Konané dne:	24. 9. 2026	ZM	26	07	05	06

Název:

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína

Mimořádný materiál: ☐

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína a Fond veřejné infrastruktury statutárního města Děčín a

schvaluje

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína dle příloh tohoto materiálu,

zřizuje

podle § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích Fond veřejné infrastruktury statutárního města Děčín a

schvaluje

statut fondu dle přílohy tohoto materiálu.

Stanovisko RM:

Rada města projednala návrh Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína včetně všech příloh včetně zřízení Fondu veřejné infrastruktury statutárního města Děčín a svým usnesením č. RM 26 15 31 12 ze dne 8. 9. 2026 doporučila zastupitelstvu města tento návrh schválit.

Cena:	**0,00**
Návrh postupu:	Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit návrh usnesení.

Důvodová zpráva:

Na základě úkolu PT260402 OSIT připravil návrh zásad týkající se spolupráce s developery při investiční výstavbě na území města Děčín a tyto předložil radě města.

Je potřeba reagovat na stávající i nově vznikající záměry soukromých investorů, zejména v oblasti výstavby obytných lokalit rodinných domů. Investiční záměry rodinných domů však zároveň vyvolávají zvýšené nároky na zajištění odpovídajících kapacit veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných služeb, které musí sloužit jak novým, tak stávajícím obyvatelům města.
Na základě těchto skutečností a v koordinaci s projektem „Analýza rozvoje bydlení, průmyslu a veřejných infrastruktur v Děčíně“ město přistoupilo ke zpracování Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína („Zásady“).
Smyslem těchto Zásad 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.
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.
Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění udržitelného rozvoje města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.
Základním nástrojem spolupráce mezi městem a investorem je podle těchto Zásad plánovací smlouva uzavíraná ve veřejném zájmu podle § 130 odst. 1 stavebního zákona.

Součástí Zásad je zřízení Fondu veřejné infrastruktury, který je navržen jako účelový peněžní fond města, do kterého budou soustřeďovány zejména finanční příspěvky investorů sjednané v plánovacích smlouvách uzavíraných podle Zásad pro spolupráci s investory. Prostředky fondu budou využívány na rozvoj, obnovu a zvyšování kapacit veřejné infrastruktury, občanského vybavení a veřejných služeb souvisejících s rozvojem města.

Dne 19. 8. 2026 proběhlo jednání se zpracovatelem Zásad za účasti dotčených subjektů, na kterém byly projednány a vypořádány připomínky k návrhu dokumentu. V návaznosti na konzultace se zpracovatelem Zásad, které probíhaly mezi projednáním v Radě města a předložením materiálu Zastupitelstvu města, byl pro lepší orientaci v problematice zpracován dokument „Přehled výhod uzavření plánovacích smluv s městem“, který přikládáme přílohou tohoto materiálu.

Dne 9.9.2026 proběhla konzultace se zpracovateli projektu „Analýza rozvoje bydlení, průmyslu a veřejných infrastruktur v Děčíně“, jejíž součástí byla prezentace finálních výstupů včetně webové aplikace „Územní potenciál pro bydlení ve městě Děčín“. V případě schválení Zásad bude příloha č. 4 nahrazena touto uživatelsky přívětivější aplikací, která v době zpracování Zásad nebyla v konečné podobě k dispozici. Příloha č. 4 bude i nadále využívána jako podklad pro interní postupy při implementaci Zásad.

Po schválení Zásad Zastupitelstvem města bude zpracována interní metodika a uskuteční se workshop zaměřený na nastavení procesů úřadu v souvislosti s implementací Zásad. Součástí této fáze bude rovněž příprava komunikačních nástrojů, vytvoření veřejně dostupné kalkulačky pro výpočet investičního příspěvku a nastavení procesu kontaktního managementu.
Následně budou řešeny konkrétní investiční záměry (v souladu se Zásadami), které město v současné době eviduje.

Vyjádření: ☐

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Mgr. David Chovanec		16.9.2026 08:09 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Ondřej Smíšek		16.9.2026 08:12 podepsáno	

typ zobrazení anonymně

frank bold
advokáti

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Děčína

Preambule

Statutární město Děčín, IČO: 00261238, se sídlem Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín IV („**Město**“), je povinno 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 Města a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města i novým obyvatelům a uživatelům těchto nových investičních záměrů.

Účelem těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města („**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.

Město jako vlastník pozemků, 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. Město při jednání s investory klade důraz na rozvoj a kvalitu 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 Města vyplývají z platného územního plánu Města v aktuálním znění a dalších koncepčních dokumentů, plánů, předpisů a závazných standardů Města (např. generely, manuály a nařízení Města). Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principy udržitelného rozvoje a směřují k ochraně klimatu.

Předmětem těchto 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 cílí na zrychlení procesu 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, 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 Města, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města.

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

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

Základním nástrojem spolupráce mezi Městem a investorem je podle těchto Zásad plánovací smlouva uzavíraná ve veřejném zájmu podle § 130 odst. 1 stavebního zákona. V plánovací smlouvě si Město a investor sjednají vzájemná práva a povinnosti spojená s přípravou a realizací investičního záměru, případně s pořizováním změny územního plánu, zejména podmínky spoluúčasti investora na rozvoji veřejné infrastruktury a veřejných služeb Města. Uzavření plánovací smlouvy je dobrovolné a vychází z dohody obou stran. Postup podle těchto Zásad tak směřuje k tomu, aby Město a investor nalezli oboustranně přijatelné podmínky, které následně vtělí právě do Plánovací smlouvy.

Tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření plánovací smlouvy k jeho investičnímu záměru či jím navrhované změně územního plánu Města v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Města. Při pořizování změny územního plánu Město primárně dbá cílů a úkolů územního plánování ve smyslu § 38 stavebního zákona, zájmu na udržitelném rozvoji území a zájmů obyvatel města. Na žádost investora Město

investorovi sdělí, zda jeho investiční záměr / podnět ke změně územního plánu Města považuje za přípustný a dále i své požadavky k navrhovanému investičnímu záměru či navrhované změně územního plánu vyplývající z urbanistických principů Města a povinnosti chránit zájmy Města 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, požadavky Města a zkonzultoval svůj záměr s příslušnými odbory města a vedením města.

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

Zastupitelstvo Města svým usnesením č. [...] ze dne [...] schválilo tyto *„Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Děčína*“.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

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

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Města s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejná a volně dostupná široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněny na webových stránkách Města.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Městem dobrovolně. Nalezení dohody s Městem na parametrech investičního záměru, zejména zkvalitnění veřejné infrastruktury a veřejných služeb v lokalitě, je i v zájmu investora. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

Nediskriminační postup

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

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město vystupuje v jednání s investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci povolování investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Města.

Účelová vázanost plnění investora

Plnění investora bude použito ve prospěch obyvatel Města, a to zejména v souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury), občanského vybavení a zvýšených nákladů na veřejné služby vyvolaných investičním záměrem nebo změnou územního plánu na území Města.

1 Pojmy

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

Administrativním příspěvkem se rozumí protiplnění Investora za poskytnutí součinnosti Města při vydání nové či změně stávající územně plánovací dokumentace a dále při přípravě, povolování a realizaci Investičního záměru. Nenahrazuje náklady na pořízení změny ÚP, dle čl. 8.5.

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.

Dokumentací povolení záměru („DPZ“) se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona.

Fondem 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 pro účely financování rozvoje Veřejné infastruktury a Veřejných služeb Města.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch ve všech podlažích, vymezených vnějším lícem obvodových konstrukcí budovy, v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnějším lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých prostorů se místo chybějících obvodových konstrukcí hrubá podlažní plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce.

Inflačním indexem se rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyjádřený v procentních bodech, jak jej zveřejňuje Český statistický úřad. Je-li takto vypočtená hodnota záporná, Inflační index za daný kalendářní rok se považuje za nulový.

Intenzitou zastavění („IZ“) se rozumí celkový rozsah zástavby, kterou lze na Řešeném území realizovat v souladu s regulativy platného ÚP. Zohledňuje jak plochu, kterou lze v dané ploše zastavět, tak přípustný počet podlaží. Způsob jejího výpočtu upravuje čl. 5.14.

Investičním příspěvkem („IP“) se rozumí Peněžní i Nepeněžní příspěvek Investora poskytnutý za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území Města spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury podmíněné Investičním záměrem) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem definovaných v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Městem a Investorem.

Investičním záměrem se rozumí záměry vymezené v čl. 2.3 a 2.4.

Investorem se rozumí osoby vymezené v čl. 2.1 a 2.2.

Klimatickým opatřením se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či opatření v oblasti modrozelené infrastruktury, a to nad rámec požadavků právních předpisů a Územního plánu, za něž lze Investorovi udělit slevu z Investičního příspěvku dle čl. 5.8. Příklady Klimatických opatření jsou dále vymezeny v čl. 5.9.

Koeficientem kvality území („k“) se rozumí hodnocení vybavenosti konkrétních zón a ploch na území Města ve vztahu ke kvalitě života a pro podnikatelskou činnost, které je uvedeno v příloze č. 4 těchto Zásad.

Koordinátorem se rozumí určený člen Pracovní skupiny, který je kontaktní osobou pro Investory ve věcech spolupráce podle těchto Zásad; přijímá oznámení Investičních záměrů, zajišťuje komunikaci mezi Investorem, Pracovní skupinou a odbory Města a koordinuje projednání Investičního záměru a přípravu Plánovací smlouvy.

Mírou zastavění („MZ“) se rozumí maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy.

Navýšením Intenzity zastavění („NIZ“) se rozumí kladný rozdíl mezi možnou Intenzitou zastavění Řešeného území před Změnou ÚP a možnou Intenzitou zastavění Řešeného území po Změně ÚP v důsledku změny regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy. Navýšení Intenzity zastavění se vypočte postupem podle čl. 5.15.

Nepeněžním příspěvkem se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem nad rámec Nezbytné infrastruktury.

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 realizovat, a tudíž ani povolit.

Občanským vybavením se rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

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

Peněžním příspěvkem se rozumí finanční plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem, nad rámec Nezbytné infrastruktury.

Plánovací smlouvou se rozumí (i) Plánovací smlouva ke Změně ÚP a povolení Investičního záměru a (ii) Plánovací smlouva k povolení Investičního záměru uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Městem dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona.

Podlažností se rozumí počet podlaží, které je možné v dané ploše v souladu s platným ÚP Města realizovat. Podlažím se pro účely výpočtu Investičního příspěvku rozumí i podzemní a ustupující podlaží. Pokud v platném ÚP není stanoven pro konkrétní plochu možný počet podlaží, ale výšková regulace je stanovena skrze maximální výšku zástavby od nejnižší úrovně rostlého terénu, stanoví se podlažnost jako maximální výška zástavby, včetně podzemní části, vydělená číslem 3 jako průměrnou výškou podlaží (v metrech).

Pracovní skupinou se rozumí skupina zástupců Města ustavená pro účely projednávání Investičních záměrů a uzavírání Plánovacích smluv podle těchto Zásad, která oznámené Investiční záměry posuzuje a formuluje k nim stanovisko a požadavky Města.

Předběžnou dokumentací se rozumí dokumentace k Investičnímu záměru, jako např. studie stavby, která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a prostorové / objemové řešení záměru, předpokládané materiálové, provozní, technické a technologické řešení, základní návrh dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a stavebních a uličních čar a předpokládané požadavky (například napojovací kapacity) na Veřejnou infrastrukturu.

Příspěvkem k Investičnímu záměru („PIZ“) se rozumí část Investičního příspěvku poskytovaná Investorem v souvislosti s povolením Investičního záměru.

Příspěvkem ke Změně ÚP („PZÚP“) se rozumí část Investičního příspěvku poskytovaná Investorem v souvislosti se Změnou ÚP.

Řešeným územím („ŘÚ“) se rozumí pozemky nebo jejich části vymezené v dokumentaci k Investičnímu záměru, na nichž má být Investiční záměr realizován, určené parcelními čísly a jejich výměrou. U Investičního záměru vyžadujícího Změnu ÚP je Řešeným územím plocha dotčená navrhovanou Změnou ÚP.

Stavbou pro bydlení se rozumí stavba rodinného domu ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona nebo stavba bytových domů ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona.

Stavební prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

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

Studií se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, jako například urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP..

Územním plánem („ÚP“) se rozumí platný územní plán Města v účinném znění.

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

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

Vyhláškou se rozumí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Využitelnou plochou („VP“) se rozumí plocha Řešeného území, kterou lze v souladu s Mírou zastavění dle regulativů územně plánovací dokumentace zastavět.

Změnou ÚP se rozumí změna Územního plánu, kterou je buď nově vymezená zastavitelná plocha, změna funkčního využití a/nebo Navýšení intenzity zastavění plochy umožňující realizaci zamýšleného Investičního záměru.

2 Investor a investiční záměr

Investor

2.1 Investorem ve smyslu těchto Zásad je

a) každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podléhající Zásadám,

b) osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

2.2 Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje

a) Město, dobrovolný svazek obcí nebo společenství obcí, jejichž je Město členem, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast,

b) kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem,

c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

Investiční záměr

2.3 Investičními záměry podléhající Zásadám jsou tyto záměry na území Města

a) budova ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona („**Stavební záměr**“),

b) dělení pozemku, 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 („**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 („**Zasíťování**“).

Dělení pozemku a/nebo Zasíťování se považuje za samostatný Investiční záměr pouze v případě, kdy nemá být na dotčených pozemcích realizováno současně se Stavebním záměrem a není tak zahrnuto do Plánovací smlouvy ke Stavebnímu záměru.

2.4 Investičním záměrem nejsou

a) drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;

b) přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, kterými dojde k navýšení maximálně o 50 m^2 HPP stavby a při kterých nevznikne žádná bytová jednotka;

c) garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 200 m^2 HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

d) ostatní stavby, které nejsou Stavbami pro bydlení do 300 m^2 HPP;

e) dělení pozemků, jehož účelem je uspořádání vlastnických vztahů způsobem, aby odpovídalo dlouhodobě zavedenému faktickému způsobu užívání pozemků.

3 Plánovací smlouva

3.1 Spolupráci Města a Investora při přípravě a realizaci Investičního záměru, popřípadě při pořizování Změny ÚP, strany upravují v Plánovací smlouvě. Plánovací smlouvu spolu Město a Investor uzavírají ve veřejném zájmu podle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Jejím prostřednictvím na sebe strany berou konkrétní závazky vyplývající z těchto Zásad.

3.2 Předmětem Plánovací smlouvy může být zejména:

a) závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Města, Veřejných služeb a udržitelného rozvoje Města nad rámec Nezbytné infrastruktury;

b) závazek Investora poskytnout Městu Příspěvek za součinnost, který bude využit k úhradě nákladů na administraci poskytování součinnosti k povolení Investičního záměru nebo ke Změně ÚP;

c) 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;

d) závazek Města 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.

3.3 Uzavřením Plánovací smlouvy není dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města ani výkon přenesené působnosti při povolování záměru.

3.4 Uzavřením Plánovací smlouvy 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.

3.5 Vzory Plánovacích smluv jsou nedílnou součástí těchto Zásad. Město při jednáních s Investorem z těchto vzorů Plánovacích smluv vychází. Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Městem a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

3.6 V případě, že Město s Investorem uzavřou Plánovací smlouvu ke Změně ÚP, aniž by bylo možné v době uzavření této Plánovací smlouvy stanovit veškeré nezbytné parametry Investičního záměru plánovaného na ploše, které se Změna ÚP týká, sjednají v dané Plánovací smlouvě závazky k plánovanému Investičnímu záměru a jeho doposud známým parametrům a souvisejícímu Investičnímu příspěvku za Investiční záměr v maximálním možném rozsahu. Součástí Plánovací smlouvy pak bude i závazek k uzavření dodatku Plánovací smlouvy k Investičnímu záměru, jehož obsahem bude především domluva na dosud nedořešených otázkách.

Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

3.7 Město uvítá, pokud se na něj Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr, jehož povolení je dle příslušných ustanovení těchto Zásad spojeno s Investičním příspěvkem, nebo iniciovat Změnu ÚP, v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

3.8 Pokud se Město dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru, jehož povolení je dle příslušných ustanovení těchto Zásad spojeno s Investičním příspěvkem, nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora o možnosti konzultovat jeho Investiční záměr 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.

3.9 Pro účely uzavírání Plánovacích smluv je ustavena Pracovní skupina, v níž budou zastoupeni následující zástupci Města:

a) Náměstek pro rozvoj

b) vedoucí Odboru strategií a informačních technologií

c) Odbor správy majetku

d) Kancelář architekta města

e) Městský architekt

f) Odbor životního prostředí

g) Odbor dopravy

Pracovní skupina určí jednoho ze svých členů Koordinátorem, jehož jméno a kontaktní údaje zveřejní na webových stránkách, který bude kontaktní osobou Pracovní skupiny, na níž se Investoři obrací se svým záměrem k uzavření plánovací smlouvy a která bude s Investory za Město jednat.

