

## **Téma pro komunální volby:**

Zásady pro spolupráci  
s investory – nástroj  
obcí pro kvalitní  
rozvoj území





## Co jsou to Zásady pro spolupráci s investory?

- Dokument, kterým si obec nastavuje pravidla pro spolupráci s investory při přípravě jejich stavebních projektů.
- Zásady stanoví podíl investorů na nákladech na veřejnou infrastrukturu včetně občanské vybavenosti, které projekty vyvolávají a obec by je jinak nesla sama.
- O podmínkách spolupráce na konkrétním projektu vede obec s investorem jednání, jehož základní parametry jsou nastaveny zásadami. Výsledkem jednání je uzavření smlouvy.
- Zastupitelstvo obce zásady přijímá v samostatné působnosti a týkájí se pouze spolupráce investora a obce v samostatné působnosti, zásady nemohou zasahovat do činnosti stavebního úřadu nebo dotčených orgánů při umísťování a povolování samotného záměru.
- V praxi zásady fungují v několika českých městech, například v Praze, Brně, Pardubicích, Liberci, Jihlavě, Mnichově Hradišti, Říčanech nebo v desítkách městských částí Prahy.

## Proč by měly obce usilovat o přijetí Zásad pro spolupráci s investory?

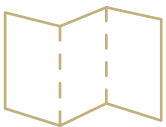
- Zásady jsou vhodným nástrojem zejména pro obce, které chtějí pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území, a aktivně spravovat své území.
- Zásady jsou určeny i těm obcím, kterým jde o kvalitní výstavbu z urbanistického a architektonického hlediska
- Díky zásadám se v obci vytvoří předvídatelné, transparentní a nediskriminační prostředí pro investory.
- Obci mohou zásady usnadnit například řešení nedostatku míst ve školách a školkách, kapacitu dopravní infrastruktury, kvalitu veřejných prostranství, nedostatek městských bytů apod.

# Jak mohou zásady fungovat v praxi ve vaší obci?



## 1) Schválení a závaznost zásad

Zásady pro spolupráci s investory musí být oficiálním, veřejně dostupným dokumentem, který schvaluje usnesením zastupitelstvo obce. Investor má tak možnost se s nimi seznámit již v počátku plánování svého záměru. Pro obec a její samosprávné orgány jsou zásady závazné a musí se jimi řídit.



## 2) Potřeby a existující rozvojové plány obce

Dokument musí reagovat na priority a potřeby rozvoje obce, v níž se předpokládá nová výstavba. Pokud obec zároveň pracuje se strategickým plánem svého rozvoje, je vhodné na tento dokument případně další koncepční materiály text zásad navázat.



## 3) Vymezení jasných požadavků ohledně plnění

Zásadami dávají obce investorům najevo, že by měli nést odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a za dopady vyvolané realizací jejich záměrů. Obce proto mohou požadovat jejich spoluúčast formou finančního příspěvku, jehož sazba a způsob výpočtu je v zásadách transparentně uveden, nebo nepeněžním plněním.



## 4) Jak mohou investoři s městem dále spolupracovat?

Vedle poskytnutí finančního příspěvku mohou města jako tzv. nepeněžní plnění ze strany investorů například požadovat výstavbu budov pro školy a školky, výstavbu zařízení pro sport, tvorbu a úpravu veřejných prostranství, převedení části vystavěných bytů do vlastnictví obce nebo poskytnutí zvýhodněných nájmu, organizaci architektonických soutěží a podobně.



## 5) Smluvní vzory

Díky zásadám spolupráce mohou být obce prvním, kdo do vyjednávání s investorem přinese návrh smlouvy o spolupráci. Zásady mohou obsahovat vzorovou smluvní dokumentaci, které města zveřejní jako jejich přílohu.

**Stáhněte si zdarma  
vzorové Zásady spolupráce  
s investory od Frank Bold**

**[bit.ly/vzorzasad](https://bit.ly/vzorzasad)**



  
**Frank Bold**  
Advokáti

**Chcete vědět víc? Napište nebo zavolejte:**

Stanislav Kutáček  
[stanislav.kutacek@fbadvokati.cz](mailto:stanislav.kutacek@fbadvokati.cz)  
tel.: +420 736 643 394