
ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY MĚSTA VRCHLABÍ

Obsah

Preambule	2
I. Hlavní zásady spolupráce	3
Předvídatelnost	3
Transparentnost	3
Nediskriminační postup.....	3
Spolupráce v rámci samostatné působnosti	3
Účelová vázanost plnění Investora.....	3
II. Pojmy.....	3
1) Investorem	3
2) Investiční záměrem	4
3) Veřejnou infrastrukturou	4
4) Občanským vybavením	4
5) Veřejnými službami.....	4
6) Investičním příspěvkem (IP).....	4
7) Finančním plněním (FP)	5
8) Nepeněžním plněním (NP).....	5
9) Kompenzační zálohou (KZ).....	5
10) Plánovací smlouvou	6
11) Smlouvou o spolupráci a investičním příspěvku.....	6
12) Hrubou podlažní plochou.....	6
13) Změnou územního plánu	6
14) Adaptačním opatřením	6
III. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy a Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku	7
IV. Investiční příspěvek	8
V. Závazky města Vrchlabí	10
VI. Závazky Investora	10
VII. Zajištění závazků stran.....	11
VIII. Závěrečná ustanovení.....	11

Preambule

Město Vrchlabí, IČ: 00278475, se sídlem Zámek 1, 543 01 (dále též jako „Město Vrchlabí“ či “město“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Vrchlabí, jako každá obec, je dále povinno pečovat o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Důsledkem stavebního rozvoje na území města je zvyšování zátěže území města Vrchlabí, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Tyto změny nutně vyvolávají náklady na straně města, které je povinno vynakládat za účelem péče o rozvoj svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel. Je tedy třeba, aby se na nich přiměřeným způsobem podíleli také jednotliví investoři a převzali tak odpovědnost za budoucí podobu a rozvoj území, kde realizují své stavební aktivity.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce (dále jen „Zásady“) kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Postup dle Zásad by proto měl vést ke vzniku smysluplné, spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí města, zejména formou spoluúčasti na zvýšených nákladech města na veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost a poskytování veřejných služeb, vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi městem a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území města Vrchlabí za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad je rovněž koordinace postupu přípravy investičních záměrů města Vrchlabí s konkrétními Investory. Pro co možná nejefektivnější spolupráci by Investoři měli vstupovat do jednání s městem co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí či souhlasu, což jim současně může přinést nemalé finanční úspory v projektové fázi investičního záměru.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy města Vrchlabí, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu městem deklarovány. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky města.

Dokument Zásad vznikl jako reakce na potřeby města, zohledňuje platný [Územní plán](#) a navazuje na její [Strategický rozvojový dokument](#). Město postupuje podle těchto Zásad na plochách v celém jeho území a vždy jen v rozsahu jeho samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedena dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo města Vrchlabí svým usnesením č. 58/3/ZM/2003 (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory“ na svém 3. jednání konaném dne 1.3.2023.

I. Hlavní zásady spolupráce

Předvídatelnost

Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s investory v rámci realizace investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách je město oprávněno se odchýlit jen v odůvodněných případech.

Transparentnost

Navázání spolupráce stran probíhá na základě projednání Investičního záměru mezi městem a investorem, jehož výsledkem je uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku; jednání stran a uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné na webových stránkách města.

Nediskriminační postup

Na obdobné investiční záměry jednotlivých investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel dle těchto Zásad. To však nevylučuje zohlednění specifik konkrétního investičního záměru při spolupráci stran.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město vystupuje v jednání s investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace investičního záměru.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury na území města, vyvolaných stavební činností na území města Vrchlabí.

II. Pojmy

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

- 1) **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“).

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a. Město Vrchlabí, 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;
- d. fyzická osoba, jejímž záměrem je stavba 1 bytové jednotky, rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci pro vlastní potřebu a s nimi souvisejících doplňkových staveb do maximální výměry 100m²/doplňková stavba.