Podle potřeby může Pracovní skupina rozhodnout o přizvání dalších účastníků, například zástupce provozovatele vodárenské či jiné technické infrastruktury Města nebo jiné osoby relevantní pro projednání konkrétního Investičního záměru.

3.10 Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Města.

Postup v případě povolování Investičních záměrů nevyžadujících Změnu ÚP

3.11 Investor oznámí Koordinátorovi svůj záměr podléhající Zásadám a předloží:

a) v případě Stavebního záměru a Zasíťování DPZ, včetně informace o HPP Stavebního záměru / Využitelné ploše určené k Zasíťování; nemá-li Investor pro Investiční záměr zpracovanou DPZ, předloží alespoň Předběžnou dokumentaci,

b) v případě Dělení pozemku plán předpokládané změny parcelace, včetně informace o Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení pozemku.

V případě Stavebního záměru, v rámci něhož dochází ke změně dokončené stavby nebo souboru staveb, Investor dále Koordinátorovi sdělí i HPP původní stavby / zástavby.

Formulář k oznámení Investičního záměru tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad.

3.12 Koordinátor předloží dokumentaci (DPZ, resp. Předběžnou dokumentaci, nebo plán předpokládané změny parcelace) a údaje k Investičnímu záměru obdržené od Investora Pracovní skupině, příslušným odborům Města a dalším relevantním subjektům k prostudování. V případě, kdy součástí nebudou dokumentace či informace vyžadované podle čl. 3.11 těchto Zásad, vyzve Koordinátor Investora k jejich doplnění.

3.13 Po prostudování Koordinátor seznámí Investora se stanoviskem Pracovní skupiny k Investičnímu záměru a se základními požadavky k Investičnímu záměru, a to zejména k základním parametrům Investičního záměru a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury, a sdělí Investorovi očekávanou výši

Investičního příspěvku vypočtenou postupem podle Zásad. V případě potřeby Koordinátor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.

3.14 Na základě informací obdržených od Koordinátora Investor provede případné úpravy předložené dokumentace a požádá příslušné orgány, provozovatele a správce veřejné dopravní a technické infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy dokumentace, Investor o tom informuje Koordinátora za účelem domluvy na dalším postupu.

3.15 Případně upravenou verzi dokumentace se zapracovanými požadavky Města, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Pracovní skupině prostřednictvím Koordinátora k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Pracovní skupinou.

3.16 Následně Koordinátor zpravidla iniciuje jednání Pracovní skupiny s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Pokud Pracovní skupina dospěje k závěru, že jednání s Investorem není s ohledem na povahu Investičního záměru či z jiných důvodů nezbytné, jednání Koordinátor neiniciuje a namísto toho rovnou zašle Investorovi návrh Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.

<u>Postup v případě povolování Investičních záměrů vyžadujících Změnu ÚP</u>

3.17 Investor oznámí Koordinátorovi svůj záměr podléhající Zásadám, předloží Studii a spolu s tím Investor předloží i:

a) v případě Stavebního záměru a Zasíťování Předběžnou dokumentaci včetně urbanistického plánu s vyznačeným předpokládaným prostorovým řešením stavby Investičního záměru v podrobnosti uličních a stavebních čar a včetně informace o HPP Stavebního záměru / Využitelné ploše určené k Zasíťování,

b) v případě Dělení pozemku plán předpokládané změny parcelace, včetně informace o Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení.

V případě Stavebního záměru, v rámci něhož dochází ke změně dokončené stavby nebo souboru staveb, Investor dále Koordinátorovi sdělí i HPP původní zástavby.

Formulář k oznámení Investičního záměru tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad.

3.18 Koordinátor předloží Studii a dokumentaci (Studii, Předběžnou dokumentaci, nebo plán předpokládané změny parcelace) obdrženou od Investora Pracovní skupině a příslušným odborům Města k prostudování. V případě, kdy součástí oznámení nebudou

dokumentace či informace vyžadované podle čl. 3.17 těchto Zásad, vyzve Koordinátor Investora k jejich doplnění.

3.19 Po prostudování Koordinátor seznámí Investora se stanoviskem a požadavky Pracovní skupiny k navrhované Změně ÚP a navrhovanému Investičnímu záměru, včetně požadavků na Veřejnou infrastrukturu. Současně Koordinátor sdělí Investorovi očekávanou výši Investičního příspěvku vypočtenou postupem podle Zásad. V případě potřeby Koordinátor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.

3.20 Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP a dokumentace se zapracovanými požadavky Pracovní skupiny předloží Investor Pracovní skupině prostřednictvím Koordinátora k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Pracovní skupinou.

3.21 Následně Koordinátor zpravidla iniciuje jednání Pracovní skupiny s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Pokud Pracovní skupina dospěje k závěru, že jednání s Investorem není s ohledem na povahu navrhované Změny ÚP či Investičního záměru či z jiných důvodů nezbytné, Koordinátor jednání neiniciuje a namísto toho rovnou zašle Investorovi návrh Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP a návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.

3.22 Vyplyne-li po schválení Změny ÚP potřeba úprav Investičního záměru, uzavřou Město s Investorem dodatek k Plánovací smlouvě. Při jeho projednávání se postupuje obdobně postupem podle čl. 3.11 až 3.16. Výše Investičního příspěvku na Investiční záměr se upraví dle nově zpracované DPZ v souladu s čl. 5.

4 Investiční příspěvek

4.1 O Investiční příspěvek Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města, nebo k jímž navrhované Změně ÚP Město činí kroky.

4.2 Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Město.

4.3 Investor poskytuje Investiční příspěvek ve výši či hodnotě stanovené postupem podle čl. 5.

4.4 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.

4.5 Investiční příspěvek je poskytován primárně formou Peněžního příspěvku. Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního příspěvku se za podmínek vymezených v Zásadách může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním příspěvku, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. V případě, že se Město s Investorem dohodnou na poskytnutí Nepeněžního příspěvku, činí základní výše Peněžního příspěvku Investičního příspěvku rozdíl mezi základní výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního příspěvku stanovenou pro účely uzavření Plánovací smlouvy postupem podle čl. 7.7 a poskytuje se ve výši po valorizaci dle čl. 6.3 těchto Zásad.

Souběhy Investičních příspěvků

4.6 V případě Investičního záměru ve formě Zasíťování plánovaného na ploše, ke které již byl Městu uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku, se Investiční příspěvek za Zasíťování pozemku nehradí. To platí obdobně i v případě Investičního záměru ve formě Dělení pozemku plánovaného na ploše, ke které již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti se Zasíťováním.

4.7 V případě následného povolování Stavebního záměru 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, vzhledem k Intenzitě zastavění

Změna sjednané funkce Investičního záměru

4.8 Pokud Investor v době pěti let počínající účinností kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru (v případě Investičních záměrů nevyžadujících kolaudační rozhodnuti ode dne dokončení stavby) pojme úmysl provést změnu způsobu užívání Investičního záměru na typ stavby, se kterým by byl dle v tu dobu platných Zásad spojen vyšší Investiční příspěvek, je povinen o takové skutečnosti Město informovat a před podáním žádosti o povolení takové změny s Městem uzavřít dodatek k Plánovací smlouvě nebo novou smlouvu, jejichž předmětem by byl doplatek Investora ve prospěch Města ve výši odpovídající rozdílu mezi výší Investičního příspěvku odpovídající novému způsobu užívání Investičního záměru dle v tu dobu platných Zásad a výší Investičního

příspěvku sjednanou v Plánovací smlouvě. V případě, že by s novým způsobem užívání Investičního záměru byl dle v tu dobu platných Zásad spojen nižší Investiční příspěvek, nemá to vliv na výši Investičního příspěvku sjednanou v Plánovací smlouvě.

5 Výše Investičního příspěvku

5.1 Základní výše Investičního příspěvku se vypočte podle následujícího vzorce:

a) v případě Investičního záměru nevyžadujícího Změnu ÚP:

IP* = *PIZ

Investiční příspěvek je roven Příspěvku za Investiční záměr

b) v případě Investičního záměru vyžadujícího Změnu ÚP:

IP* = *PIZ* + *PZÚP

Investiční příspěvek je roven součtu Příspěvku za Investiční záměr a Příspěvku za Změnu ÚP

Příspěvek k Investičnímu záměru

Stavební záměr

5.2 Příspěvek k Investičnímu záměru ve formě Stavebního záměru se vypočte podle následujícího vzorce:

a) v případě Investičního záměru, který slouží pouze jedné funkci:

PIZ* = m^2 *HPP IZ* × *sazba dle čl. 5.4 – 5.5

Příspěvek na Investiční záměr je roven součinu m^2 Hrubé podlažní plochy Investičního záměru a sazby za funkci dle čl. 5.4 až 5.5 (se zohledněním slevy)

b) v případě Investičního záměru, který slouží více funkcím:

***PIZ* = m^2 *HPP IZ funkce A* × *sazba za funkci A dle čl. 5.4 – 5.5* + m^2 *HPP IZ funkce B* × *sazba za funkci B dle čl. 5.4 – 5.5* + …**

Příspěvek na Investiční záměr je roven součtu součinu m^2 Hrubé podlažní plochy Investičního záměru sloužící funkci A a sazby za funkci A dle čl. 5.4, součinu m^2 Hrubé podlažní plochy Investičního záměru sloužící funkci B a sazby za funkci B dle čl. 5.4, …

Pokud je určitá plocha využívána pro více funkcí, rozdělí se její HPP mezi funkce, kterým slouží, a to v poměru velikosti HPP sloužících plně dané funkci. Za plochu

sloužící dané funkci se rozumí všechny plochy sloužící dané funkci, včetně obslužných, technických a dalších prostor.

5.3 V případě, že je Stavebním záměrem změna dokončené stavby, se Příspěvek za Investiční záměr stanovuje pouze z počtu m^2 HPP uvedené v DPZ, o který je navýšena HPP oproti počtu m^2 HPP původní stavby. Nedochází-li k navýšení HPP, Příspěvek za Investiční záměr požadován není.

5.4 Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku za Investiční záměr ve formě Stavebního záměru následující základní sazby:

	Funkce	Sazba za m^2 HPP v Kč
a)	Stavby pro bydlení	600
b)	Stavby občanského vybavení	800
c)	Ostatní	1.300

5.5 V případě funkcí uvedených v čl. 5.4 písm. a) se základní sazba upravuje o koeficient kvality území, určený podle přílohy č. 5 těchto Zásad. Výsledná sazba se vypočte podle následujícího vzorce:

výsledná sazba = 50 % základní sazby dle čl. 5.4 + 50 % základní sazby × 50% k

výsledná sazba je rovna součtu 20 % základní sazby dle čl. 5.4 a součinu 80 % základní sazby dle čl. 5.4 a 50% Koeficientu kvality území

Je-li výsledná sazba vypočtená podle tohoto vzorce nižší než **300 Kč**, činí výsledná sazba **300 Kč**.

Zasíťování a Dělení pozemků

5.6 Příspěvek na Investiční záměr ve formě Zasíťování Dělení pozemků se vypočte podle následujícího vzorce:

PIZ = m^2 VP ŘÚ × sazba dle čl. 5.12

Příspěvek na Investiční záměr je roven součinu m^2 Využitelné plochy Řešeného území a sazby dle čl. 5.7

5.7 Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku pro Investiční záměr ve formě Zasíťování a Dělení pozemků následující sazbu:

10 Kč za m^2 VP

Sleva se sazby Příspěvku za Investiční záměr

5.8 Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi ze sazeb Investičního příspěvku uvedených v čl. 5.4, resp. 5.5, a 5.7. Slevu lze poskytnout až do níže uvedené výše v následujících odůvodněných případech:

	Maximální výše slevy	**Investiční záměr**	**Podmínky udělení slevy**
a)	40 %	Stavební záměr, Zasíťování, Dělení pozemku	Investiční záměr je umisťován do ploch **Brownfieldů** a je v souladu s koncepcí Města, jak vyplývá z ÚP a dalších strategických a koncepčních dokumentů Města.
b)	40 %	Stavební záměr, Zasíťování, Dělení pozemku	Investiční záměr je umisťován do ploch **Stavebních proluk** a je v souladu s koncepcí Města, jak vyplývá z ÚP a dalších strategických a koncepčních dokumentů Města.

	Maximální výše slevy	Investiční záměr	Podmínky udělení slevy
c)	50 %	Stavební záměr, Zasíťování	Součástí Investičního záměru bude alespoň jedno funkční **Klimatické opatření** rozsahem navržené a odpovídající Investičnímu záměru a zároveň: • závazek realizovat Klimatická opatření bude součástí Plánovací smlouvy, včetně popisu Klimatických opatření a požadavků na jejich fungování; • Investor Městu doloží investici do Klimatických opatření v technické zprávě, která je součástí DPZ, zpracované odborně způsobilou odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatických opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Splnění závazku realizace Klimatických opatření ze strany Investora musí být ve smlouvě náležitě zajištěno. Nebudou-li Klimatická opatření realizována, nebo nebudou-li splňovat stanovené požadavky a funkčnost, vzniká Investorovi povinnost doplatit Městu částku odpovídající poskytnuté slevě, či její úměrnou část.
d)	30 %	Zasíťování, Dělení pozemku	K Dělení pozemku / Zasíťování dochází za účelem **umožnění realizace stavby občanského vybavení** a Investor se zaváže (včetně náležitého zajištění tohoto závazku), že v dotčené ploše skutečně dojde k realizaci takové stavby.
e)	40 %	Stavební záměr, Zasíťování	**Doprava v klidu Investičního záměru je zcela nebo v převažující míře řešena pod povrchem** (v podzemních garážích či jiných podzemních parkovacích a odstavných stáních) nad rámec požadavků právních předpisů a Územního plánu.

Pro účely výpočtu Příspěvku za Investiční záměr podle vzorce v čl. 5.2 a v čl. 5.6 se užije sazba snížená o udělenou slevu.

5.9 Klimatickým opatřením pro udělení slevy dle čl. 5.8 písm. c) může být zejména:

a) modrozelená infrastruktura a hospodaření s vodou

- realizace prvků modrozelené infrastruktury
- opětovné využití šedé vody v provozu

- využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady

b) práce s energiemi

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

c) adaptační opatření

- opatření k minimalizaci povrchového odtoku vody (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých opatření, (eko)systémů a 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.)

Klimatická opatření mají za cíl snížit celkovou úroveň skleníkových plynů, které vznikají při výrobě, dopravě a montáži stavebních materiálů a konstrukcí v průběhu realizace Investičního záměru, snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně, vodní plochy, snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Města na změnu klimatu.

5.10 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.

5.11 Podmínkou udělení slevy dle čl. 5.8 je soulad Investičního záměru s požadavky na umisťování staveb a výstavbu vyplývajícími ze strategických, koncepčních a dalších dokumentů Města.

5.12 Slevy poskytnuté dle čl. 5.8 lze sčítat, a to až do maximální celkové výše 100 % ze sazby za 1 m^2 HPP / Využitelné plochy. Pro vyloučení pochybností se konstatuje, že Město neplatí Investorovi žádnou částku z titulu poskytnutých slev.

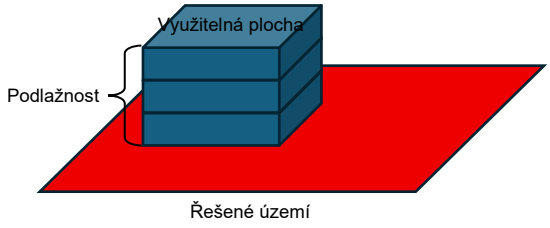
Příspěvek ke Změně ÚP

5.13 Výše Příspěvku ke Změně ÚP vychází z Navýšení Intenzity zastavění, ke kterému na Řešeném území dochází v důsledku Změny ÚP. Pro jeho výpočet se určí Intenzita zastavění před Změnou ÚP a po ní.

5.14 Intenzita zastavění je součin výměry Využitelné plochy a Podlažnosti. Vypočte se podle vzorce:

IZ = VP × Podlažnost

Intenzita zastavění je rovna součinu m² Využitelné plochy a Podlažnosti



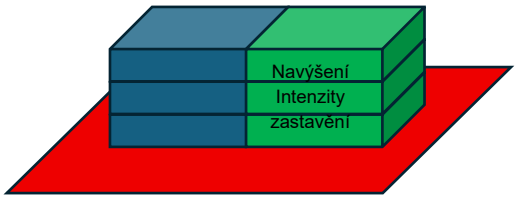
Nelze-li Intenzitu zastavění z regulativů ÚP stanovit nebo ji nelze v Řešeném území reálně naplnit, mohou ji Město s Investorem sjednat v Plánovací smlouvě. Sjednaná Intenzita zastavění je intenzita, kterou Investor a Město pro účely uzavření Plánovací smlouvy považují v Řešeném území za reálně možnou. Při jejím stanovení se vychází z obdobných principů jako při stanovení Intenzity zastavění, se zohledněním okolností, pro které nelze Intenzitu zastavění v Řešeném území stanovit nebo naplnit.

