti o povolení Investičního záměru, ideálně ještě v době před rozhodnutím o získání konkrétního pozemku na území Obce, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením Obce a příslušnými odbory Obce.

Postup dle Zásad vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje, ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel Obce. Díky této spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na územním rozvoji Obce bude moci Obec lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

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

Tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření plánovací smlouvy k investičnímu záměru investora či investorem navrhované změně územního plánu Obce v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Obce. Při pořizování změny územního plánu Obec primárně dbá cílů a úkolů územního plánování ve smyslu § 38 stavebního zákona, zájmu na udržitelném rozvoji území a zájmů obyvatel Obce. Na žádost investora Obec Investorovi sdělí, zda jeho investiční záměr/návrh na změnu územního plánu Obce považuje za přípustný a dále i své požadavky k navrhovanému investičnímu záměru či navrhované změně územního plánu vyplývající z urbanistických principů Obce a povinnosti chránit zájmy Obce a jeho občanů. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého Investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky Obce a zkonzultoval svůj záměr s příslušnými odbory Obce a vedením Obce.

Obec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo Obce svým usnesením č.... ze dne... schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury".

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

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

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Obce s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

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

Nediskriminační postup

Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci povolování Investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Obce.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména v bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zvýšených nákladů na Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Obce.

I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad (včetně záměru dělení a/nebo zasíťování pozemku). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

   Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

   i. Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
   ii. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
   iii. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investiční záměrem** se rozumí

   a) budova ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Stavební záměr**");

   b) dělení pozemku na základě rozhodnutí ve smyslu § 216 a 217 Stavebního zákona, který se nachází v zastavitelné ploše vymezené platným ÚP, přičemž na nově odděleném pozemku nebo pozemcích bude v budoucnu podle podmínek daných ÚP možná výstavba jednoho nebo více Stavebních záměrů (dále jen „**Dělení pozemku**");

   c) stavba či soubor staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury povolované zejména za účelem přípravy pozemku a/nebo pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Zasíťování**").

   Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Obce:

   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 s nejvýše dvěma jednotkami umisťovaná do stabilizovaných ploch umožňujících funkci bydlení (BI, BV, SC, SV) dle platného územního plánu Obce;
   Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že za Investiční záměr se považuje stavba o třech a více bytových jednotkách nebo stavba, ve které je vymezena bytová jednotka

a další nebytové prostory, jejichž celkový součet činí více než dvě jednotky. Za Investiční záměr se rovněž považuje záměr výstavby více rodinných domů, bez ohledu na počet jednotek;

iii. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;

iv. stavba pro bydlení s nejvýše jednou bytovou jednotkou do 80 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou tohoto rodinného domu funkčně spojena, spadající pod definici jednoduché stavby dle přílohy č. 2, odst. 1, písm. p) Stavebního zákona, umisťovaná do stabilizovaných ploch umožňujících funkci bydlení (BI, BV, SC, SV) dle platného územního plánu Obce;

v. stavba pro rodinnou rekreaci do 25 m2 HPP, která zároveň je jednoduchou stavbou dle přílohy č. 2 bod 1 písm. a) Stavebního zákona;

vi. garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 50 m2 HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

vii. dělení pozemků, jehož účelem je uspořádání vlastnických vztahů způsobem, aby odpovídalo dlouhodobě zavedenému faktickému způsobu užívání pozemků, či byly zajištěny chybějící podmínky nezbytné k řádnému užívání pozemku (např. přístup na pozemek).

3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, sloužící veřejné potřebě.

4. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

5. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat, a tudíž ani povolit.

6. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.

7. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území Obce spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo změnou ÚP definovaných v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Obcí a Investorem.

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

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční

záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

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

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek a dalšími povinnostmi a zájmy Obce.

8. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené Obci za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem či změnou ÚP. Základní výše Peněžního plnění Investičního příspěvku se stanovuje podle pravidel uvedených v čl. III těchto Zásad. Peněžní plnění Investičního příspěvku se poskytuje ve výši po valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu. V případě, že se Obec s Investorem dohodnou na poskytnutí Nepeněžního plnění, činí základní výše Peněžního plnění Investičního příspěvku rozdíl mezi Základní výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění stanovenou pro účely uzavření Plánovací smlouvy a poskytuje se ve výši po valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu.

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

   - budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
   - podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
   - byty převedené do vlastnictví Obce;
   - jiná nemovitá či movitá věc;
   - provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

   k jejichž realizaci se na základě dohody s Obcí Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

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

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

   Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Obcí. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. Investor rovněž nese případný nárůst nákladů na realizaci Nepeněžního plnění v průběhu plynutí času.

   Nepeněžním plněním není závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora uhrazeno.

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

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

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, (dále jen „**První splátka**") je splatná do 120 dní ode dne uzavření Plánovací smlouvy.

B. částka odpovídající 70% Peněžního plnění Investičního příspěvku, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, (dále jen „**Druhá splátka**") je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru.

10.2. Splatnost v případě změny ÚP

Peněžního plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem v souvislosti se Změnou ÚP, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, je splatné do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

10.3. Jiné ujednání splatnosti

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

11. **Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva k povolení Investičního záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícího zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Obce, Veřejných služeb a udržitelného rozvoje Obce.

Předmětem Plánovací smlouvy může dále být i závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo na úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona a dále závazek Obce dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl uskutečněn Investiční záměr a/nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP.

Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Uzavřením Plánovací smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, jakož i se zájmy samotného Obce a jeho obyvatel.

Vzor Plánovací smlouvy je nedílnou součástí těchto Zásad. Obec 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 Obcí a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

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

12. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného územního plánu Obce (včetně přijetí nového územního plánu), kterou je buď nově vymezena zastavitelná plocha a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy Navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m2 HPP před Změnou ÚP a m2 HPP po Změně ÚP.

13. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „**HPP**") se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

14. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m^2 HPP před Změnou ÚP a m^2 HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy.

15. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasíťování pozemku dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad rozumí plocha pozemku určeného k rozdělení/zasíťování, kterou je možné dle regulativů územního plánu nebo regulačního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.

16. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ")** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

17. **Brownfieldem** se rozumí v minulosti zastavěná plocha, která již nadále neslouží původnímu způsobu využití a je určena k transformaci nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití.

18. **Stavební prolukou** se v souladu s §12 písm. o) Stavebního zákona rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

19. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či opatření v oblasti zelené infrastruktury a hospodaření s vodou, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Obce. 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 Obce na změnu klimatu.

    Klimatickým opatřením může být zejména:

19.1. zelená infrastruktura a hospodaření s vodou

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

19.2. práce s energiemi

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

19.3. adaptační opatření

- opatření k minimalizaci povrchového odtoku vody (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch)
- zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu)
- opatření na snižování rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší (výsadba stromů s nadstandardními podmínkami pro prosperitu stromů, tzn. strukturní substráty, svedení dešťové vody apod.; zastínění budov a oken; realizace vegetačních a bílých střech, ochlazování prostřednictvím vodních prvků – jezírka, mokřady, apod.)

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

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

20. **Odborem** se rozumí Obecní úřad.
21. **Programem veřejné infrastruktury** se rozumí výdajová položka rozpočtu zřízená pro účely financování údržby a rozvoje Veřejné infastruktury, Veřejných služeb a Občanského vybavení jakožto staveb sloužících zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, na území Obce.
22. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
23. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Obec uvítá, pokud se ní Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Obce v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho záměr

s Obcí podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je Odbor.

II. A. Postup v případě povolování Investičních záměrů

1. Investor předloží Odboru předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. V případě Dělení pozemku Investor předloží geometrický plán. Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o HPP Investičního záměru/Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení pozemku a/nebo Zasíťování, stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jejich výpočtu.
2. Odbor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k Investičnímu záměru a jejími základními požadavky k Investičnímu záměru, a to zejména k základním parametrům Investičního záměru a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. V případě potřeby Odbor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Na základě informací obdržených od Obce Investor provede případné úpravy DPZ a požádá příslušné orgány a provozovatele veřejné infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy DPZ, Investor o tom informuje Odbor za účelem domluvy na dalším postupu.
4. Případně upravenou verzi DPZ se zapracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
5. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

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

1. Investor předloží Odboru podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studií se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**"). Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o Navýšení HPP v souvislosti s navrhovanou Změnou ÚP stanoveném dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jeho výpočtu.