- 2) **Investiční záměrem** se rozumí každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a nebytový prostor, vyjma
- a. staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území města;
 - b. garáže;
 - c. nové stavby 1 bytové jednotky, rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci pro vlastní potřebu a s nimi souvisejících doplňkových staveb do maximální výměry 100m²/doplňková stavba, vč. na nich prováděných udržovacích prací a stavebních úprav, nespĺňují-li tyto práce či úpravy některou z podmínek uvedených níže v tomto odstavci;

Investičním záměrem se dále rozumí dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umísťování rodinných domů, bytového domu, průmyslových objektů, obchodních prostor či staveb pro rodinnou rekreaci.

Investičním záměrem ve smyslu Zásad je rovněž změna v užívání stavby ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona nebo stavební úpravy, jež mají vliv na kapacitu veřejné infrastruktury a současně má takovou změnou/úpravou dojít ke vzniku alespoň 2 nových bytových jednotek nebo ke vzniku více než 100m² nových hrubých podlažních ploch.

- 3) **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.
- 4) **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bod č. 3 stavebního zákona, rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
- 5) **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a. j. Za veřejné služby se dále považují služby zajišťované městem Vrchlabí při péči o potřeby svých občanů, včetně zajištění potřeby dostupného bydlení.
- 6) **Investičním příspěvkem (IP)** se rozumí Finanční plnění a Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku, uzavřené mezi Investorem a městem Vrchlabí, a části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a poskytování veřejných služeb, jenž budou v důsledku realizace investičního záměru více zatíženy, a také na údržbu nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města.

Namísto poskytnutí Finančního plnění či jeho části se město může dohodnout s Investorem na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.

Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a není poskytován jako úplata za možnost připojení na veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví města, ale na výstavbu/posílení této infrastruktury.

- 7) **Finančním plněním (FP)** se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku, uzavřené mezi Investorem a městem Vrchlabí, a části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a poskytování veřejných služeb, jenž budou v důsledku realizace investičního záměru více zatíženy, a také na údržbu nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města.

Finanční plnění Investor poskytne ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší IP a Nepeněžním plněním (je-li Investorem poskytnuto). V případě, že Investor poskytuje pouze FP, odpovídá jeho výše konečné výši IP.

- 8) **Nepeněžním plněním (NP)** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem podle konkrétních podmínek a možností Investora dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku.

Nepeněžním plněním Investičního příspěvku může být výstavba, úprava, oprava či technické zhodnocení budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a budovy pro sport, hřiště či jiné veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Nepeněžním plněním mohou být též např. architektonická studie či projektová dokumentace, vystavěné byty převedené do vlastnictví města Vrchlabí či jiná nemovitá či movitá věc, na které se město Vrchlabí s Investorem ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku dohodnou. Hodnota nepeněžního plnění je pak v této smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu či znaleckého posudku.

NP je možné poskytnout za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“), či s právními předpisy, které je nahradí.

Nepeněžním plněním není závazek Investora na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.

- 9) **Kompenzační zálohou (KZ)** se rozumí peněžitá částka složená Investorem na účet města, jakožto záloha na Investiční příspěvek. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr a dosud nebylo vydáno první pravomocné stavební povolení na tento Investiční záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 20 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy a vedení jednání s Investorem včetně přípravy příslušných smluv. Po nabytí právní moci prvního stavebního povolení na Investiční záměr nemá již Investor na vrácení složené Kompenzační zálohy nárok. Povinnost Investora uhradit doplatek do konečné výše Investičního příspěvku tím není dotčena.

Výše KZ je stanovena způsobem uvedeným v těchto Zásadách. Výše Kompenzační zálohy činí:

- a. 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 2 mil. Kč;
- b. 15 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši od 2 mil. Kč do 5 mil. Kč, minimálně však 400 tis. Kč;
- c. 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši od 5 mil. Kč do 10 mil. Kč., minimálně však 750 tis. Kč;
- d. 7 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 10 mil. Kč, minimálně však 1 mil Kč.

Investor poskytne městu Kompenzační zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění, je-li Investorem poskytováno.

- 10) **Plánovací smlouvou** se rozumí smlouva uzavíraná mezi městem Vrchlabí a Investorem dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tehdy, kdy Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.