Odpovídá-li to okolnostem, zaváže se Investor v Plánovací smlouvě, že v Řešeném území nebude realizovat zástavbu o intenzitě vyšší, než je sjednaná Intenzita zastavění. Tento závazek přechází na právní nástupce Investora a musí být náležitě zajištěn, včetně možnosti zřízení věcného břemene zdržení se zástavby nad sjednanou Intenzitu zastavění. Je-li to rozumně možné, promítne se sjednaná Intenzita zastavění do návrhu Změny ÚP tak, aby navržená regulace Řešeného území intenzivnější zástavbu neumožnila.

5.15 Navýšení Intenzity zastavění je kladný rozdíl mezi Intenzitou zastavění Řešeného území po Změně ÚP a Intenzitou zastavění před Změnou ÚP. Vypočte se podle vzorce:

$$NIZ = IZ_{po\ Změně\ ÚP} - IZ_{před\ Změnou\ ÚP}$$

Navýšení Intenzity zastavění je rovna rozdílu Intenzity zastavění po Změně ÚP a Intenzity zastavění před Změnou ÚP



5.16 Příspěvek za Změnu ÚP se vypočte podle následujícího vzorce:

a) v případě Změny ÚP, kterou dochází k Navýšení Intenzity zastavění, avšak nikoliv ke změně funkce se kterou tyto Zásady v čl. 5.17 pojí vyšší sazbu:

$$PZUP = m^2\ NIZ \times sazba$$

Příspěvek za Změnu ÚP = m^2 Navýšení Intenzity zastavění × sazba za Navýšení intenzity zastavění dle čl. 5.17

b) v případě Změny ÚP, kterou dochází ke změně funkce se kterou tyto Zásady v čl. 5.17 pojí vyšší sazbu, avšak nedochází k Navýšení Intenzity zastavění:

$$PZUP = m^2\ s\ měněnou\ funkcí \times (sazba\ za\ novou\ funkci - sazba\ za\ původní\ funkci)$$

Příspěvek za Změnu ÚP je roven rozdílu násobku m^2 s měněnou funkcí a rozdílu vyšší sazby za novou funkci dle čl. 5.17 a sazby za původní funkci dle čl. 5.17)

c) v případě Změny ÚP, kterou dochází k Navýšení Intenzity zastavění a zároveň ke změně funkce se kterou tyto Zásady v čl. 5.17 pojí vyšší sazbu:

$$PZUP = m^2\ NIZ \times sazba + m^2\ s\ měněnou\ funkcí \times (sazba\ za\ novou\ funkci - sazba\ za\ původní\ funkci)$$

Příspěvek za Změnu ÚP je roven součtu součinu m^2 Navýšení Intenzity zastavění se sazbou za Navýšení intenzity zastavění dle čl. 5.17 a součinu m^2 s měněnou funkcí a rozdílu vyšší sazby za novou funkci a sazby za původní funkci dle čl. 5.175.16

Za Změnu ÚP kterou nedochází ani ke změně funkce, s níž Zásady v čl. 5.17 pojí vyšší sazbu, ani k navýšení Podlažnosti, se Investiční příspěvek nevybírá.

5.17 Město stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku ke Změně ÚP následující sazby Navýšení Intenzity zastavění:

	Funkce	Sazba za m^2 NIZ v Kč
a)	Plocha pro bydlení	600
b)	Občanská vybavenost	800
c)	Ostatní	1.300

5.18 Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech na základě individuálního posouzení a s ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy rozhodnout o udělení slevy ze sazby Příspěvku za Změnu ÚP dle čl. 5.16 v případě Změny ÚP až do výše 30 %, která je navrhována za účelem umožnění realizace stavby občanského vybavení a pokud se Investor zaváže (včetně náležitého zajištění tohoto závazku), že v dotčené ploše skutečně dojde k realizaci takové stavby.

Společná ustanovení k výpočtu Investičního příspěvku

5.19 Veškeré sazby pro výpočet Investičního příspěvku dle tohoto článku se každoročně k 1. březnu zvyšují dle Inflačního indexu. Město 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).

6 Peněžní příspěvek

6.1 Peněžní příspěvek a dále smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny bezhotovostně na účet Fondu veřejné infrastruktury.

6.2 Investor provede úhradu Peněžního příspěvku v následujících lhůtách splatnosti:

a) v případě Investičního záměru, který **nevyžaduje Změnu ÚP**

	Výše splátky	Termín splatnosti
1.	30 % PIZ	Do 60 dní od uzavření Plánovací smlouvy
2.	70 % PIZ	Do konce 3. měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru (či jakékoliv jeho části)

b) v případě Investičního záměru, který **vyžaduje Změnu ÚP**

	Výše splátky	Termín splatnosti
1.	10 % PZÚP	Do 20 dní od uzavření Plánovací smlouvy
2.	90 % PZÚP	Do 30 dní ode dne nabytí účinnosti Změny ÚP
3.	30 % PIZ	Do dne podání žádosti o povolení Investičního záměru (či jakékoliv jeho části)
4.	70 % PIZ	Do konce 3. měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru (či jakékoliv jeho části)

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

6.3 Plánovací smlouva obsahuje ujednání o valorizaci dosud neposkytnutého Peněžního příspěvku. Dosud neposkytnuté části Peněžního příspěvku se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují podle Inflačního indexu. Obdobným způsobem se každý rok upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v Plánovací Smlouvě. Investor Městu hradí Peněžní příspěvek, případně jiné částky, k nimž je valorizace sjednána, v konečné výši stanovené dle tohoto odstavce.

7 Nepeněžní příspěvek

7.1 V případě Nepeněžního příspěvku poskytuje Investor tento Nepeněžní příspěvek v hodnotě až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, případně jiné sjednané částky, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

7.2 Nepeněžním příspěvkem mohou být zejména:

a) 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,

b) podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho vlastnictví;

c) byty převedené do vlastnictví Města;

d) vybudování, opravy či úpravy veřejných prostranství;

e) pozemky pro veřejná prostranství či jiné potřeby Města;

f) provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství a zeleně, s výjimkou místních komunikací a veřejného osvětlení ve vlastnictví Města;

k jejichž realizaci či poskytnutí se na základě dohody s Městem Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

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

7.4 Nepeněžní příspěvek musí splňovat standardy schválené radou Města, pokud byly pro daný typ Nepeněžního příspěvku vydány.

7.5 Dohoda o Nepeněžním příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního příspěvku a podmínky jeho převzetí Městem.

7.6 Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní příspěvek mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Města, a to za kupní cenu 5.000 Kč za každou stavbu či pozemek.

7.7 Hodnota Nepeněžního příspěvku je pro účely jeho započtení do výše Investičního příspěvku v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem.

7.8 Po realizaci Nepeněžního příspěvku Investor doloží náklady vynaložené na realizaci Nepeněžního příspěvku, jejichž správnost bude následně ověřena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem vybraným Městem. Náklady na znalecký posudek budou hrazeny Investorem. Investor bude povinen pověřenému znalci na jeho výzvu poskytnout veškeré další podklady nezbytné pro řádné ověření nákladů na realizaci Nepeněžního příspěvku. Pokud z ověření vyjde najevo, že náklady Investora na realizaci Nepeněžního příspěvku byly nižší oproti původně odhadované částce valorizované dle sjednaného Inflačního indexu, uhradí Investor Městu do 3 měsíců ode dne obdržení výzvy Města rozdíl mezi původně předpokládanou hodnotou Nepeněžního příspěvku valorizovanou dle sjednaného Inflačního indexu a reálně vynaloženými náklady ve formě doplatku. Pokud reálné náklady na realizaci Nepeněžního příspěvku překročí původní odhad, nemá Investor vůči Městu nárok na úhradu rozdílu. Nebezpečí jde v takovém případě za Investorem jako odborníkem na výstavbu. V případě pochybností Investora o závěrech znaleckého posouzení reálných nákladů na realizaci Nepeněžního příspěvku je Investor oprávněn Městu do dvou měsíců ode dne obdržení znaleckého posouzení předložit vlastní posudek a požádat Město o schůzku k projednání rozdílů mezi posudky a domluvě na vhodném řešení.

8 Administrativní příspěvek

8.1 Administrativní příspěvek poskytuje Investor jako protiplnění za závazky Města poskytovat součinnost při:

a) vydání nové či změně stávající územně plánovací dokumentace,

b) při přípravě, povolování a realizaci Investičního záměru.

8.2 Poskytnutím Administrativního příspěvku ani závazkem Města k součinnosti není dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města ani výkon přenesené působnosti při povolování záměru a při pořizování a vydávání Změny ÚP.

8.3 Výše Administrativního příspěvku se stanoví jako částka odpovídající:

a) **250.000 Kč**, pro poskytnutí součinnosti při vydání nové či změně stávající územně plánovací dokumentace,

b) **100.000 Kč**, pro poskytnutí součinnosti při přípravě, povolování a realizaci Investičního záměru.

8.4 Administrativní příspěvek je splatný v části hrazené za součinnost k přijetí návrhu Změny ÚP ve lhůtě 30 dnů od vydání Změny ÚP, v části hrazené za součinnost při povolení Investičního záměru ve lhůtě 30 dnů ode dne právní moci povolení záměru. Administrativní příspěvek se hradí na účet Fondu veřejné infrastruktury.

8.5 Administrativní 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.

9 Nezbytná infrastruktura

9.1 Nezbytná infrastruktura pro Investiční záměr musí splňovat standardy schválené radou Města, pokud byly pro daný typ infastruktury vydány.

9.2 Pokud se Investor s Městem domluví na tom, že Nezbytná infrastruktura či její část bude po jejím dokončení a pravomocné kolaudaci převedena na Město, bude tato infrastruktura na Město převedena za kupní cenu 5.000 Kč za každou stavbu.

10 Závazky Města

10.1 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.

10.2 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 nebo aby byl přijat návrh Změny ÚP, zejména:

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

b) po stanovenou dobu 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 a údržbu Veřejné infrastruktury ve Městě;

d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví Nezbytnou infrastrukturu a Nepeněžní příspěvek, 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.

11 Závazky Investora

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

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

b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;

c) poskytne Městu Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního příspěvku dle těchto Zásad;

d) poskytne Městu Administrativní příspěvek;

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

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

g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě provede Klimatická opatření;

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

12 Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

12.1 Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny a utvrzeny.

12.2 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) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů; zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Městu požadovaný Nepeněžní příspěvek, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního příspěvku na Peněžní příspěvek, který bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty;

h) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Města určitou právní skutečností.

13 Závěrečná ustanovení

13.1 Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů (vybavenosti) či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Města, na které hodlá Město Investiční příspěvek použít.

13.2 Veškeré částky a sazby jsou uváděny bez DPH. Pro případ, že by na základě výkladu zákona nebo jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Městu či Investorovi vznikla povinnost uplatnit daň z přidané hodnoty, je Investor (případně Město) povinen Městu (resp. Investorovi) příslušnou částku daně doplatit na základě daňového dokladu.



13.3 Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.

13.4 Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách Města: [...].

13.5 Zásady budou Městem aplikovány ode dne [...] („**Datum aplikace**“).

13.6 Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru a plánovacích smluv uzavřených Městem s Investory před Datem aplikace. Pokud Město 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 Město s Investorem jinak.

Přílohy:

1. Plánovací smlouvy k povolení Investičního záměru
2. Plánovací smlouvy ke Změně ÚP a povolení Investičního záměru
3. Formulář oznámení Investičního záměru
4. Tabulka koeficientu kvality území

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

Plánovací smlouva k povolení záměru

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

Statutární město Děčín

se sídlem Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

IČO: 00261238

zastoupeno [Doplnit jméno, příjmení], primátorem

(„**Město**“)

a

[Doplnit název strany 1]

se sídlem [Doplnit],

IČO: [Doplnit],

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Doplnit] soudem v [Doplnit], sp. zn. [Doplnit]

zastoupena [Doplnit jméno, příjmení, funkci],

(„**Investor**“)

POZNÁMKA: Případně mohou být stranou smlouvy další subjekty, zejména vlastník dopravní nebo technické infrastruktury odlišný od Města, pokud se Investor podle smlouvy zavazuje vybudovat Nezbytnou infrastrukturu, která má být po její kolaudaci předána tomuto vlastníkovi dopravní nebo technické infrastruktury.

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, občanské vybavení a veřejné služby, 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 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 udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že příspěvky Investora dle této Smlouvy jsou dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.

G. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Děčína (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

1 Pojmy

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

Administrativním příspěvkem se rozumí protiplnění Investora za činnosti Města spojené s uzavřením této Smlouvy a za poskytnutí součinnosti Města dle č. 4.1 a 4.3 této Smlouvy

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch ve všech podlažích, vymezených vnějším lícem obvodových konstrukcí budovy, v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnějším lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých prostorů se místo chybějících obvodových konstrukcí hrubá podlažní plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. 7.4 této Smlouvy.

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

Nepeněžním příspěvkem se rozumí věcný, nepeněžní příspěvek Investora, tak jak je specifikován touto Smlouvou, který je součástí Investičního příspěvku.

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.

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

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

Peněžním příspěvkem se rozumí finanční příspěvek Investora hrazený Městu za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, který je součástí Investičního příspěvku. Peněžní příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Povolení záměru zahrnuje 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. Doporučujeme uvést, jakým konkrétním způsobem má Investor smluvně Pozemky zajištěny s jejich vlastníky.

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.

Účtem Fondu veřejné infrastruktury se rozumí bankovní účet Fondu veřejné infrastruktury č. [...], na nějž investor hradí veškerá finanční plnění Městu podle této Smlouvy.

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

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

Vyhláškou se rozumí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Zásadami se rozumí dokument *„Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Děčína“* přijatý usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne [...].

2 Úvodní ustanovení

2.1 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:

a) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. 3.1 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,
b) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek,
c) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže specifikovaný Administrativní příspěvek, a
d) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví Města,

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

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

2.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. 3.1 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

a) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související s Investičním záměrem, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města a je založena na předpokladu souladu Investičního záměru s územním plánem Města. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného obecního prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,
b) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města,
c) […].

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

3 Investiční záměr

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

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

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

a) výška staveb bude činit maximálně [...],
b) maximální HPP staveb v rámci Investičního záměru nepřesáhne [...] m^2 HPP,
c) [...],

(„**Nepřekročitelné parametry**“).

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

3.3 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. 3.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního příspěvku, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

3.4 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. 3.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

3.5 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. 3.1 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 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.

3.6 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. 3.3 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. 3.1 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. 3.1 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; ani v takovém případě však nesmí dojít k překročení Nepřekročitelných parametrů.

4 Závazky Města

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

a) 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 30 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

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

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

i) že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. 3.1 této Smlouvy;

ii) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;

iii) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. 4.4 této Smlouvy;

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

4.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. 12.4 b) Smlouvy.

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

a) [...]

POZNÁMKA: veřejnoprávní závazky dle čl. 4.1 tohoto článku Smlouvy budou součástí každé uzavřené plánovací smlouvy, mohou být však sjednány i další povinnosti Města, a to zejména závazky soukromoprávního charakteru dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona. Z důvodu zachování jejich rozlišení, tedy na veřejnoprávní závazky a soukromoprávní závazky doporučujeme důsledně oddělovat. Soukromoprávní závazky pak mohou například být:

- *že pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonává Město práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezcizí,*

- *že se Město bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,*
- *Město od Investora převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví – tento článek je potřeba doplnit v případě, že se Investor zaváže vybudovat Nezbytnou infrastrukturu nebo Nepeněžní příspěvek, které by Město mělo převzít do svého vlastnictví,*
- *popřípadě další individuálně domluvené závazky.*

to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

4.4 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. 4.1 a 4.3 této Smlouvy, v případě, že:

a) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
b) Investor poruší svůj závazek dle čl. 3.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního příspěvku, který je přílohou č. [...] této Smlouvy,
c) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
d) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. 14.5 této Smlouvy.

Pokud Město bude postupovat dle tohoto čl. 4.4 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. 4.1 a 4.3 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

5 Administrativní příspěvek

5.1 Investor se za zavazuje poskytnout Městu Administrativní příspěvek za poskytnutí součinnosti Městem ve smyslu čl. 4.1, 4.3 a 8.9 této Smlouvy.

5.2 Smluvní strany konstatují, že výše Administrativního příspěvku dle této Smlouvy činí [...] Kč bez DPH, přičemž výše Administrativního příspěvku byla stanovena dle Zásad.

5.3 Administrativní příspěvek je splatný do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, nebo do dne podání žádosti o Povolení záměru pro Investiční záměr příslušnému stavebnímu úřadu, podle toho, který okamžik nastane dříve.

5.4 Administrativní příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 5.3 této Smlouvy na Účet Fondu veřejné infrastruktury a pod variabilním symbolem [...].

6 Investiční příspěvek

6.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. 3.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek.

6.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí [...] Kč bez DPH, přičemž výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy.

6.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě:

a) Peněžního příspěvku, a to za podmínek podle čl. 7 této Smlouvy;
b) Nepeněžního příspěvku či náhradního peněžního příspěvku, a to za podmínek podle čl. 8 této Smlouvy.

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

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

a) [...].