2. Odbor předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k navrhované Změně ÚP a jejími požadavky, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby Odbor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP se zapracovanými požadavky Obce předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
4. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

III. Investiční příspěvek

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

Sazby investičního příspěvku

3. Obec stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:

a) v případě Investičního záměru ve formě Stavebního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad,

- ..... Kč za m2 HPP

b) v případě Investičního záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasíťování pozemku podle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad

- ..... Kč za m^2 Využitelné plochy pozemku;

c) v případě Změny ÚP

- ..... Kč za m^2 Navýšení HPP.

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

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

Slevy z investičního příspěvku

4. Rada Obce může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 30 % ze sazby za 1m2 HPP Investičního záměru dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména
    a. Investiční záměry umisťované do ploch Brownfieldů, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Brownfieldu, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
    b. Investiční záměry umisťované do ploch Stavebních proluk, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Stavební proluky, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
    c. Investiční záměry spočívající ve výstavbě staveb nebo změnách dokončených staveb na stavby, jejichž převažujícím způsobem užití je poskytování Veřejných služeb občanům Obce, přičemž potřeba uspokojení dané Veřejné služby v daném místě vyplývá ze strategických dokumentů Obce a navrhované řešení je vhodné k uspokojení dané potřeby;
    d. Investiční záměry, které zásadním způsobem přispějí ke zkvalitnění prostředí, do kterého jsou umisťovány, a to způsobem sloužícím veřejnosti.

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

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

    V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení a s ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy rozhodnutím rady Obce snížena i sazba za 1m2 Navýšení HPP v případě Změny ÚP. Podmínky a požadavky tohoto odstavce platí obdobně.

5. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, může rada Obce rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 30 % ze sazby za 1m^2 HPP Investičního záměru dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m2 HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Závazek realizovat Klimatické opatření je součástí Plánovací smlouvy, a to včetně popisu Klimatického opatření a požadavků na jeho fungování. Investor Obci dokládá investici do Klimatického opatření v technické zprávě, která je součástí DPZ, zpracované odborně způsobilou odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Splnění závazku realizace Klimatického opatření ze strany Investora musí být ve smlouvě nebo memorandu náležitě zajištěno. Nebude-li Klimatické opatření realizováno, nebo nebude-li splňovat stanovené požadavky, vzniká Investorovi povinnost doplatit Obci částku odpovídající poskytnuté slevě, či její úměrnou část.
6. Slevy poskytnuté dle odst. 4 a 5 tohoto článku lze sčítat, a to až do maximální celkové výše 30 % ze sazby za 1m2 HPP dle čl. III odst. 3 těchto Zásad.
7. Rozhodnutí Rady o poskytnutí slevy dle předchozích odstavců nemá vliv na pravomoc zastupitelstva Obce schválit konečné znění návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem.

8. V mimořádných případech hodných zvláštního zřetele může výše slevy s ohledem na záměry dle čl. III odst. 4 písm. c) a d) činit až 100 % ze sazby za 1m2 HPP Investičního záměru dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. O udělení mimořádné slevy dle tohoto odstavce rozhoduje zastupitelstvo Obce. Důvody pro udělené takové mimořádné slevy musí být řádně odůvodněny. Podmínkou udělení mimořádné slevy je závazek Investora, že Investiční záměr bude sloužit zamýšlenému veřejně prospěšnému účelu po dobu minimálně 10 let od dokončení výstavby, přičemž tento závazek musí být i náležitě zajištěn.