Předmětem Plánovací smlouvy je vždy závazek Investora na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro investiční záměr dle § 88 stavebního zákona a bezúplatný převod této infrastruktury (vč. dotčených pozemků) na město Vrchlabí. Předmětem Plánovací smlouvy je dále závazek města k převzetí vybudované infrastruktury a jejímu provozování. Vzor Plánovací smlouvy je nedílnou součástí těchto Zásad.

- 11) **Smlouvou o spolupráci a investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku. Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městu Investiční příspěvek. Vzor Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.

- 12) **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Dále se započítává plocha sklepů a plocha garáží a povrchového parkoviště, pokud neslouží veřejnému užívání, které je součástí Investičního záměru.

- 13) **Změnou územního plánu** se rozumí Změna územního plánu města Vrchlabí, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo navýšení HPP.

- 14) **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice investora v rámci realizace jeho investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu města Vrchlabí. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou

náročnost provozu investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města Vrchlabí na změnu klimatu, zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády. Za adaptační opatření se dále považuje redukce prostorového a výškového uspořádání Investičního záměru oproti limitům schválených v rámci Územního plánu města Vrchlabí. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a městem ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku.

III. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy a Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku

- 1) Město všem Investorům ve smyslu těchto Zásad doporučuje **obrátit se v rámci příprav Investičního záměru** na město Vrchlabí, což jim může značně ulehčit realizaci zamýšleného Investičního záměru. Postupovat podle Zásad není pro Investory povinné, do jednání s městem na jejich základě vstupují dobrovolně, protože je to pro ně výhodné: seznámí se tak se všemi požadavky města Vrchlabí a dalších subjektů a zajistí si součinnost města ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru.
- 2) Vstoupí-li Investor do jednání s městem Vrchlabí před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, společného povolení, územního souhlasu či před ohlášením investičního záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projekčních prací), bude městem Vrchlabí prostřednictvím **Odboru rozvoje města a územního plánování** informován o možnosti konzultovat Investiční záměr s pověřenou osobou či osobami. Investor bude také informován o procesu jeho finanční spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb dle těchto Zásad či s ním budou prodiskutovány možnosti Nepeněžního plnění Investičního příspěvku a bude mu doporučeno uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku.
- 3) V případě, že se nejedná o Investora dle čl. II. odst. 1 či Investiční záměr ve smyslu čl. II. odst. 2 těchto Zásad, bude s Investorem dále jednat MěÚ Vrchlabí, Odbor majetku, či Odbor rozvoje města a územního plánování, přičemž se pro tato jednání Zásady neuplatní. Po investorovi může být v takových případech požadováno uzavření příslušných majetkoprávních smluv případně smlouvy předpokládané § 88 stavebního zákona.
- 4) Jakmile se město Vrchlabí dozví o jakémkoliv podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru, bude Investor bez zbytečného odkladu kontaktován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi obsahujícími odkaz na Zásady. Na základě reakce Investora bude vyvoláno jednání mezi Investorem a městem za účelem sjednání Plánovací smlouvy a/nebo Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku.
- 5) Investor předloží Odboru rozvoje města a územního plánování předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází dokumentaci pro územní rozhodnutí (DÚR), a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a na základě které bude možné vypočítat HPP Investičního záměru. Případně může Investor předložit rovnou koncept

dokumentace pro územní rozhodnutí, pokud je již zpracován.