Výše slevy činí [...] Kč („**Sleva**“) a byla již promítnuta ve výši Investičního příspěvku dle čl. 6.2 této Smlouvy.

Investor se zavazuje při realizaci Investičního záměru naplnit shora uvedené důvody pro poskytnutí slevy a zachovat je minimálně po dobu končící uplynutím pátého roku ode dne nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru. V opačném případě mu vzniká povinnost zaplatit Městu do 30 dní ode dne obdržení výzvy Města částku odpovídající Slevě, vynásobenou sankčním koeficientem 1,5. Město je oprávněno ověřit splnění podmínek pro poskytnutí Slevy. Investor se zavazuje Městu takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace.

POZNÁMKA: Tento odstavec ponechat v případě, že zastupitelstvo Města rozhodlo o poskytnutí slevy v souladu se Zásadami.V některých případech může být s ohledem na konkrétní důvod poskytnutí slevy na místě podrobněji upravit, kdy se má za to, že důvod slevy nebyl naplněn, a postup řešení této situace.

6.5 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. 3.1 této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Investičního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Městu a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na kapacitu HPP) prokázat Městu. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Investičního příspěvku dle pravidel tohoto článku Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Investičního příspěvku provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního příspěvku. Investor však není postupem dle tohoto článku oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Investičního příspěvku nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Investičního příspěvku s ohledem na snížení kapacity HPP dle tohoto článku Smlouvy, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a maximální kapacita HPP, coby jeden z Nepřekročitelných parametrů dle této Smlouvy, se adekvátně sníží, přičemž bude v dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy taktéž sjednána tomu odpovídající výše smluvní pokuty nebo jiné sankce či zajištění za nedodržení tohoto Nepřekročitelného parametru.

6.6 V případě, kdy by Investor v době končící uplynutím pátého roku ode dne nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru (v případě Investičních záměrů nevyžadujících kolaudační rozhodnuti ode dne dokončení stavby) pojal úmysl provést změnu způsobu užívání Investičního záměru na typ stavby, se kterým by byl dle v tu dobu platných Zásad spojen vyšší Investiční příspěvek, je povinen o takové skutečnosti Město informovat a před podáním žádosti o povolení takové změny s Městem uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu, jejichž předmětem by byl doplatek Investora ve prospěch Města ve výši odpovídající rozdílu mezi výší investičního příspěvku odpovídající novému způsobu užívání Investičního záměru dle v tu dobu platných Zásad a výší Investičního příspěvku sjednanou v čl. 6.2 této Smlouvy.

7 Peněžní příspěvek

7.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní příspěvek v celkové výši [...] Kč.

7.2 Peněžní příspěvek je splatný ve dvou splátkách:

a) ve výši [...] Kč („**První splátka**“). První splátka je splatná do 60 dní ode dne uzavření této Smlouvy.

b) ve výši [...] Kč („**Druhá splátka**“). Druhá splátka je splatná do konce 3. měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby, která je součástí Záměru, na Pozemcích ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

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

7.3 Peněžní příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 7.2 této Smlouvy na Účet Fondu veřejné infrastruktury a pod variabilním symbolem [...].

7.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního příspěvku se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok („**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 předchozí 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.

8 Nepeněžní příspěvek

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude poskytnut žádný Nepeněžní příspěvek, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. 8.1 o následujícím obsahu: Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem poskytnut žádný Nepeněžní příspěvek.

8.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní příspěvky:

a) […],

a to v souladu s parametry a standardy kvality uvedenými v příloze č. [...] této Smlouvy („**Nepeněžní příspěvek**“). Smluvní strany konstatují, že Nepeněžní příspěvek má částečně kompenzovat zatížení infrastruktury a občanského vybavení v důsledku realizace Investičního záměru. Nepeněžní příspěvek tedy Smluvní strany považují za vyvolanou investici.

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních příspěvků bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude případně uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní příspěvky. U každého Nepeněžního příspěvku je nutno posoudit soulad

se zákonem o zadávání veřejných zakázek a u stavebních prací pak zejména zachovat specifikaci Nepeněžního příspěvku (v případě stavebních prací) natolik obecnou, aby nemohl být dovozen rozhodující vliv Města na podobu těchto prací. V případě poskytování více různých Nepeněžních příspěvků je vhodné každé dohodnuté Nepeněžní ujednat v samostatném článku Smlouvy s jedinečnou/samostatnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Nepeněžním příspěvkem pak může být například:

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

8.2 Předpokládaná hodnota Nepeněžního příspěvku byla pro účely jeho započtení do výše Investičního příspěvku odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. 8.1 této Smlouvy, a dle odborného odhadu, který vypracoval znalec [...] formou posouzení s názvem [...], zpracovaným ke dni [...], s jehož obsahem se obě Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy seznámily a souhlasí s ním. Předpokládaná hodnota Nepeněžního příspěvku je pro účely této Smlouvy stanovena fixní částkou a činí [...] Kč. Náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního příspěvku ve výši [...] Kč nese Investor a tyto náklady vynaložené Městem uhradí Městu do 30 dnů od uzavření této Smlouvy. Hodnota Nepeněžního příspěvku jako ceny za Investorem poskytovaný Nefinanční příspěvek představuje základ daně z přidané hodnoty, na který se bude aplikovat sazba platná k datu uskutečnění zdanitelného plnění při dodání Nepeněžního příspěvku.

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

a) [...]

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

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

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

8.4 Investor se zavazuje umožnit Městu, případně jím pověřené osobě, účast na kontrolních dnech a kontrolních prohlídkách stavby v průběhu realizace Nepeněžního plnění, a to nejméně jedenkrát měsíčně po celou dobu výstavby. Investor je povinen o termínu konání kontrolního dne a kontrolní prohlídky stavby Město informovat s dostatečným předstihem, nejméně 5 dní předem.

8.5 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního příspěvku (podléhá-li kolaudaci) nejpozději do:

a) [...] dnů od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část, nebo
b) nejpozději do [datum],

a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve („**Den dokončení**“).

8.6 Investor se zavazuje převést Nepeněžní příspěvek do vlastnictví Města nejpozději do 120 dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Městu podepsaný Investorem do 30 dnů po Dni dokončení; návrh převodní smlouvy se nebude v podstatném ohledu odchylovat od vzoru smlouvy uvedeného v příloze č. [...] této Smlouvy. Kupní cena Nepeněžního příspěvku bude v převodní smlouvě stanovena na 5.000 Kč. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu příspěvku podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu příspěvku 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 příspěvek byl 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 příspěvku, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního příspěvku potřeba, aby byl Nepeněžní příspěvek zhotoven a předán dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním příspěvkem 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 nepeněžního příspěvku.

V případě, že by měl být Nepeněžní příspěvek předán jinému subjektu než Městu, např. městské společnosti nebo příspěvkové organizaci, pak musí být tento subjekt stranou smlouvy

Mohou existovat případy, kdy bude pro obě strany výhodné, aby se Nepeněžní příspěvek nebo jeho část Městu nepředával 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.

8.7 Investorem převáděný Nepeněžní příspěvek nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatížen věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního příspěvku, a to s výjimkou [...].

8.8 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, budou veškeré Nepeněžní příspěvky Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost příspěvku vždy také:

a) v souladu s právními předpisy,
b) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků,
c) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a
d) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly jeho užívání.

Město nemá povinnost převzít Nepeněžní příspěvek, který by byl v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investorovi zjednání nápravy. Město však neodmítne převzetí Nepeněžního příspěvku pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují jeho užívání.

8.9 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního příspěvku, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. 4.1 a 4.3 této Smlouvy.

8.10 Město se zavazuje ve lhůtě do 120 dnů ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděný či poskytovaný Nepeněžní příspěvek nebo jeho část, a tento Nepeněžní příspěvek dále spravovat. Investor je oprávněn vyzvat Město k převzetí Nepeněžního příspěvku poté, kdy bude Nepeněžní příspěvek řádně dokončen a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (podléhá-li kolaudaci).

8.11 Pro případ, že by Nepeněžní příspěvek:

a) nebyl Investorem vybudován či upraven v souladu s touto Smlouvou,
b) nebylo k němu vydáno řádné a pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li vydání kolaudačního rozhodnutí), nebo
c) byl zatížen v rozporu s čl. 8.7 této Smlouvy,

je Město oprávněno takový Nepeněžní příspěvek nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního příspěvku ze strany Města dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní příspěvek Městu poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran nebo do doby uplatnění práva Města na náhradní peněžní příspěvek dle následujících odstavců.

8.12 Pokud bude Nepeněžní příspěvek převzatý Městem podle této Smlouvy vykazovat jakékoli vady, je Investor povinen je odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byla vada zjištěna nebo oznámena Investorovi. Pokud Investor vadu ve lhůtě neodstraní, je Město oprávněno ji odstranit na náklady Investora.

Náhradní peněžní příspěvek

8.13 Nedojde-li k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu příspěvku Městu ve lhůtě dle čl. 8.6, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního příspěvku náhradní peněžní příspěvek ve výši:

a) předpokládané hodnoty Nepeněžního příspěvku navýšené o inflaci dle čl. 7.4, vynásobené koeficientem 1,5, jde-li o prodlení způsobené porušením povinnosti Investora podle této Smlouvy, nebo
b) předpokládané hodnoty Nepeněžního příspěvku navýšené o inflaci dle čl. 7.4, jde-li o prodlení z jiných důvodů.

Investor je povinen náhradní peněžní příspěvek uhradit do [...] dnů od uplatnění nároku Městem na Účet Fondu veřejné infrastruktury pod variabilním symbolem [...].

8.14 Požádalo-li Město o náhradní peněžní příspěvek dle čl. 8.13 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního peněžního příspěvku se považuje Investiční příspěvek v rozsahu Nepeněžního příspěvku, za něž je náhradní peněžní příspěvek poskytován, za splněný.

Doložení skutečných nákladů

8.15 Za účelem doložení skutečných nákladů vynaložených Investorem na realizaci Nepeněžního příspěvku Investor Městu do 15 dní ode Dne dokončení předloží vyúčtování jím vynaložených nákladů. Na žádost Města, kterou může Město učinit do 10 dní ode dne obdržení vyúčtování od Investora, dále Investor Městu do 10 dní od obdržení žádosti Města předloží příslušné faktury či obdobné platební a účetní podklady k vynaloženým nákladům, a to v rozsahu požadovaném Městem („**Vyúčtování NP**“).

8.16 Po obdržení úplného Vyúčtování NP od Investora (včetně dokladů vyžádaných Městem dle předchozího odstavce) Město bez zbytečného odkladu zajistí ověření jejich správnosti znaleckým posudkem zpracovaným znalcem vybraným Městem („**Ověření NP**“). Vyžádá-li si znalec k ověření správnosti Vyúčtování NP předložení dalších podkladů nezbytných pro řádné ověření, zavazuje se Investor mu je bez zbytečného odkladu, nejpozději do týdne ode dne obdržení žádosti, poskytnout, jakož i znalci poskytnout i jakoukoliv jinou nezbytnou součinnost. Investor se dále zavazuje uhradit náklady na zpracování znaleckého posudku dle tohoto odstavce, a to 15 dní ode dne obdržení výzvy Města, jejíž součástí bude i faktura k znaleckému posudku či jiný platební či účetní doklad, ze kterého budou zřejmé náklady na zpracování posudku.

8.17 Pokud z Ověření NP vyjde najevo, že náklady Investora na realizaci Nepeněžního příspěvku byly nižší než částka původně odhadovaná znalcem dle čl. 8.2 valorizovaná dle sjednaného Inflačního indexu, uhradí Investor Městu do tří měsíců ode dne obdržení výzvy Města, jejíž přílohou bude Ověření NP, rozdíl mezi původně předpokládanou hodnotou Nepeněžního příspěvku valorizovanou dle sjednaného Inflačního indexu a reálně vynaloženými náklady, jak vyplynuly z Ověření NP, a to na účet Fondu veřejné infrastruktury pod variabilním symbolem [...].

8.18 Pokud z Ověření NP vyjde najevo, že náklady Investora na realizaci Nepeněžního příspěvku byly vyšší než částka původně odhadovaná znalcem dle čl. 8.2 této Smlouvy valorizovaná dle sjednaného Inflačního indexu, nemá Investor vůči Městu nárok na úhradu rozdílu.

8.19 V případě pochybností Investora o závěrech Ověření NP je Investor oprávněn Městu do dvou měsíců ode dne obdržení Ověření NP předložit vlastní posudek a požádat Město o schůzku k projednání rozdílů mezi posudky a domluvě na vhodném řešení.

9 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. 9.1 o následujícím obsahu: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem vybudována ani upravena žádná Nezbytná infrastruktura.“ případně ponechat jen čl. 9.1.

9.1 Investor se zavazuje na své náklady vybudovat Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury nejsou součástí plnění Investičního příspěvku.

9.2 Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat/ upravit následující stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury:

a) [...].

(„**Nezbytná infrastruktura**“).

POZNÁMKA: Popis Nezbytné infrastruktury by měl kromě její charakteristiky obsahovat také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu. Konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které 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 rozsáhlejšího budování Nezbytné infrastruktury či potřeby úprav či budování více typů Nezbytné infrastruktury je možné učinit každý takto dohodnutý závazek úpravy/vybudování Nezbytné infrastruktury samostatným článkem Smlouvy s jedinečnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Pokud byly pro daný typ infrastruktury vydány standardy Města, je třeba zakotvit požadavek, aby byl daný typ Nezbytné infrastruktury vybudován v souladu s těmito konkrétně označenými standardy.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování/úpravách Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním příspěvkem 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).

9.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do [...] měsíců ode dne nabytí právní moci povolení k Nezbytné infrastruktuře, umožňujícího investorovi začít budovat či upravovat uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje pro Nezbytnou infrastrukturu obstarat řádné a pravomocné kolaudační rozhodnutí do [...] měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru či jeho části (vyžadují-li kolaudaci).

9.7 Investor se zavazuje Městu převést vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře, a to za kupní cenu 5.000 Kč ve lhůtě 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nezbytnou infrastrukturu. Nevyžaduje-li Nezbytná infrastruktura kolaudaci, převede Investor vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře na Město do 60 dnů od jejího dokončení.

POZNÁMKA: S ohledem na specifikaci konkrétní Nezbytné infrastruktury je nutné doplnit do tohoto článku Smlouvy práva a povinnosti Smluvních stran přiměřeně z čl. 8 této Smlouvy (Nepeněžní příspěvek), jelikož každá nezbytná infrastruktura bude vyžadovat jiná práva a povinnosti Smluvních stran.

Společně s Nezbytnou infrastrukturou obvykle dochází i k převodu pozemku pod infastrukturou nebo zřízení věcného břemene. V takovém případě je nezbytné tuto povinnost do smlouvy zakotvit.

9.8 Město není povinno Nezbytnou infrastrukturu přijmout do svého vlastnictví před tím, než bude řádně dokončena a než k ní bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li kolaudaci).

10 Další závazky a prohlášení Smluvních stran

10.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

a) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
b) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
c) s Městem nevede žádné soudní nebo jiné spory;
d) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Investičního záměru a Nepřekročitelných parametrů a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
e) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;
f) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

10.2 Město nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání Povolení záměru nebo za realizovatelnost Investičního záměru či kterékoli jejich části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

10.3 Investor se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů ode dne provedení změny v užívání stavby nebo její části, která je součástí Investičního záměru, písemně oznámit Městu tuto změnu včetně jejího rozsahu. Tato informační povinnost Investora trvá po dobu 5 let ode dne nabytí právní moci prvního kolaudačního rozhodnutí vydaného k Investičnímu záměru.

POZNÁMKA: Možné doplnit o další konkrétní závazky či prohlášení Investora. V některých případech může být na místě zvážit povinnost zapsat do katastru nemovitostí nájemní smlouvu.

11 Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

POZNÁMKA: V případě zejména menších záměrů, 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).

11.1 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**“):

a) [...]

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 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.

POZNÁMKA: Alternativně lze zástavní smlouvu uzavřít zároveň s touto Smlouvou.

- *VE FORMĚ ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ: Investor zřídí k dále uvedeným nemovitým věcem […] zákaz zcizení a zatížení bez souhlasu Města, jakožto práva věcného. Investor předloží Městu podepsaný návrh smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, ve kterém se zaváže, že bez písemného souhlasu Města nezcizí nebo nezatíží předmětné nemovitosti, a který bude v podstatných ohledech shodný se vzorem v příloze č. […] této Smlouvy, nejpozději do 10 dnů od uzavření této Smlouvy a zajistí vklad zákazu zcizení a zatížení na vlastní náklady do katastru nemovitostí nejpozději do 90 dnů od uzavření této Smlouvy.*

  POZNÁMKA: Alternativně lze smlouvu o zákazu zcizení a zatížení uzavřít zároveň s touto Smlouvou.

  Zákaz zcizení a zatížení lze dle § 1761 Občanského zákoníku sjednat jen na určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany. Sjednat lze například do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru, případně do uplynutí doby trvání závazků dle článku X.3 Smlouvy.