Základní výše Investičního příspěvku

9. V případě Investičního záměru ve formě **Stavebního záměru** dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad se Základní výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**:

   - **počtu m² HPP** Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) vymezeného dle DPZ a
   - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč, případně snížené dle čl. III odst. 4 -8 těchto Zásad, pokud Rada či zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy.

   V případě, že je Investičním záměrem změna dokončené stavby, se Základní výše Investičního příspěvku stanovuje pouze z počtu m2 HPP uvedených v DPZ, o které je navýšena HPP oproti původnímu počtu HPP.

10. V případě Investičních záměrů ve formě **Dělení pozemku** a/nebo **Zasíťování pozemku** dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad se Základní výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**
    - **počtu m² Využitelné plochy pozemku** a
    - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III odst. 4 -8 těchto Zásad, pokud rada či zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy.

11. V případě **Změny ÚP** se Základní výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**
    - **Navýšení HPP** a
    - **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III odst. 4 - 8 těchto Zásad, pokud rada či zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy.

Konečná výše Peněžního plnění Investičního příspěvku

12. Plánovací smlouva obsahuje ujednání o valorizaci dosud neposkytnutého Peněžního plnění Investičního příspěvku. Dosud neposkytnuté části Peněžního plnění Investičního příspěvku se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel stanovených v Plánovací smlouvě za uplynulý kalendářní rok (dále jen „***Inflační index***"). Obdobným způsobem se každý rok upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v Plánovací Smlouvě.
13. Investor Obci hradí Peněžní plnění Investičního příspěvku v konečné výši stanovené dle předchozího odstavce. Obdobné platí pro další částky, ke kterým je v Plánovací smlouvě sjednána valorizace dle Inflačního indexu.

Souběhy příspěvků

14. V případě Investičního záměru, při kterém má s ohledem na stejný pozemek či pozemky dojít k Dělení pozemku a Zasíťování pozemku, se stanovuje pouze jeden Investiční příspěvek za oba tyto záměry.
15. V případě Investičního záměru Zasíťování pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku, se Investiční příspěvek za Zasíťování pozemku nehradí. Obdobné platí i pro případ Dělení pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti se Zasíťováním pozemku.
16. V případě následného povolování Stavebního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad na pozemek či pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, činí Základní výše Investičního příspěvku Investora v souvislosti s povolením Stavebního záměru na takových pozemcích pouze částku, o kterou by příspěvek nově stanovený k povolení Stavebního záměru převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného v souvislosti s povolením Dělení pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, a to část připadající na příslušné stavební pozemky, na kterých má být Stavební záměr povolen.
17. Investiční příspěvek k Změně ÚP v sobě **nezahrnuje** Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

Plnění Investičního příspěvku

18. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny bezhotovostně na účet Programu veřejné infrastruktury Obce.
19. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na účet Programu veřejné infrastruktury Obce ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad.
20. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Obcí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Obce a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

2. Obec se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru nebo bude činit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP. Závazky Obce mohou být zejména následující:

   a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k realizaci Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu;

   b) po stanovenou dobu zachová vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;

c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v Obci;

d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Obec převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;

e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace a ve smyslu § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace;

f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:

   a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;

   b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;

   c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;

   d) poskytne finanční prostředky k vybudování nové a/nebo úpravám stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;

   e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Obce nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;

   f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě vybuduje Investor Klimatické opatření;

   g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

VI. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, případně utvrzeny.

2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit či utvrdit zejména těmito instituty

   a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;

   b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;

   c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;

   d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;

e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;

f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;

g) 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 Obcí 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 Obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady včetně uvedených příloh jsou zveřejněny na webových stránkách Obce: .....
4. Zásady budou Obcí aplikovány ode dne ..... 2024 (dále jen „***Datum aplikace***").
5. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru uzavřených Obcí s Investory před Datem aplikace Zásad uvedeným v odst. 4 tohoto článku. Pokud Obec s Investorem uzavřelo ke konkrétnímu Investičnímu záměru takovou smlouvu před Datem aplikace a tato smlouva je nadále platná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému Investičnímu záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Obec s Investorem jinak.