- 6) Město svolá jednání, kde seznámí Investora se základními požadavky města a dalších dotčených subjektů (např. správců technické a dopravní infrastruktury), zejména s požadavky týkajícími se kapacit veřejné infrastruktury a jejího umístění. Město Vrchlabí přitom bude vycházet z těchto Zásad a ze Strategického rozvojového dokumentu. Dále bude vycházet z platné územně plánovací dokumentace města a z územních studií, jejichž data byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Při jednání bude rovněž zohledněna urbanistická koncepce města. Předmětem jednání budou rovněž možnosti Investora k realizaci Adaptačních opatření, formy poskytnutí Investičního příspěvku či možnost snížení výše Investičního příspěvku při splnění podmínek viz dále.
- 7) Po výše uvedeném jednání bude předběžná verze projektové dokumentace Investičního záměru (po případném zapracování připomínek města) předložena k posouzení Stavební komisi města Vrchlabí. Stavební komise přijme k Investičnímu záměru stanovisko, kterým Investiční záměr ne/doporučí Radě města ke schválení. Rada města Vrchlabí následně předběžnou verzi projektové dokumentace projedná a rozhodne, zda s ní souhlasí či nikoli. V případě vyslovení nesouhlasu je možné opakovat postup dle odst. 6 a násl. tohoto článku. Bude-li Radou města Vrchlabí vysloven souhlas s předběžnou verzí projektové dokumentace Investičního záměru, rozhodne Rada města současně o uzavření Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku, případně o dalších podmínkách poskytnutí součinnosti Investorovi ze strany města. Bude-li to vzhledem k povaze Investičního záměru nebo jiným okolnostem případu třeba, bude předběžná verze projektové dokumentace předložena ke schválení Zastupitelstvu města Vrchlabí.

Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku po zapracování případných podmínek stanovených Radou města, sjednané s Investorem, a její uzavření je svěřeno do pravomoci starosty města.

- 8) Na základě schválení v Radě města Vrchlabí zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a správce veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných odborů obecního úřadu i správců veřejné infrastruktury, která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
- 9) Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky města a správců veřejné infrastruktury předloží Investor Odboru rozvoje města a územního plánování. Ten iniciuje jednání, kde se konkretizují závazky Investora i města, a to podle Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku. Výsledkem tohoto jednání je vypracování konečného znění Plánovací smlouvy, případně konkretizace znění Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku. Konečné znění Plánovací smlouvy následně schvaluje Zastupitelstvo města Vrchlabí.

IV. Investiční příspěvek

- 1) O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož investiční záměr ve smyslu těchto Zásad má být realizován na území města Vrchlabí.

V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji města, veřejně prospěšných staveb nebo staveb, na jejichž umístění je veřejný zájem, může být Investorovi Investiční příspěvek snížen až o 50 %, po schválení Zastupitelstvem města Vrchlabí.

V případě, že součástí Investičního záměru bude adaptační opatření nebo bude-li Investiční záměr umístěn v rámci proluky či „brownfieldu“, může být Investorovi Investiční příspěvek snížen až o 50 %. Toto rozhodnutí je svěřeno do kompetence Rady města Vrchlabí.

Důvody pro snížení výše Investičního příspěvku lze vzájemně kombinovat, přičemž se výše slev poskytnutých příslušnými orgány města sčítají.

- 2) Právním titulem pro poskytnutí IP je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku.
- 3) Splatnost IP je rozdělena na splatnost Kompenzační zálohy rovnající se lhůtě stanovené ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku a lhůtu splatnosti doplatku konečné výše IP, jejíž počátek bude vázán na nabytí právní moci stavebního povolení Investičního záměru.
- 4) Předpokládaná výše Investičního příspěvku, pro potřeby Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku, se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících investiční záměr) Investičního záměru dle předběžné verze projektové dokumentace (případně DÚR) a částky:
 - a. 1.000 Kč bez DPH za m² HPP v případě umístění Investičního záměru;
 - b. 1.200 Kč bez DPH za m² HPP v případě, že si umístění Investičního záměru vyžádá změnu územního plánu
 - c. 1.000 Kč bez DPH za m² HPP všech objektů zamýšlených Investičním záměrem na každém z nově vzniklých pozemků, určených k zástavbě v rámci parcelace, umožňující zástavbu vymezenou koeficientem zeleně/zastavěnosti dle územního plánu Vrchlabí pro daný pozemek. Musí se jednat o parcelaci vč. provedení nové infrastruktury napojené na infrastrukturu města. Vybudování nové infrastruktury na parcelované ploše nelze započítat jako Nepeněžní plnění.