- *Ve formě BANKOVNÍ ZÁRUKY: Investor nejpozději do 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 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 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 60 dnů od doručení výzvy nápravu, může Město požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě Města bezodkladně poskytne.

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se Smluvní strany dohodnou. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

11.2 Neuhradí-li Investor včas kteroukoli část Administrativního příspěvku a/nebo Investičního příspěvku ve formě Peněžního příspěvku dle čl. 7, náhradního nepeněžního příspěvku dle čl. 8.13, doplatek dle čl. 8.17 této Smlouvy či jakoukoliv jinou peněžní částku, kterou má na základě této Smlouvy povinnost Městu poskytnout, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

11.3 V případě, že Investor nevybuduje/neupraví Nezbytnou infrastrukturu ve lhůtách dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč.

11.4 Poruší-li Investor svůj závazek dle čl. 3.2 této Smlouvy, a to dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Nepřekročitelné parametry, a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši odpovídající 3 % výše Investičního příspěvku dle čl. 6.2 Smlouvy za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s dodržením Nepřekročitelných parametrů ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše, proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku. Při sjednávání výše smluvní pokuty bude důležité zohlednit, jak je tento Nepřekročitelný parametr pro Město důležitý a zda Investor může fakticky tento porušit s ohledem na regulaci v územním plánu.

11.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. 13.1, 13.2 či 13.3 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: V případě významnějších záměrů je vhodné sjednat smluvní pokutu za porušení povinností související s převodem Pozemků a/nebo postoupením práv a povinností ze Smlouvy a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

11.6 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy či dle jiných článků Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do 30 dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

11.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných článcích Smlouvy.

11.8 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvrzovaly splnění zásadních závazků Investora. Je možné zapracovat i další smluvní pokuty, například smluvní pokutu v případě prodlení s převodem Nepeněžního příspěvku (v současnosti nastavena možnost náhradního peněžního příspěvku, a proto není smluvní pokuta nastavena – pokud však bude podstatným zájmem Města právě realizace Nepeněžního příspěvku, doporučujeme tuto smluvní pokutu doplnit).

11.9 Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných článcích Smlouvy.

12 Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

12.1 Tato Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. 12.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

a) nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru Investora,
b) 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,
c) uplynutí doby, po kterou trvá závazek Investora zajistit, že budou naplněny důvody pro udělení Slevy;
POZNÁMKA: Ponechte jen pokud Smlouva takový závazek obsahuje.
d) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

12.2 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:

a) jsou výslovně označeny jako „trvalé“ v této Smlouvě; nebo
b) 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
c) mají zůstat v platnosti i po výpovědi této Smlouvy.

12.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

a) výpovědí Investora dle čl. 12.4 této Smlouvy nebo
b) výpovědí Města dle čl. 12.5 této Smlouvy.

12.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvy vypovědět výhradně z následujících důvodů:

a) Město v rozporu s čl. 4.1 a) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějící konkrétní porušení Města dle čl. 4.1 a) této Smlouvy a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce 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. 14.5 této Smlouvy.

b) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí možnost uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci.

12.5 Město je oprávněno tuto Smlouvy vypovědět výhradně z následujících důvodů:

a) povolení k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum],
b) kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum],
c) Investor neuhradil ve stanovené lhůtě kteroukoli z částí Administrativního Peněžního příspěvku
d) Město nenabylo vlastnická práva k Nezbytné infrastruktuře nebo k Nepeněžnímu příspěvku ve lhůtách podle této Smlouvy,
POZNÁMKA: Případně upravit podle toho, co bylo sjednáno.
e) Investor porušil svůj závazek dle čl. 3.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.3 této Smlouvy a v souladu s Nepřekročitelnými parametry,
f) Investor porušil povinnost dle čl. 13.1 až 13.3 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. 12.5 c) a 12.5 e) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvy až po uplynutí 30 dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

12.6 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.

12.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání 2 měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

12.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

a) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění Administrativního příspěvku, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. 12.4 b) této Smlouvy po více než 5 letech od uzavření této Smlouvy, a to do 2 měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor příspěvek poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
b) ze strany Města, se dosud Investorem poskytnutá část příspěvku dle této Smlouvy nevrací.

Výpovědí nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

13 Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

13.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

13.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít, a pouze za podmínky, že společně s postoupením smlouvy Investor převede na postupníka i vlastnická práva k Pozemkům. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

13.3 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.

POZNÁMKA: Při uzavírání konkrétní Smlouvy je třeba zvláště dbát toho, aby nastavení tohoto odstavce odpovídalo konkrétní povaze Investičního záměru a předpokládanému způsobu užívání či dalšího nakládání s nemovitostmi tvořícími Investiční záměr. V některých případech může být na místě zákaz převodu nemovitostí prodloužit až do konce doby, kdy trvají závazky dle článku X.3 Smlouvy.

13.4 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 4 měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

13.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

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

14 Závěrečná ustanovení

14.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísni 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.

14.2 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 Investičního záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

14.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.

14.4 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.

14.5 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.

14.6 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.

14.7 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 podle čl. 6.2 této Smlouvy a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

14.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

a) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které 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;
b) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit;
c) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

14.9 V případě, že bude jakékoliv plnění Města této Smlouvy dle předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění podléhat dani z přidané hodnoty, bude k takovému plnění připočtena DPH v zákonné výši a Investor se zavazuje ji Městu spolu s příslušenstvím zaplatit, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení výzvy k úhradě spolu s daňovým dokladem.

14.10 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.

14.11 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 Správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Ústeckého kraje.

14.12 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 Správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom,

aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.

14.13 Tato Smlouva se vyhotovuje v 5 vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po 2 vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

14.14 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

14.15 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města č. [...] na jeho [...] zasedání, konaném dne [...].

Přílohy:

1. [...]

[Obec] [dne]

[Obec] [dne]

_____

Statutární město Děčín

[Doplnit Funkci], primátor

_____

[Investor]

[zástupce, funkce]

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

Plánovací smlouva ke změně územního plánu a povolení investičního záměru

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

Statutární město Děčín

se sídlem Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

IČO: 00261238

zastoupeno [Doplnit jméno, příjmení], primátorem

(„**Město**“)

a

[Doplnit název strany 1]

se sídlem [Doplnit],

IČO: [Doplnit],

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Doplnit] soudem v [Doplnit], sp. zn. [Doplnit]

zastoupena [Doplnit jméno, příjmení, funkci],

(„**Investor**“)

POZNÁMKA: Případně mohou být stranou smlouvy další subjekty, zejména vlastník dopravní nebo technické infrastruktury odlišný od Města, pokud se Investor podle smlouvy zavazuje vybudovat Nezbytnou infrastrukturu, která má být po její kolaudaci předána tomuto vlastníkovi dopravní nebo technické infrastruktury.

Preambule

A. 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 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. 3.2 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, občanské vybavení a veřejné služby, 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 udržitelného rozvoje Města.

E. 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, 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 udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při vydání Změny ÚP pro umožnění realizace Investičního záměru Investora, jakož i při realizaci samotného Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.

G. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě. Smluvní strany rovněž berou na vědomí, že Město se nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě skutečně přijata. Uzavřením této Smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhované Změně ÚP.

H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory města Neratovice (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

1 Pojmy

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

Administrativním příspěvkem se rozumí protiplnění Investora za činnosti Města spojené s uzavřením této Smlouvy a za poskytnutí součinnosti Města dle čl. 4.1 až 4.3 (případně 4.4) této Smlouvy

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch ve všech podlažích, vymezených vnějším lícem obvodových konstrukcí budovy, v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnějším lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých prostorů se místo chybějících obvodových konstrukcí hrubá podlažní plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. 7.4 této Smlouvy.

Intenzitou zastavění se rozumí součin m^2 Řešeného území, které lze na dané ploše v souladu s Mírou zastavění dle platného ÚP zastavět, a Podlažnosti.

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

Mírou zastavění se rozumí maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy.

Navýšením Intenzity zastavění se rozumí kladný rozdíl mezi možnou Intenzitou zastavění Řešeného území před Změnou ÚP a možnou Intenzitou zastavění Řešeného území po Změně ÚP v důsledku změny regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy.

Nepeněžním příspěvkem se rozumí věcný, nepeněžní příspěvek Investora, tak jak je specifikován touto Smlouvou, který je součástí Investičního příspěvku.

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.

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

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

Peněžním příspěvkem se rozumí finanční příspěvek Investora hrazený Městu za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, který je součástí Investičního příspěvku. Peněžní příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Podlažností se rozumí počet podlaží, které je možné v dané ploše v souladu s platným ÚP Města realizovat. Podlažím se pro účely výpočtu Investičního příspěvku rozumí i podzemní a ustupující

podlaží. Pokud v platném ÚP není stanoven pro konkrétní plochu možný počet podlaží, ale výšková regulace je stanovena skrze maximální výšku zástavby od nejnižší úrovně rostlého terénu, stanoví se podlažnost jako maximální výška zástavby, včetně podzemní části, vydělená číslem 3 jako průměrnou výškou podlaží (v metrech).

Povolením záměru se pro účely této Smlouvy rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona a dále 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 a 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 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.

Účtem Fondu veřejné infrastruktury se rozumí bankovní účet Fondu veřejné infrastruktury č. [...], na nějž investor hradí veškerá finanční plnění Městu podle této Smlouvy.

Územním plánem („ÚP“) se rozumí platný územní plán Města v účinném znění.

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

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

Zásadami se rozumí dokument „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Děčína“ přijatý usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne [...].

2 Úvodní ustanovení

2.1 **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 při uskutečnění v této Smlouvě specifikovaného Investičního záměru a postupovat v procesu pořizování Změny ÚP a při uskutečňování Investičního záměru ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

a) závazku Města dle § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, tak jak je tato změna specifikována v čl. 3.2 této Smlouvy,
b) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. 3.1 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
c) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek,

d) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže specifikovaný Administrativní příspěvek, a

e) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví Města,

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

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

2.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo návrh Změny ÚP a Investiční záměr specifikované v čl. 3.1 a 3.2 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

a) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné výše Investičního příspěvku za zhodnocení Pozemků Investora vydáním Změny ÚP a s tím souvisejícím očekávaným budoucím zatížením Veřejné infrastruktury Města a dále k spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,

b) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města,

c) [...].

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

3 Investiční záměr a Změna ÚP

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

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

3.2 Investor v souvislosti se záměrem vybudovat Investiční záměr žádá o Změnu ÚP na Pozemcích, spočívající v následující změně ÚP:

a) [...],

(„**Změna ÚP**“).

POZNÁMKA: Nutné podrobně specifikovat návrh Změny ÚP, kterou má Investor zájem prosadit a u které Město projevilo vůli rozhodnout o jejím pořízení a popřípadě takto navrhovanou Změnu ÚP vydat (Město se nemůže zavázat k vydání Změny ÚP jako takové, pouze k rozhodnutí o jejím pořízení a zajištění jejího projednání a učinění kroků k jejímu vydání). Změna ÚP může spočívat zejména v:

- *ve vymezení nové zastavitelné plochy určitého funkčního využití nebo*
- *změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující Navýšení intenzity zastavění v ploše Pozemků*

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).

3.3 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.

3.4 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.

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

a) výška staveb bude činit maximálně [...],
b) maximální HPP staveb v rámci Investičního záměru nepřesáhne [...] m^2 HPP,
c) [...],

(„Nepřekročitelné parametry“).

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

3.6 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. 3.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního příspěvku, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

3.7 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. 3.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran. To platí zejména pro situaci, kdy by byla přijata změna ÚP v odlišné podobě, než jak byla specifikována v 3.2 této Smlouvy, a bylo by tak nezbytné definice Investičního záměru oproti čl. 3.1 této Smlouvy upravit.

3.8 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. 3.6 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy, pokud změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměru bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. 3.1 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; ani v takovém případě však nesmí být překročeny Nepřekročitelné parametry.

4 Závazky Města

4.1 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. 3.2 této Smlouvy, a to zejména rozhodnout o pořízení Změny ÚP a činit další kroky směřující k jejímu vydání, a to až do doby 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.

4.2 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 dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za porušení závazku v předchozí větě může být považován jen takový úkon Města učiněný ve stanovené lhůtě, který podstatně ztížil nebo zcela vyloučil uskutečnění Investičního záměru, nikoli však každá změna územně plánovací dokumentace dotýkající se přímo nebo nepřímo Investičního záměru.

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

a) po dobu trvání této Smlouvy, počínaje dnem nabytí účinnosti Změny ÚP, 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 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: Město bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy. Město v rámci poskytnutí nezbytné součinnost zejména bude vydávat souhlasy z pozice účastníka předmětných řízení, vlastníka pozemků a vybrané infrastruktury.

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

i) že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. 3.1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. 3.8 této Smlouvy;

ii) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;

iii) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. 4.5 této Smlouvy.

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

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

a) […]

POZNÁMKA: veřejnoprávní závazky dle čl. 4.1 až 4.3 tohoto článku Smlouvy budou součástí každé uzavřené plánovací smlouvy, mohou být však sjednány i další povinnosti města, a to zejména závazky soukromoprávního charakteru dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona. Z důvodu zachování jejich rozlišení, tedy na veřejnoprávní závazky a soukromoprávní závazky doporučujeme důsledně oddělovat. Soukromoprávní závazky pak mohou například být:

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

to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

4.5 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. 4.1, 4.3 a 4.4 této Smlouvy, v případě, že:

a) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
b) Investor poruší svůj závazek dle čl. 3.6 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního příspěvku, který je přílohou č. [...] této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. 3.8 této Smlouvy
c) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
d) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. 15.5 této Smlouvy.

Pokud Město bude postupovat dle tohoto článku Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. 4.1, 4.3 a 4.4 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

5 Administrativní příspěvek

5.1 Investor se za zavazuje poskytnout Městu Administrativní příspěvek za poskytnutí součinnosti Městem ve smyslu čl. 4.1 až 4.3 (4.4) této Smlouvy.

5.2 Smluvní strany konstatují, že výše Administrativního příspěvku dle této Smlouvy činí

a) [...] Kč bez DPH za činnosti dle čl. 4.1 a 4.2 této Smlouvy,
b) [...] Kč bez DPH za činnosti dle čl. 4.3 a 4.4 této Smlouvy,

Přičemž výše Administrativního příspěvku byla stanovena dle Zásad.

5.3 Administrativní příspěvek dle bodu 5.2 a) je splatný do 30 dnů ode dne vydání Změny ÚP. Administrativní příspěvek dle bodu 5.2 b) je splatný do 30 dnů ode dne Povolení záměru.

5.4 Administrativní příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 5.3 této Smlouvy na Účet Fondu veřejné infrastruktury a pod variabilním symbolem [...].

6 Investiční příspěvek

6.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. 2.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek.

6.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této Smlouvy [...] Kč bez DPH. Z toho

a) Příspěvek na Změnu ÚP činí [...] bez DPH a
b) Příspěvek na Investiční záměr činí [...] bez DPH.

Výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad ze specifikace Změny ÚP a Investičního záměru dle čl. 3.1 a 3.2 této Smlouvy.

6.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě:

a) Peněžního příspěvku, a to za podmínek podle čl. 7 této Smlouvy;
b) Nepeněžního příspěvku či náhradního peněžního příspěvku, a to za podmínek podle čl. 9 této Smlouvy.

POZNÁMKA: Nutné upravit vždy individuálně podle dohody s Investorem. Nejčastější bude pouze forma Peněžního příspěvku.

6.4 Smluvní strany shodně konstatují, že Peněžní příspěvek v sobě nezahrnuje náklady na pořizování Změny ÚP podle § 92 odst. 3 Stavebního zákona. Ty budou ze strany Investora Městu poskytnuty podle čl. 8 této Smlouvy.

6.5 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:

a) [...].

Výše slevy činí [...] Kč („**Sleva**“) a byla již promítnuta ve výši Investičního příspěvku dle čl. 6.2 této Smlouvy.

Investor se zavazuje při realizaci investičního záměru naplnit shora uvedené důvody pro poskytnutí slevy a zachovat je minimálně po dobu končící uplynutím pátého roku ode dne nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru. V opačném případě mu vzniká povinnost zaplatit Městu do 30 dní ode dne obdržení výzvy Města částku odpovídající Slevě, vynásobenou sankčním koeficientem 1,5. Město je oprávněno ověřit splnění podmínek pro poskytnutí Slevy. Investor se zavazuje Městu takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace.

POZNÁMKA: Tento odstavec ponechat v případě, že zastupitelstvo Města rozhodlo o poskytnutí slevy v souladu se Zásadami. V některých případech může být s ohledem na konkrétní důvod poskytnutí slevy na místě podrobněji upravit, kdy se má za to, že důvod slevy nebyl naplněn, a postup řešení této situace.

6.6 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. 3.1 této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Investičního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Městu a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na kapacitu HPP) prokázat Městu. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Investičního příspěvku dle pravidel tohoto článku Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Investičního příspěvku provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního příspěvku. Investor však není postupem dle tohoto článku oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Investičního příspěvku nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Investičního příspěvku s ohledem na snížení kapacity HPP dle tohoto článku Smlouvy, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a maximální kapacita HPP, coby jeden z Nepřekročitelných parametrů dle této Smlouvy, se adekvátně sníží, přičemž bude v dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy taktéž sjednána tomu odpovídající výše smluvní pokuty nebo jiné sankce či zajištění za nedodržení tohoto Nepřekročitelného parametru.

6.7 V případě, kdy by Investor v době končící uplynutím pátého roku ode dne nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru (v případě Investičních záměrů nevyžadujících kolaudační rozhodnuti ode dne dokončení stavby) pojal úmysl provést změnu způsobu užívání Investičního záměru na typ stavby, se kterým by byl dle v tu dobu platných Zásad spojen vyšší Investiční příspěvek, je povinen o takové skutečnosti Město informovat a před podáním žádosti o povolení takové změny s Městem uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu, jejichž předmětem by byl doplatek Investora ve prospěch Města ve výši odpovídající rozdílu mezi výší investičního příspěvku odpovídající novému způsobu užívání Investičního záměru dle v tu dobu platných Zásad a výší Investičního příspěvku sjednanou v čl. 6.2 této Smlouvy.

7 Peněžní příspěvek

7.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní příspěvek v celkové výši [...] Kč.

7.2 Peněžní příspěvek je splatný ve čtyřech splátkách:

a) ve výši [...] Kč („**První splátka**“). První splátka je splatná do 20 dní ode dne uzavření této Smlouvy.
b) ve výši [...] Kč („**Druhá splátka**“). Druhá splátka je splatná do 30 dní ode dne nabytí účinnosti Změny ÚP.

c) ve výši [...] Kč („**Třetí splátka**“). Třetí splátka je splatná ke dni podání žádosti o povolení Investičního záměru (či jakékoliv jeho části). Investor je povinen o podání žádosti o povolení Investičního záměru Město bez zbytečného odkladu informovat.

d) ve výši [...] Kč („**Čtvrtá splátka**“). Čtvrtá splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby, která je součástí Záměru, na Pozemcích ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

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

7.3 Peněžní příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtách splatnosti uvedených v čl. 7.2 této Smlouvy na Účet Fondu veřejné infrastruktury a pod variabilním symbolem [...].

7.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního příspěvku se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok („**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 předchozí 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.

8 Náklady na pořízení Změny ÚP

8.1 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.

8.2 Výši nákladů Na pořízení Změny ÚP hrazených Investorem smluvní strany určily na [...] Kč. Investor se zavazuje je Městu uhradit do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy na bankovní účet Města a pod variabilní symbolem uvedeným v záhlaví této Smlouvy.

POZNÁMKA: v konkrétním případě je možné řešit i přefakturací skutečné částky za změnu ÚP, bude třeba k tomu adekvátně upravit tento odstavec.

9 Nepeněžní příspěvek

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude poskytnut žádný Nepeněžní příspěvek, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. 9.1 o následujícím obsahu: Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem poskytnut žádný Nepeněžní příspěvek.

9.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní příspěvky:

a) […],

a to v souladu s parametry a standardy kvality uvedenými v příloze č. [...] této Smlouvy („**Nepeněžní příspěvek**“). Smluvní strany konstatují, že Nepeněžní příspěvek má částečně kompenzovat zatížení infrastruktury a občanského vybavení v důsledku realizace Investičního záměru. Nepeněžní příspěvek Smluvní strany považují za vyvolanou investici.

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních příspěvků bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude případně uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní příspěvky. U každého Nepeněžního příspěvku je nutno posoudit soulad se zákonem o zadávání veřejných zakázek a u stavebních prací pak zejména zachovat specifikaci Nepeněžního příspěvku (v případě stavebních prací) natolik obecnou, aby nemohl být dovozen rozhodující vliv Města na podobu těchto prací. V případě poskytování více různých Nepeněžních příspěvků je vhodné každé dohodnuté Nepeněžní ujednat v samostatném článku Smlouvy s jedinečnou/samostatnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Nepeněžním příspěvkem pak může být například:

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

9.2 Předpokládaná hodnota Nepeněžního příspěvku byla pro účely jeho započtení do výše Investičního příspěvku odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. 9.1 této Smlouvy, a dle odborného odhadu, který vypracoval znalec [...] formou posouzení s názvem [...], zpracovaným ke dni [...], s jehož obsahem se obě Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy seznámily a souhlasí s ním. Předpokládaná hodnota Nepeněžního příspěvku je pro účely této Smlouvy stanovena fixní částkou a činí [...] Kč. Náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního příspěvku ve výši [...] Kč nese Investor a tyto náklady vynaložené Městem uhradí Městu do 30 dnů od uzavření této Smlouvy. Hodnota Nepeněžního příspěvku jako ceny za Investorem poskytovaný Nefinanční příspěvek představuje základ daně z přidané hodnoty, na který se bude aplikovat sazba platná k datu uskutečnění zdanitelného plnění při dodání Nepeněžního příspěvku.

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

a) [...]

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

- *vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,*
- *geodetické zaměření Nepeněžního příspěvku, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního příspěvku do katastru nemovitostí,*
- *obstarání rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního příspěvku v souladu s právními předpisy,*
- *faktické předání Nepeněžního příspěvku, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo Město začít Nepeněžní příspěvek řádně užívat,*

- *předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního příspěvku, zpracované podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního příspěvku, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního příspěvku,*
- *poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního příspěvku Městu v délce trvání alespoň […] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního příspěvku poskytnutých zhotovitelem na Město;*
- *poskytnutí stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;*

9.4 Investor se zavazuje umožnit Městu, případně jím pověřené osobě, účast na kontrolních dnech a kontrolních prohlídkách stavby v průběhu realizace Nepeněžního plnění, a to nejméně jedenkrát měsíčně po celou dobu výstavby. Investor je povinen o termínu konání kontrolního dne a kontrolní prohlídky stavby Město informovat s dostatečným předstihem, nejméně 5 dní předem.

9.5 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního příspěvku (podléhá-li kolaudaci) nejpozději do:

a) [...] dnů od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část, nebo
b) nejpozději do [datum],

a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve („**Den dokončení**“).

9.6 Investor se zavazuje převést Nepeněžní příspěvek do vlastnictví Města nejpozději do 120 dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Městu podepsaný Investorem do 30 dnů po Dni dokončení; návrh převodní smlouvy se nebude v podstatném ohledu odchylovat od vzoru smlouvy uvedeného v příloze č. [...] této Smlouvy. Kupní cena Nepeněžního příspěvku bude v převodní smlouvě stanovena na 5.000 Kč. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu příspěvku podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu příspěvku 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 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 příspěvek byl 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 příspěvku, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního příspěvku potřeba, aby byl Nepeněžní příspěvek zhotoven a předán dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním příspěvkem 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 nepeněžního příspěvku.

V případě, že by měl být Nepeněžní příspěvek předán jinému subjektu než Městu, např. městské společnosti nebo příspěvkové organizaci, pak musí být tento subjekt stranou smlouvy

Mohou existovat případy, kdy bude pro obě strany výhodné, aby se Nepeněžní příspěvek nebo jeho část Městu nepředával 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.

9.7 Investorem převáděný Nepeněžní příspěvek nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatížen věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního příspěvku, a to s výjimkou [...].

9.8 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, budou veškeré Nepeněžní příspěvky Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost příspěvku vždy také:

a) v souladu s právními předpisy,
b) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků,
c) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a
d) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly jeho užívání.

Město nemá povinnost převzít Nepeněžní příspěvek, který by byl v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investorovi zjednání nápravy. Město však neodmítne převzetí Nepeněžního příspěvku pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují jeho užívání.

9.9 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního příspěvku, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. 4.3 a 4.4 této Smlouvy.

9.10 Město se zavazuje ve lhůtě do 120 dnů ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděný či poskytovaný Nepeněžní příspěvek nebo jeho část, a tento Nepeněžní příspěvek dále spravovat. Investor je oprávněn vyzvat Město k převzetí Nepeněžního příspěvku poté, kdy bude Nepeněžní příspěvek řádně dokončen a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (podléhá-li kolaudaci).

9.11 Pro případ, že by Nepeněžní příspěvek:

a) nebyl Investorem vybudován či upraven v souladu s touto Smlouvou,
b) nebylo k němu vydáno řádné a pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li vydání kolaudačního rozhodnutí), nebo
c) byl zatížen v rozporu s čl. 9.7 této Smlouvy,

je Město oprávněno takový Nepeněžní příspěvek nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního příspěvku ze strany Města dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní příspěvek Městu poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran nebo do doby uplatnění práva Města na náhradní peněžní příspěvek dle následujících odstavců.

9.12 Pokud bude Nepeněžní příspěvek převzatý Městem podle této Smlouvy vykazovat jakékoli vady, je Investor povinen je odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byla vada zjištěna nebo oznámena Investorovi. Pokud Investor vadu ve lhůtě neodstraní, je Město oprávněno ji odstranit na náklady Investora.

Náhradní peněžní příspěvek

9.13 Nedojde-li k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu příspěvku Městu ve lhůtě dle čl. 9.6, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního příspěvku náhradní peněžní příspěvek ve výši:

a) předpokládané hodnoty Nepeněžního příspěvku navýšené o inflaci dle čl. 7.4, vynásobené koeficientem 1,5, jde-li o prodlení způsobené porušením povinnosti Investora podle této Smlouvy, nebo
b) předpokládané hodnoty Nepeněžního příspěvku navýšené o inflaci dle čl. 7.4, jde-li o prodlení z jiných důvodů.

Investor je povinen náhradní peněžní příspěvek uhradit do [...] dnů od uplatnění nároku Městem na Účet Fondu veřejné infrastruktury pod variabilním symbolem [...].

9.14 Požádalo-li Město o náhradní peněžní příspěvek dle čl. 9.13 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního peněžního příspěvku se považuje Investiční příspěvek v rozsahu Nepeněžního příspěvku, za něž je náhradní peněžní příspěvek poskytován, za splněný.

Doložení skutečných nákladů

9.15 Za účelem doložení skutečných nákladů vynaložených Investorem na realizaci Nepeněžního příspěvku Investor Městu do 15 dní ode Dne dokončení předloží vyúčtování jím vynaložených nákladů. Na žádost Města, kterou může Město učinit do 10 dní ode dne obdržení vyúčtování od Investora, dále Investor Městu do 10 dní od obdržení žádosti Města předloží příslušné faktury či obdobné platební a účetní podklady k vynaloženým nákladům, a to v rozsahu požadovaném Městem („**Vyúčtování NP**“).

9.16 Po obdržení úplného Vyúčtování NP od Investora (včetně dokladů vyžádaných Městem dle předchozího odstavce) Město bez zbytečného odkladu zajistí ověření jejich správnosti znaleckým posudkem zpracovaným znalcem vybraným Městem („**Ověření NP**“). Vyžádá-li si znalec k ověření správnosti Vyúčtování NP předložení dalších podkladů nezbytných pro řádné ověření, zavazuje se Investor mu je bez zbytečného odkladu, nejpozději do týdne ode dne obdržení žádosti, poskytnout, jakož i znalci poskytnout i jakoukoliv jinou nezbytnou součinnost. Investor se dále zavazuje uhradit náklady na zpracování znaleckého posudku dle tohoto odstavce, a to 15 dní ode dne obdržení výzvy Města, jejíž součástí bude i faktura k znaleckému posudku či jiný platební či účetní doklad, ze kterého budou zřejmé náklady na zpracování posudku.

9.17 Pokud z Ověření NP vyjde najevo, že náklady Investora na realizaci Nepeněžního příspěvku byly nižší než částka původně odhadovaná znalcem dle čl. 9.2 valorizovaná dle sjednaného Inflačního indexu, uhradí Investor Městu do tří měsíců ode dne obdržení výzvy Města, jejíž přílohou bude Ověření NP, rozdíl mezi původně předpokládanou hodnotou Nepeněžního příspěvku valorizovanou dle sjednaného Inflačního indexu a reálně vynaloženými náklady, jak vyplynuly z Ověření NP, a to na účet Fondu veřejné infrastruktury pod variabilním symbolem [...].

9.18 Pokud z Ověření NP vyjde najevo, že náklady Investora na realizaci Nepeněžního příspěvku byly vyšší než částka původně odhadovaná znalcem dle čl. 9.2 této Smlouvy valorizovaná dle sjednaného Inflačního indexu, nemá Investor vůči Městu nárok na úhradu rozdílu.

9.19 V případě pochybností Investora o závěrech Ověření NP je Investor oprávněn Městu do dvou měsíců ode dne obdržení Ověření NP předložit vlastní posudek a požádat Město o schůzku k projednání rozdílů mezi posudky a domluvě na vhodném řešení.

10 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. 10.1 o následujícím obsahu: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem vybudována ani upravena žádná Nezbytná infrastruktura.“ případně ponechat jen čl. 10.1.

10.1 Investor se zavazuje na své náklady vybudovat Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury nejsou součástí plnění Investičního příspěvku.

10.2 Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat/ upravit následující stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury:

a) [...].

(„**Nezbytná infrastruktura**“).

POZNÁMKA: Popis Nezbytné infrastruktury by měl kromě její charakteristiky obsahovat také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu. Konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které 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 rozsáhlejšího budování Nezbytné infrastruktury či potřeby úprav či budování více typů Nezbytné infrastruktury je možné učinit každý takto dohodnutý závazek úpravy/vybudování Nezbytné infrastruktury samostatným článkem Smlouvy s jedinečnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Pokud byly pro daný typ infrastruktury vydány standardy Města, je třeba zakotvit požadavek, aby byl daný typ Nezbytné infrastruktury vybudován v souladu s těmito konkrétně označenými standardy.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování/úpravách Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním příspěvkem 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).

10.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do [...] měsíců ode dne nabytí právní moci povolení k Nezbytné infrastruktuře, umožňujícího investorovi začít budovat či upravovat uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje pro Nezbytnou infrastrukturu obstarat řádné a pravomocně kolaudační rozhodnutí do [...] měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru či jeho části (vyžadují-li kolaudaci).

10.7 Investor se zavazuje Městu převést vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře, a to za kupní cenu 5.000 Kč ve lhůtě 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nezbytnou infrastrukturu. Nevyžaduje-li Nezbytná infrastruktura kolaudaci, převede Investor vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře na Město do 60 dnů od jejího dokončení.

POZNÁMKA: S ohledem na specifikaci konkrétní Nezbytné infrastruktury je nutné doplnit do tohoto článku Smlouvy práva a povinnosti Smluvních stran přiměřeně z čl. 9 této Smlouvy (Nepeněžní příspěvek), jelikož každá nezbytná infrastruktura bude vyžadovat jiná práva a povinnosti Smluvních stran.

V případě, že by měla být Nezbytná infrastruktura předána jinému subjektu než Městu, např. VaK, pak musí být stranou smlouvy jako vlastník technické infrastruktury.

10.8 Město není povinno Nezbytnou infrastrukturu přijmout do svého vlastnictví před tím, než bude řádně dokončena a bude k ní vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li kolaudaci).

11 Další závazky a prohlášení Smluvních stran

11.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

a) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
b) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
c) s Městem nevede žádné soudní nebo jiné spory;
d) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Změny ÚP, Investičního záměru a Nepřekročitelných parametrů a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
e) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o Změně ÚP a o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;
f) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat Změnu ÚP a svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

11.2 Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP ani za případné zrušení Změny ÚP. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět tuto Smlouvu dle čl. 13.4 této Smlouvy.

11.3 Město dále vůči investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za případné nepovolení Investičního záměru nebo za (ne)realizovatelnost kterékoli jeho části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

11.4 Investor se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů ode dne provedení změny v užívání stavby nebo její části, která je součástí Investičního záměru, písemně oznámit Městu tuto změnu včetně jejího rozsahu. Tato informační povinnost Investora trvá po dobu 5 let ode dne nabytí právní moci prvního kolaudačního rozhodnutí vydaného k Investičnímu záměru.

POZNÁMKA: Možné doplnit o další konkrétní závazky či prohlášení Investora. V některých případech může být na místě zvážit povinnost zapsat do katastru nemovitostí nájemní smlouvu.

12 Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

POZNÁMKA: V případě zejména menších záměrů, 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).

12.1 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**“):

a) [...]

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 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 90 dnů od uzavření této Smlouvy.*
- *Ve formě BANKOVNÍ ZÁRUKY: Investor nejpozději do 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 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 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 60 dnů od doručení výzvy nápravu, může Město požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě Města bezodkladně poskytne.

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se Smluvní strany dohodnou. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

12.2 Neuhradí-li Investor včas kteroukoli část Administrativního příspěvku a/nebo Investičního příspěvku ve formě Peněžního příspěvku dle čl. 7, náhradního nepeněžního příspěvku dle čl. 9.12, doplatek dle čl. 9.17 této Smlouvy či jakoukoliv jinou peněžní částku, kterou má na základě této Smlouvy povinnost Městu poskytnout, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

12.3 V případě, že Investor nevybuduje/neupraví Nezbytnou infrastrukturu ve lhůtách dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč.

12.4 Poruší-li Investor svůj závazek dle čl. 3.5 této Smlouvy, a to dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Nepřekročitelné parametry, a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši odpovídající 3 % výše Investičního příspěvku dle čl. 6.2 Smlouvy za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s dodržením Nepřekročitelných parametrů ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše, proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku. Při sjednávání výše smluvní pokuty bude důležité zohlednit, jak je tento Nepřekročitelný parametr pro Město důležitý a zda Investor může fakticky tento porušit s ohledem na regulaci v územním plánu.

12.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. 14.1, 14.2, či 14.3 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: V případě významnějších záměrů je vhodné sjednat smluvní pokutu za porušení povinností související s převodem Pozemků a/nebo postoupením práv a povinností ze Smlouvy a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

12.6 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do 30 dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

12.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných článcích Smlouvy.

12.8 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvrzovaly splnění zásadních závazků Investora. Je možné zapracovat i další

smluvní pokuty, například smluvní pokutu v případě prodlení s převodem Nepeněžního příspěvku (v současnosti nastavena možnost náhradního peněžního příspěvku, a proto není smluvní pokuta nastavena – pokud však bude podstatným zájmem Města právě realizace Nepeněžního příspěvku, doporučujeme tuto smluvní pokutu doplnit).

12.9 Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných článcích Smlouvy.

13 Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

13.1 Tato Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. 13.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

a) nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru Investora,
b) 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,
c) uplynutí doby, po kterou trvá závazek Investor zajistit, že budou naplněny důvody pro udělení Slevy;
POZNÁMKA: Ponechte jen pokud Smlouva takové závazky obsahuje.
d) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

13.2 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:

a) jsou výslovně označeny jako „trvalé“ v této Smlouvě; nebo
b) 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
c) mají zůstat v platnosti i po výpovědi této Smlouvy.

13.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

a) výpovědí Investora dle čl. 13.4 této Smlouvy nebo
b) výpovědí Města dle čl. 13.5 této Smlouvy.

13.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

a) Město v rozporu s čl. 4.1 této Smlouvy do 1 roku 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 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. 15.5 této Smlouvy,
b) Město do 3 let od uzavření této Smlouvy nevydá Změnu ÚP,
c) Město v rozporu s čl. 4.3 a) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějící konkrétní porušení Města dle čl. 4.3 a) této Smlouvy, upozornění na možnost výpovědi a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce 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. 15.5 této Smlouvy,

d) 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.

13.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

a) Investor neuhradil náklady na pořízení Změny ÚP podle čl. 8 této Smlouvy;
b) Do 3 let od uzavření této Smlouvy Změna ÚP nebude vydána,
c) Investor neuhradil ve stanovené lhůtě kteroukoli z částí Administrativního nebo Peněžního příspěvku,
d) povolení k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum],
e) kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum],
f) Město nenabylo vlastnická práva k Nezbytné infrastruktuře nebo k Nepeněžnímu příspěvku ve lhůtách podle této Smlouvy,
POZNÁMKA: Případně upravit podle toho, co bylo sjednáno
g) Investor porušil svůj závazek dle čl. 3.6 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. 3.1 této Smlouvy a v souladu s Nepřekročitelnými parametry, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. 3.8 této Smlouvy;
h) Investor porušil povinnost dle čl. 14.1 až 14.3 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. 13.5 c) a 13.5 f) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvy až po uplynutí 30 dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

13.6 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.

13.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání 2 měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

13.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

a) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění Administrativního příspěvku a Nákladů na pořízení Změny ÚP, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. 13.4 d) této Smlouvy po více než 5 letech od nabytí účinnosti Změny ÚP, a to do 2 měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
b) ze strany Města, se dosud Investorem poskytnutá část Investičního příspěvku a Nákladů na pořízení Změny ÚP dle této Smlouvy nevrací, s výjimkou případu výpovědi dle čl. 13.5 b).

Výpovědí nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušené této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy. Výpovědi není dotčen ani nárok Města na náhradu nákladů na pořízení Změny ÚP, které investor hradí podle čl. 8 této Smlouvy.

14 Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

14.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

14.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít, a pouze za podmínky, že společně s postoupením smlouvy Investor převede na postupníka i vlastnická práva k Pozemkům. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

14.3 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.

POZNÁMKA: Při uzavírání konkrétní Smlouvy je třeba zvláště dbát toho, aby nastavení tohoto odstavce odpovídalo konkrétní povaze Investičního záměru a předpokládanému způsobu užívání či dalšího nakládání s nemovitostmi tvořícími Investiční záměr. V některých případech může být na místě zákaz převodu nemovitostí prodloužit až do konce doby, kdy trvají závazky dle článku X.3 Smlouvy.

14.4 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 4 měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

14.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

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

15 Závěrečná ustanovení

15.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísni 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.

15.2 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 k Investičnímu záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

15.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.

15.4 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.

15.5 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.

15.6 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.

15.7 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 podle čl. 6.2 této Smlouvy a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

15.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

a) 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;
b) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit;
c) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

15.9 V případě, že bude jakékoliv plnění Města této Smlouvy dle předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění podléhat dani z přidané hodnoty, bude k takovému plnění připočtena DPH v zákonné výši a Investor se zavazuje ji Městu spolu s příslušenstvím zaplatit, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení výzvy k úhradě spolu s daňovým dokladem.

15.10 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.

15.11 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Ústeckého kraje.

15.12 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.

15.13 Tato Smlouva se vyhotovuje v 5 vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po 2 vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

15.14 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

15.15 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města č. [...] na jeho [...] zasedání, konaném dne [...].

Přílohy:

1. [...]

[Obec] [dne] [Obec] [dne]

_____ _____

Statutární město Děčín **[Investor]**

[Doplnit Funkci], primátor [zástupce, funkce]

Oznámení Investičního záměru

Tento formulář slouží k oznámení Investičního záměru Městu podle Zásad. Pojmy psané s velkým počátečním písmenem mají význam, který jim přiznávají Zásady.

Formulář vyplňte v čitelné podobě a spolu s ním předložte přílohy vyžadované dle Zásad. Vyplněný formulář a přílohy zašlete Koordinátorovi na e-mail uvedený na webových stránkách Města. V případě nejasností při vyplňování se můžete na Koordinátora obrátit ještě před podáním.

A Forma Investičního záměru a Změna ÚP

Označte, o jaký Investiční záměr se jedná, a vyplňte příslušnou část F:

☐ Stavební záměr

☐ Dělení pozemku

☐ Zasíťování

Vyžaduje Investiční záměr Změnu ÚP?

☐ Ano ☐ Ne

Pokud jste odpověděli Ano, vyplňte příslušnou část H.

B Investor

Jméno a příjmení / obchodní firma / název	
IČO / datum narození	
Sídlo / adresa trvalého pobytu	
Telefon	
E-mail	
ID datové schránky	

Zástupce investora (vyplňte, je-li investor zastoupen):

Jméno a příjmení / název	
IČO / datum narození	
Adresa	
Telefon a e-mail	

C Vztah Investora k Pozemkům

Je Investor vlastníkem Pozemků?

☐ Ano ☐ Ne ☐ Částečně

Není-li vlastníkem všech Pozemků, právní vztah k dotčeným pozemkům:

(prostor pro popis právního vztahu k pozemkům)

D Pozemky

Vypište prosím veškeré dotčené pozemky na nichž má být Investiční záměr realizován:

(parcelní čísla, katastrální území)

E Popis Investičního záměru

Stručně popište Investiční záměr, jeho účel a základní koncept řešení. Uveďte předpokládaný harmonogram přípravy a realizace.

(prostor pro popis Investičního záměru)

F Parametry Investičního záměru

F.1 Stavební záměr

Vyplňte, je-li formou záměru Stavební záměr. U záměru sloužícího více funkcím uveďte HPP zvlášť pro každou funkci.

Funkce	(vypište prosím všechny funkce Investičního záměru ve smyslu čl. 5.4 Zásad)
HPP (m^2)	(u záměru sloužícího více funkcím uveďte HPP zvlášť pro každou funkci)

Jde-li o změnu dokončené stavby:

HPP původní stavby (m^2)	

F.2 Zasíťování nebo Dělení pozemku

Vyplňte, je-li formou záměru Zasíťování nebo Dělení pozemku.

Využitelná plocha Řešeného území (m^2)	

G Slevy

Součástí záměru bude alespoň jedno Klimatické opatření (nad rámec zákonem vyžadovaných opatření) podle čl. 5.9 Zásad:

☐ Ano ☐ Ne

Bude-li součástí záměru jedno nebo více Klimatických opatření, stručně každé z nich popište, včetně požadavků na jejich fungování a předpokládané výše investice.

(prostor pro popis Klimatického opatření)

Uplatňujete některý z dalších důvodů podle čl. 5.9 pro slevu ze sazby Příspěvku za Investiční záměr? Pokud ano, uveďte jaký a stručně odůvodněte.

(prostor pro popis důvodu pro udělení slevy - využití brownfield / proluky, občanské vybavení, parkování pod povrchem)

H Údaje k navrhované Změně ÚP

Vyplňte v případě, že realizace Investičního záměru vyžaduje Změnu ÚP:

Stávající funkční využití dle platného ÚP	
Navrhované funkční využití	
Stávající regulativy prostorového uspořádání (Míra zastavění, Podlažnost)	
Navrhované regulativy prostorového uspořádání	
Předpokládané Navýšení Intenzity zastavění	

I Prohlášení Investora

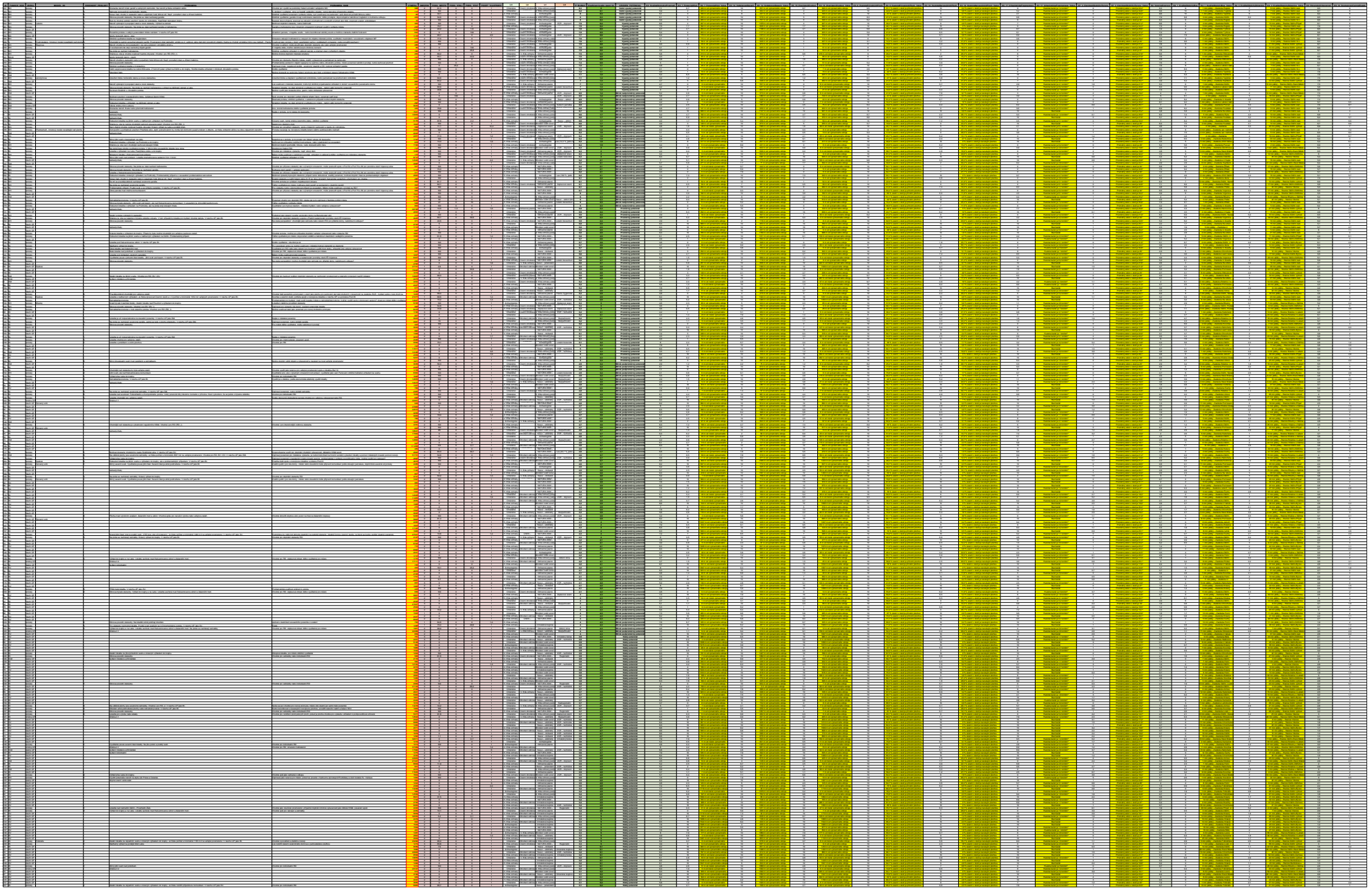
Prohlašuji, že údaje uvedené v tomto oznámení jsou úplné a pravdivé. Beru na vědomí, že oznámení záměru podle Zásad nenahrazuje správní ani jiné řízení potřebné k

povolení záměru a že postup podle Zásad nezakládá právo na uzavření Plánovací smlouvy v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Města.

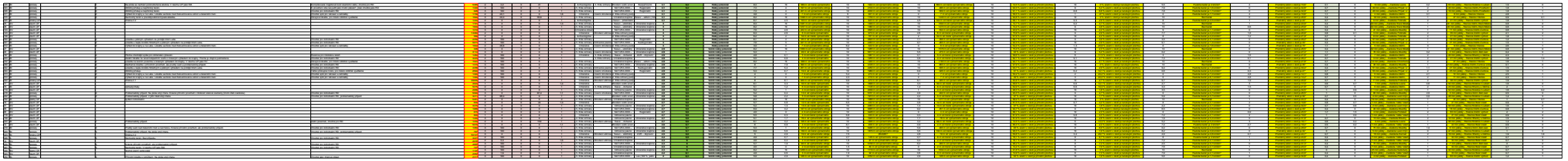
V _____ dne _____

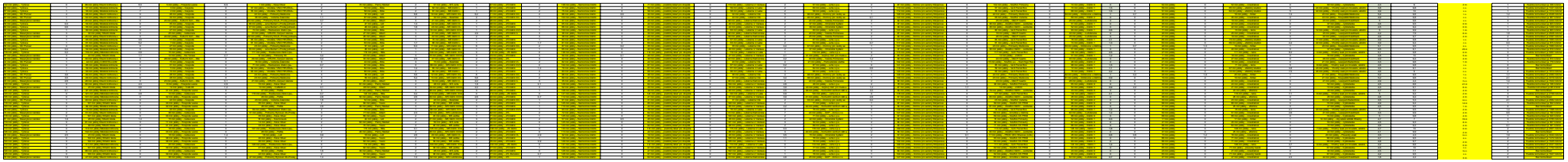
_____

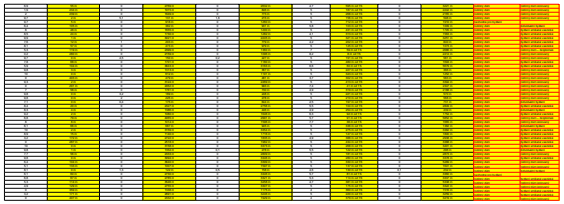
Investor











#	SKUPINA	Atribut (field_name)	Význam / alias	Typ sloupce	Status	Poznámka
1	**ZÁKLADNÍ INFORMACE**	ID	ID plochy	klíč pro JOIN	klíč	
2		FUNKCE_KOD	Kód plochy RZV (Kód způsobu využití plochy)	atribut / metadata	atribut	
3		ZDROJ	Zdroj plochy - proluky, platný ÚP, návrh ÚP, změny ÚP (Zdroj plochy)	atribut / metadata	atribut	
4		MODEL_3D	3D model	atribut / metadata	atribut	
5		VHODNOST_PROLUKY	Vhodnost stavební proluky podle urbanisty (1-nejvhodnější, 5-nejméně vhodná) (Vhodnost proluky podle urbanisty)	atribut / metadata	atribut	
6		POZNAMKA	Poznámka od urbanisty (Poznámka urbanisty)	atribut / metadata	atribut	
7		POZNAMKA_KAM	Poznámka Kanceláře architekta města	atribut / metadata	atribut	
8		VYMERA	Výměra plochy [m2] (Výměra (m²))	atribut / metadata	atribut	
10	**OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ**	OMEZENI	Míra omezení ve využití území	kategorie omezení		
11	**VLASTNICTVÍ**	PODIL_MESTO	Podíl majetku města	vlastnictví		
12		PODIL_KRAJ	Podíl majetku kraje	vlastnictví		
13		PODIL_STAT	Podíl majetku státu	vlastnictví		
14		POCET_VLASTNIKU	Průměrný počet vlastníků	vlastnictví		
15	**OMEZENÍ VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ**	L3	Omezení – Zástavba ze zákona vyloučena	omezení (text)		
16		L2	Omezení – Podmíněně přípustné	omezení (text)		
17		L1	Omezení – Zvyšuje náklady či časové nároky	omezení (text)		
18		L0	Omezení – Bez praktického vlivu	omezení (text)		
19	**CELKOVÝ POTENCIÁL**	P_Bydleni	Souhrnné skóre 0–10 z dílčích kritérií (kvalita obytného prostředí, veřejná doprava, občanská vybavenost, rekreace, infrastruktura)	celkový potenciál		
20		UROVEN_POTENCIAL	Slovní kategorie odpovídající skóre P_Bydleni	kategorie		
21	**KRITÉRIA: KVALITA OBYTNÉHO PROSTŘEDÍ**	**K3_KvalitaObytnehoProstredi**	**Skupina – Kvalita obytného prostředí**	**skupinové skóre**	**skupina**	
22		K3_7_PotencialHluk	Vzdálenost producentů hluku	skóre (číslo)		
23		K3_7_PotencialHluk_Value	Vzdálenost producentů hluku – hodnocení	hodnocení (text)		
24		K3_14_VzdalenostZapach	Vzdálenost producentů zápachu	skóre (číslo)		
25		K3_14_VzdalenostZapach_Value	Vzdálenost producentů zápachu – hodnocení	hodnocení (text)		
26		K3_15_ZnecisteniOvzdusi	Vzdálenost producentů znečištění ovzduší	skóre (číslo)		
27		K3_15_ZnecisteniOvzdusi_Value	Vzdálenost producentů znečištění ovzduší – hodnocení	hodnocení (text)		
28		K3_8_HustotaPrirodnichPloch	Hustota přírodních ploch	skóre (číslo)		
29		K3_8_HustotaPrirodnichPloch_Value	Hustota přírodních ploch – hodnocení	hodnocení (text)		
30		K3_16_HustotaNarusujicichPloch	Hustota ploch narušující obytné prostředí	skóre (číslo)		
31		K3_16_HustotaNarusujicichPloch_Value	Hustota ploch narušující obytné prostředí – hodnocení	hodnocení (text)		
32		K3_17_UrbanistickaFragmentace	Urbanisticko-prostorová fragmentace	skóre (číslo)		
33		K3_17_UrbanistickaFragmentace_Value	Urbanisticko-prostorová fragmentace – hodnocení	hodnocení (text)		
34		K7_3_ClenitostOkolnihoTerenu	Členitost okolního terénu	skóre (číslo)		
35		K7_3_ClenitostOkolnihoTerenu_Value	Členitost okolního terénu – hodnocení	hodnocení (text)		
36	**KRITÉRIA: VEŘEJNÁ DOPRAVA**	**K4_VerejnaDoprava**	**Skupina – Veřejná doprava**	**skupinové skóre**	**skupina**	
37		K4_1_KvalitaObsluhyBus	Kvalita obsluhy autobusovou dopravou	skóre (číslo)		
38		K4_1_KvalitaObsluhyBus_Value	Kvalita obsluhy autobusovou dopravou – hodnocení	hodnocení (text)		
39		K4_3_KvalitaObsluhyZeleznice	Kvalita obsluhy železniční dopravou	skóre (číslo)		
40		K4_3_KvalitaObsluhyZeleznice_Value	Kvalita obsluhy železniční dopravou – hodnocení	hodnocení (text)		
41	**KRITÉRIA: OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY**	**K5_ObcanskaVybavenost**	**Skupina – Občanská vybavenost a služby**	**skupinové skóre**	**skupina**	
42		K5_10_DostupnostCentraSluzeb	Dostupnost centra služeb	skóre (číslo)		
43		K5_10_DostupnostCentraSluzeb_Value	Dostupnost centra služeb – hodnocení	hodnocení (text)		
44		K5_9_DostupnostKultury	Dostupnost kulturních zařízení	skóre (číslo)		
45		K5_9_DostupnostKultury_Value	Dostupnost kulturních zařízení – hodnocení	hodnocení (text)		
46		K5_1_DostupnostGastrosluzby	Dostupnost gastroslužby	skóre (číslo)		
47		K5_1_DostupnostGastrosluzby_Value	Dostupnost gastroslužby – hodnocení	hodnocení (text)		

48		K5_2_DostupnostProdejnyPotravin	Dostupnost prodejny potravin	skóre (číslo)		
49		K5_2_DostupnostProdejnyPotravin_Value	Dostupnost prodejny potravin – hodnocení	hodnocení (text)		
50		K5_8_DostupnostVelkeProdejnyPotravin	Dostupnost supermarketu	skóre (číslo)		
51		K5_8_DostupnostVelkeProdejnyPotravin_Value	Dostupnost supermarketu – hodnocení	hodnocení (text)		
52		K5_3_DostupnostMS	Dostupnost mateřské školy	skóre (číslo)		
53		K5_3_DostupnostMS_Value	Dostupnost mateřské školy – hodnocení	hodnocení (text)		
54		K5_4_DostupnostZS	Dostupnost základní školy	skóre (číslo)		
55		K5_4_DostupnostZS_Value	Dostupnost základní školy – hodnocení	hodnocení (text)		
56		K5_5_DostupnostNemocnice	Dostupnost nemocnice	skóre (číslo)		
57		K5_5_DostupnostNemocnice_Value	Dostupnost nemocnice – hodnocení	hodnocení (text)		
58		K5_5_DostupnostZdravotnickePece	Dostupnost zařízení zdravotnické péče	skóre (číslo)		
59		K5_5_DostupnostZdravotnickePece_Value	Dostupnost zařízení zdravotnické péče – hodnocení	hodnocení (text)		
60		K5_6_DostupnostLekarny	Dostupnost lékárny	skóre (číslo)		
61		K5_6_DostupnostLekarny_Value	Dostupnost lékárny – hodnocení	hodnocení (text)		
62		K5_7_DostupnostSocialniPece	Dostupnost sociálního zařízení	skóre (číslo)		
63		K5_7_DostupnostSocialniPece_Value	Dostupnost sociálního zařízení – hodnocení	hodnocení (text)		
64		K5_7_DostupnostDomovuProSeniory	Dostupnost domova pro seniory	skóre (číslo)		
65		K5_7_DostupnostDomovuProSeniory_Value	Dostupnost domova pro seniory – hodnocení	hodnocení (text)		
66		K5_8_DostupnostVydejnihoMista	Dostupnost výdejního místa	skóre (číslo)		
67		K5_8_DostupnostVydejnihoMista_Value	Dostupnost výdejního místa – hodnocení	hodnocení (text)		
68		K5_8_DostupnostPosty	Dostupnost pošty	skóre (číslo)		
69		K5_8_DostupnostPosty_Value	Dostupnost pošty – hodnocení	hodnocení (text)		
70	**KRITÉRIA: REKREACE**	**K6_Rekreace**	**Skupina – Rekreace**	**skupinové skóre**	**skupina**	
71		K6_1_DostupnostHriste	Dostupnost dětského hřiště	skóre (číslo)		
72		K6_1_DostupnostHriste_Value	Dostupnost dětského hřiště – hodnocení	hodnocení (text)		
73		K6_2_DostupnostSportoviste	Dostupnost sportoviště	skóre (číslo)		
74		K6_2_DostupnostSportoviste_Value	Dostupnost sportoviště – hodnocení	hodnocení (text)		
75		K6_3_DostupnostKazdodenniRekreace	Dostupnost každodenní rekreace	skóre (číslo)		
76		K6_3_DostupnostKazdodenniRekreace_Value	Dostupnost každodenní rekreace – hodnocení	hodnocení (text)		
77	**KRITÉRIA: INFRASTRUKTURA**	**K8_Infrastruktura**	**Skupina – infrastruktura**	**skupinové skóre**	**skupina**	
78		K8_1_VzdalenostObsluzneKomunikace	Vzdálenost obslužné komunikace	skóre (číslo)		
79		K8_1_VzdalenostObsluzneKomunikace_Value	Vzdálenost obslužné komunikace – hodnocení	hodnocení (text)		
80		K8_4_HustotaKomunikaci	Hustota komunikací pro pohyb osob	skóre (číslo)		
81		K8_4_HustotaKomunikaci_Value	Hustota komunikací pro pohyb osob – hodnocení	hodnocení (text)		
82		K9_1_VzdalenostVodovodu	Vzdálenost vodovodu	skóre (číslo)		
83		K9_1_VzdalenostVodovodu_Value	Vzdálenost vodovodu – hodnocení	hodnocení (text)		
84		K9_2_VzdalenostPlynovodu	Vzdálenost plynovodu	skóre (číslo)		
85		K9_2_VzdalenostPlynovodu_Value	Vzdálenost plynovodu – hodnocení	hodnocení (text)		
86		K9_3_VzdalenostKanalizace	Vzdálenost kanalizace	skóre (číslo)		
87		K9_3_VzdalenostKanalizace_Value	Vzdálenost kanalizace – hodnocení	hodnocení (text)		
88		K9_4_VzdalenostElektra	Vzdálenost elektra	skóre (číslo)		
89		K9_4_VzdalenostElektra_Value	Vzdálenost elektra – hodnocení	hodnocení (text)		
90		K9_5_VzdalenostTeplovodu	Vzdálenost teplovodu	skóre (číslo)		
91		K9_5_VzdalenostTeplovodu_Value	Vzdálenost teplovodu – hodnocení	hodnocení (text)		

Statut Fondu veřejné infrastruktury statutárního města Děčín

Článek 1
Úvodní ustanovení

(1) Statutární město Děčín („**město**“) zřídilo na základě ustanovení § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, Fond veřejné infrastruktury („**fond**“), jakožto trvalý fond, kde budou evidovány příjmy z finančního plnění investora postupem dle Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Děčína („**Zásady**“).

(2) Fond je zřízen v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů; jeho zřízení schválilo zastupitelstvo města na svém zasedání konaném dne [...].

Článek 2
Účel Fondu

(1) Účelem fondu je využití příjmů z finančního plnění investora poskytovaného na základě Zásad a účelově vázaného především na kompenzace zvýšených nároků na výstavbu veřejné infrastruktury, včetně občanského vybavení, a na veřejné služby na území města souvisejících nebo vyvolaných investičním záměrem investora vymezeným v konkrétní plánovací smlouvě uzavřené podle Zásad.

(2) Fond soustřeďuje finanční prostředky města určené zejména na investice a dále na obnovu a rekonstrukci infrastruktury v majetku města s cílem zvýšení jejich kapacity v níže specifikovaných kategoriích. Účelem fondu jsou neinvestiční i investiční projekty města, jejichž předmětem je zejména, nikoliv však výlučně:

a) rozvoj technické infrastruktury, zejména budování nových zdrojů vody, úpraven vody, zkapacitnění kanalizační sítě města a čistírny odpadních vod, budování veřejného osvětlení města, elektrických a datových rozvodů;

b) rozvoj dopravní infrastruktury a veřejných prostranství města, zejména budování nových komunikací, křižovatek, chodníků, pěších cest a cyklostezek;

c) rozvoj školských zařízení zřizovaných městem, zejména výstavba a zvyšování kapacity základních a mateřských škol, školních sportovišť, školních klubů a školních stravovacích zařízení;

d) rozvoj sportovišť v majetku města, zejména výstavba dětských hřišť, veřejných sportovišť;

e) rozvoj kulturních zařízení v majetku města, zejména prostor pro pořádání kulturních akcí a knihovny;

f) výstavbu a rozvoj zařízení pro volný čas v majetku města;

g) rozvoj zařízení sociálních služeb a zdravotnictví v majetku města;

h) rozvoj dalších veřejných služeb města.

Článek 3
Zdroje Fondu

Zdroje fondu tvoří:

a) příjmy od investorů poskytované na základě plánovacích smluv nebo jinak pojmenovaných smluv uzavíraných mezi městem a investorem (včetně sankcí) na základě Zásad,

b) disponibilní nevyčerpané prostředky fondu z minulých let,

c) jednorázové převody do fondu na základě rozhodnutí zastupitelstva Města,

d) úroky z finančních prostředků fondu, uložených na samostatném bankovním účtu (účtech) fondu.

Článek 4
Čerpání fondu

(1) Zdroje fondu jsou v souladu s čl. 2 tohoto statutu určeny zejména na konkrétní investiční či neinvestiční akce města v oblasti veřejné infrastruktury, včetně jejich projektové přípravy.

(2) Finanční prostředky z fondu budou použity zejména na financování investic dle účelu Fondu, a dále na obnovu a rekonstrukce, včetně zpracování projektových dokumentací, dle účelu fondu uvedeného v čl. 2 tohoto statutu.

(3) O použití prostředků z fondu rozhoduje zastupitelstvo města.

Článek 5
Správa fondu

(1) Funkci správce fondu vykonává ekonomický odbor magistrátu města („**odbor**“).

(2) Správce fondu vede evidenci příjmů a výdajů fondu.

(3) Správce fondu předkládá prostřednictvím odboru voleným orgánům města jednou ročně informaci o hospodaření fondu k poslednímu dni příslušného kalendářního roku.

(4) Správce fondu předkládá voleným orgánům města návrhy na použití fondu, a to ze svého podnětu nebo z podnětu odboru strategií a informačních technologií, odboru správy majetku, odboru dopravy, kanceláře architekta města nebo městského architekta.

Článek 6
Kontrola

Kontrolu nad hospodařením fondu vykonává zastupitelstvo města nebo jím pověřený orgán.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

(1) Změny nebo doplňky tohoto statutu podléhají schválení zastupitelstvem města.

(2) Fond je možno zrušit po vypořádání závazků Města vyplývajících z tohoto statutu.

(3) Před zrušením fondu je správce fondu povinen předložit zastupitelstvu města závěrečnou zprávu o hospodaření fondu.

(4) Při zrušení fondu se jeho zůstatek převádí do rozpočtu města.

(5) Tento statut nabývá účinnosti ke dni [...].

Proč uzavřít plánovací smlouvu s Městem

Uzavření plánovací smlouvy může investorovi přinést větší jistotu při přípravě a realizaci záměru a předem vyjasnit podmínky spolupráce s Městem.

Předem nastavená spolupráce s Městem
Plánovací smlouva umožňuje vyjasnit vzájemná očekávání ještě před zahájením rozhodujících fází přípravy záměru. Pro investora i Město tak může být jednodušší řešit případné sporné otázky předem než až v průběhu povolovacích řízení.

Plynulejší průběh povolovacích řízení
Město se může v plánovací smlouvě zavázat, že v řízeních o povolení záměru nebude uplatňovat návrhy, vyjádření nebo opravné prostředky, které by byly v rozporu s tím, co bylo ve smlouvě dohodnuto. Snižuje se tím riziko, že v průběhu povolování vzniknou nové požadavky ze strany Města, které by vyžadovaly další změny projektové dokumentace a související náklady. Tím se investorovi šetří čas i náklady.

Součinnost Města při přípravě a realizaci záměru
Plánovací smlouva může upravit konkrétní součinnost Města v rámci jeho samostatné působnosti, například při poskytování potřebných souhlasů nebo při krocích souvisejících se změnou územního plánu pro umožnění realizace záměru. Investor tak předem ví, s jakou součinností Města může při realizaci záměru počítat.

Právní jistota i při změně vedení Města
Plánovací smlouva je závazná bez ohledu na případné změny politického vedení Města. Investor tak má větší jistotu, že podmínky, které byly s Městem dohodnuty, zůstanou zachovány i v dalších fázích přípravy a realizace záměru.

Předvídatelná výše investičního příspěvku
Výše investičního příspěvku se stanoví podle sazeb a pravidel uvedených v těchto Zásadách. Investor proto může s jeho výší počítat již při přípravě finančního plánu záměru.

Využití investičního příspěvku v souvislosti s rozvojem území
Investiční příspěvek je určen na rozvoj veřejné infrastruktury a služeb souvisejících s nároky, které nová výstavba na území vytváří. Jeho smyslem je přispět k tomu, aby rozvoj soukromých záměrů doprovázel také odpovídající rozvoj jejich okolí.

Možnost upravit využití městských pozemků
Je-li to pro konkrétní záměr potřebné a Město s tím souhlasí, může plánovací smlouva upravit také podmínky využití pozemků ve vlastnictví Města.

Dohoda o převzetí vybudované infrastruktury
Pokud investor v souvislosti se záměrem vybuduje veřejnou infrastrukturu, lze v plánovací smlouvě upravit její následné převzetí Městem, případně také podmínky její další správy a údržby. Investor tak může mít tuto otázku vyřešenu již před zahájením realizace.

Standard moderního developmentu a pozitivní signál vůči veřejnosti
Plánovací smlouvy se dnes běžně využívají i u významných developerských projektů a postupně se stávají standardní součástí spolupráce mezi investory a samosprávami. Investor tím dává najevo, že má zájem nejen na realizaci samotného projektu, ale také na dohodě s Městem a na kvalitě území, ve kterém staví.