V tomto případě již nebude vyžadován Investiční příspěvek za umístění staveb na dělení nově vzniklých pozemcích, pokud bude zachován účel parcelace.
- 5) V případě změn dokončené stavby, při které dochází k rozšiřování dosavadních HPP, je předpokládaná výše investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v předběžné verzi projektové dokumentace (případně DÚR), o které je navýšena HPP dokončené stavby.
- 6) Konečná výše IP bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP dle DÚR a částky uvedené v čl. IV odst. 4 Zásad. V případě Investičních záměrů spočívajících v dělení či scelování pozemků, bude konečná výše IP shodná s předpokládanou výší IP dle odst. 4.
- 7) Investor provede úhradu Kompenzační zálohy a doplatku konečné výše Investičního příspěvku do Fondu investičních záměrů, a to ve lhůtě splatnosti sjednané s městem ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výše investičního příspěvku, a to ve lhůtě sjednané s městem dle konkrétní podoby Nepeněžního plnění. Hodnota NP se odečítá od konečné výše IP. Nabytí nemovitých věcí do vlastnictví města Vrchlabí (i budoucí nabytí) pak podléhá schválení Zastupitelstvem města Vrchlabí. V případě, že hodnota Nepeněžního plnění převyšuje konečnou výši Investičního příspěvku, nelze po městu požadovat náhradu tohoto rozdílu.

V. Závazky města Vrchlabí

- 1) Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy či Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku mezi městem a Investorem je výkonem nevrchnostenské samostatné působnosti města, při které město vystupuje tak jako i jiné právnické osoby soukromého práva a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek města Vrchlabí zasahovat do správních řízení vedených MěÚ Vrchlabí v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- 2) Město Vrchlabí se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku zaváže k tomu, že v rámci nevrchnostenské samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost pro realizaci investičního záměru, zejména:
 - a. poskytne v samostatné působnosti města nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování investičního záměru, bude-li tento záměr v souladu s uzavřenou smlouvou;
 - b. zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn investiční záměr, k datu uzavření příslušné smlouvy;
 - c. využije investiční příspěvek v souladu s těmito Zásadami a statutem Fondu investičních záměrů;
 - d. za podmínek uvedených v příslušné smlouvě převezme do svého vlastnictví a následné správy nepeněžní plnění nebo investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu.
- 3) Investor bere na vědomí, že v případě konání místního referenda ve smyslu zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, není město odpovědné za porušení závazků vůči Investorovi, které nebude moci v důsledku výsledku místního referenda splnit, stejně tak jako není odpovědné za škodu, která by nesplněním závazků Investorovi vznikla. Totožná bude situace v případě, že se Investiční záměr dostane do rozporu s veřejným zájmem, který je město ze zákona povinno hájit.

VI. Závazky Investora

Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě či Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:

- a. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje v podobě konkretizované ve smlouvě uzavřené s městem Vrchlabí,
- b. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou smlouvy uzavřené s městem,
- c. poskytne městu Investiční příspěvek dle těchto Zásad,
- d. na své náklady vybuduje novou či upraví stávající veřejnou dopravní a technické infrastrukturu nezbytnou k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených Plánovací smlouvě,
- e. za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví města nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury,
- f. v případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět,
- g. v případě, že se Investor rozhodne Investiční záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit

postoupení všech práv a povinností vyplývajících ze smluv uzavřených s městem na tuto třetí osobu,

- h. zajistí, aby užívání Investičního záměru třetími osobami bylo v souladu s účelem povoleným v kolaudačním rozhodnutí či kolaudačním souhlasu.

VII. Zajištění závazků stran

- 1) Závazky investora i města Vrchlabí, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě či Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
- 2) Smluvní strany příslušné smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 občanského zákoníku, bankovní zárukou ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 občanského zákoníku nebo vymezením odkladací podmínky podmiňující plnění závazku investora či města Vrchlabí určitou právní skutečností.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či veřejné infrastruktury či veřejných služeb města, na které hodlá město investiční příspěvek použít.
- 2) Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
- 3) Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města <https://www.muvrchlabi.cz>.
- 4) Nedílnou součástí těchto Zásad je vzor Plánovací smlouvy a vzor Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku.
- 5) Zásady nabývají účinnosti dne 02.03.2023.

Přílohy:

Příloha č. 1 - vzor Plánovací smlouvy

Příloha č. 2 - vzor Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku