




Frank Bold

Frank Bold Advokáti
člen skupiny Frank Bold

Vzorové Zásady pro spolupráci s investory

Tato publikace vznikla díky finanční podpoře Nadačního fondu rodiny Orlických.

© Frank Bold Advokáti, člen skupiny Frank Bold | březen 2022

Údolní 33, Brno, 602 00 | IČ: 653 414 90

www.facebook.com/FrankBoldAdvokati

+420 515 915 080 | info@fbadvokati.cz | www.fbadvokati.cz

Obsah

Úvod	4	Úvod / preambule	13	Hlavní zásady a principy	22
Principy pro Zásady pro spolupráci s investory	5	Definice používaných pojmů	13	I. Pojmy	22
Limity pro spolupráci samospráv s investory	7	Vymezení situací, na které se Zásady vztahují	13	II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci	25
Zadávání veřejných zakázek v souvislosti s investorskými smlouvami	8	Jasně deklarovaný postoj obce k výstavbě	14	III. Investiční příspěvek	26
Proces tvorby a přijetí Zásad	9	Motivace investora k postupu dle Zásad	14	IV. Závazky obce	28
Výběr klíčových parametrů a principů	9	Popis procesu vyjednávání a uzavření investorské smlouvy	14	V. Závazky investora	28
Odsouhlasení klíčových parametrů a principů radou města / zastupitelstvem	9	Požadavky obce na plnění investora	14	VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci	29
Konzultace návrhu znění Zásad s uplatněním odsouhlasených parametrů a principů	9	Investiční příspěvek	14	VII. Závěrečná ustanovení	29
Schválení textu Zásad radou/ zastupitelstvem	9	Závazky obce	15	Doporučení na závěr	30
Aplikace vzorových smluv o výstavbě a smluv o spolupráci	9	Způsob zajištění závazků	15	Další zdroje informací	30
Příklad procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy	10	A konečně	16		
Příklad procesu vyjednávání se souhrnným stanoviskem obce	12	Inspirace pro zahrnutí požadavků na trvalou udržitelnost do Zásad	18		
Typický obsah Zásad	14	Nejčastější námitky proti Zásadám	20		
		Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury	21		
		Preambule	21		



Úvod

Řada českých měst a obcí čelí a bude nadále čelit zvyšujícím se nárokům na výstavbu nové a údržbu stávající veřejné infrastruktury, tj. zejména dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Tedy na stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a podobně. Financování veřejné infrastruktury je mimořádně nákladné. Díky přijetí Zásad pro spolupráci s investory může obec získat ročně i mnohamilionové finanční prostředky na budování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb, a to přenesením části těchto nákladů na investory.

Zásady spolupráce mezi městem a investory přináší jasná, transparentní a férová pravidla. Obec ve veřejném dokumentu deklaruje, jaké má potřeby ohledně veřejné infrastruktury a rozvoje území obce a jakou věcnou nebo finanční součinnost ze strany stavebníků k tomu potřebuje. Stavebníkům, kteří budou postupovat podle Zásad, a budou se tak podílet na naplnění potřeb obce a zmírňování dopadů svých staveb, nabízí obec součinnost při realizaci projektů. Omezuje se prostor pro klientelistické zvýhodňování některých stavebníků a diskriminování jiných. V Zásadách jsou jasně nastavená pravidla, postupy a k dispozici jsou vzorové smlouvy.

Proč to dává smysl

Obce a města se potýkají se specifickými problémy, jako je sucho, zhoršené ovzduší, horko ve městech

v letních měsících, špatná dopravní infrastruktura, nezastavěné proluky nebo nedostatek míst v mateřských školách. Nová výstavba a rozvoj může tyto problémy buď prohloubit, anebo přispět k jejich řešení. V takovém případě je fér, aby se obec bavila s přicházejícími investory o tom, jakým způsobem se budou na řešení podílet.

Požadavky měst a obcí by měly vycházet z jejich reálných problémů, opírat se o programové a koncepční dokumenty, které s těmito problémy a jejich řešením strategicky pracují, být odůvodněné doložitelnými náklady na zajištění potřebné veřejné infrastruktury nebo veřejné služby, být přiměřené a odpovídající velikosti a dopadu plánovaného stavebního záměru.

Progresivní Zásady spolupráce mohou podpořit všechny stavebníky, kteří realizují svůj projekt v určitém ekologickém a udržitelném standardu, využijí brownfieldy nebo proluky místo staveb na zelené louce, nebo doplní svůj projekt kompenzačními opatřeními v okolí. Například tím, že se jim v takovém případě sníží výše finančního příspěvku do další obecní infrastruktury.

Touto publikací chceme podpořit ty obce, které uvažují o rozvoji svých komunit směrem k ekonomické, sociální a environmentální udržitelnosti.

Pavel Franc, CEO Frank Bold



Jedná se o dokument, kterým si samospráva obce stanovuje pravidla pro vstup investora do jeho území. V současné době je to čím dál rozšířenější a velmi efektivní způsob, jak se mohou vést jednání o komerčních stavebních projektech ke vzájemné spokojenosti investora i města. Zásady pomáhají usnadňovat vzájemnou spolupráci obou stran tak, aby se město mohlo rozvíjet udržitelně a s dostatkem kvalitní veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Zásady spolupráce mohou také pomoci při naplňování cílů v oblasti trvalé udržitelnosti.

Města musí podle zákona o obcích o své území a jeho trvale udržitelný rozvoj pečovat a chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je ale vyšší zátěž území obce, která vede k nutnosti zajistit odpovídající kapacitu veřejné dopravní a technické infrastruktury (např. silniční komunikace, vodovody, kanalizace), občanské vybavenosti (např. stavby ZŠ, MŠ apod.) a veřejných služeb pro nové i stávající obyvatele. Města proto využívají Zásady spolupráce s investory pro nastavení transparentních a nediskriminačních podmínek, za nichž se investoři na nákladech na rozvoj a údržbu veřejné infrastruktury mají podílet (ať už finančně či nefinančně, tj. jejím vybudováním) a za nichž jim samospráva

města poskytne součinnost při přípravě stavebního projektu a jeho umístění do území. Výsledkem jednání mezi městem a investorem je pak uzavření smlouvy stanovující vzájemné podmínky ke konkrétnímu projektu. Zásady se týkají pouze činnosti samosprávy města a její spolupráce s investorem a nijak nezasahují a ani zasahovat nemohou do činnosti stavebního úřadu či dotčených orgánů státní správy, které rozhodují o konkrétním stavebním projektu.

Cílem Zásad je tedy stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúcast investorů na zvýšených nákladech města na veřejnou infrastrukturu, kterou investičními záměry vyvolávají, dále řešit deficit veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel města.

Zkušenosti z praxe ukazují, že investice do přípravy takových pravidel se vyplatí. Konkrétní podobu dokumentu, který je vždy navázán na program strategického rozvoje a jiné koncepční dokumenty města, si navíc každé město upravuje podle vlastních požadavků.

„Jedná se o velmi efektivní způsob, jak vést jednání o výstavbě mezi samosprávou a investorem. Lze

říci, že pro urychlení výstavby ve městě tak můžou Zásady pro spolupráci s investory částečně suplovat chybějící nový stavební zákon, který má povolovací procesy a výstavbu urychlovat,“ komentuje advokát a ředitel kanceláře **Frank Bold Advokáti Pavel Franc**.

„V každém městě jsou specifické podmínky a požadavky, jedno ale mají Zásady všude společné. Cílem je nastavit předvídatelné a transparentní prostředí, s rovnými pravidly pro všechny investory a garancemi, které získávají město i developer,“ uvedl **advokát Jiří Nezhyba z kanceláře Frank Bold Advokáti**.

Smlouvy na konkrétní projekty

Zásady spolupráce uvedené v život - to jsou smlouvy na konkrétní projekty uzavřené mezi obcí a stavebníkem. Stanoví podrobné parametry záměru a závazky stavebníka i obce. Jsou prostorem k upřesnění projektu, výše finančního příspěvku, věcného plnění formou výstavby veřejné infrastruktury nebo adaptačních opatření, která mají být realizovaná.

Takovou smlouvu sice může obec s investorem uzavřít, i když nevydala žádné Zásady spolupráce. Pokud se však



chce chovat transparentně, předvídatelně a nediskriminačně, měla by Zásady spolupráce přijmout, neboť to odpovídá principům, které od obcí při správě jejich majetku vyžaduje i judikatura Ústavního soudu. Zásady spolupráce s investory v minulosti schválila města jako například Jihlava, Brno, Říčany, Břeclav, Pardubice, Liberec, desítky městských částí Prahy, nebo Mnichovo Hradiště. V lednu 2022 pak byla schválena Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území v hlavním městě Praze, která se primárně zaměřuje na změnu územního plánu. Většinu z těchto zásad připravili Frank Bold Advokáti.

Plánovací smlouva podle stavebního zákona

Některé projekty nelze uskutečnit bez vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, jako jsou cesty nebo kanalizace. V takovém případě stavební úřad nesmí vydat územní rozhodnutí dokud stavebník neuzavře tzv. plánovací smlouvu s vlastníkem této infrastruktury, zpravidla se samosprávou. V tu chvíli je smlouva nutností. Dohoda na vybudování potřebné infrastruktury může a nemusí být součástí širší smlouvy o spolupráci. I v případě, že je uzavírána třeba jen smlouva na vybudování cesty, je vhodné myslet na související prvky

modrozelené infrastruktury, jakou jsou vsakovací pásy zeleně pro dobré hospodaření s dešťovou vodou. Investor by se měl ve smlouvě vždy zavázat k tomu, že zajistí, aby jeho případný právní nástupce převzal závazky ze smlouvy o spolupráci s obcí. Jinak by měl obci nahradit vzniklou škodu. Důležité závazky je vhodné zajistit například bankovní zárukou nebo utvrdit smluvní pokutou. U Zásadních projektů je důležité myslet na obyvatele a včas jim představit projekty, které chce obec podpořit a investor realizovat. A to ideálně v době, kdy je ještě možné legitimní požadavky a zajímavé nápady v projektu zohlednit.

Mohla by z toho být veřejná zakázka

Pokud by se obec chtěla na projektu nějakým způsobem podílet společně s investorem (například vybudováním příjezdové cesty, místního parku, či hřiště), nesmí opomenout své povinnosti podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, protože v takových případech zřejmě půjde o veřejnou zakázku, a to i kdyby zapojení obce spočívalo jen v úhradě části nákladů.

Případně se může obec chtít s investorem domluvit na tom, že když vybuduje hřiště a upraví veřejné prostranství, obec mu za to převede

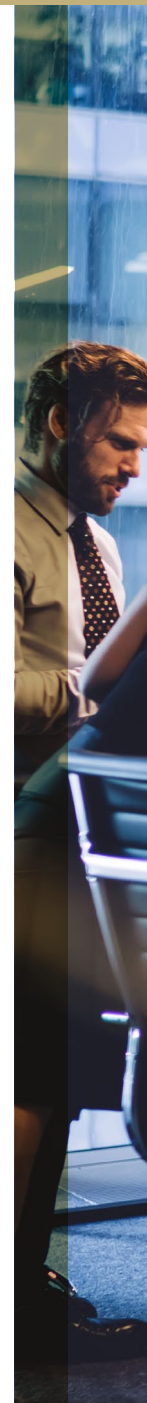
do vlastnictví svůj jiný pozemek, který souvisí s jeho projektem, případně může plánovat poskytnout mu obecní pozemky pro výstavbu dopravní nebo technické infrastruktury. Opět je třeba v těchto případech vzít do úvahy zákon o zadávání veřejných zakázek. Tuto problematiku ještě dále podrobněji rozebíráme.

Investiční příspěvek je legitimním nástrojem, jak se investor může podílet na budování veřejné infrastruktury a občanského vybavení. Na příspěvky investorů musí být vidět. Měly by být použity na veřejnou infrastrukturu v místě investice. Pro investora tak vzniká dodatečná hodnota, kterou může uplatnit při prodeji konečným zájemcům.



Při jednání s investory mají samosprávy prostor vymezený celou řadou zákonných principů a podmínek. Mezi hlavní patří:

- Jsou povinny vždy pečovat o rozvoj svého území a potřeby svých občanů.
- Musí vždy jednat ve veřejném zájmu.
- Musí s každým investorem jednat předvídatelně a nediskriminačně.
- Při nakládání s obecním majetkem musí postupovat racionálním a obhajitelným způsobem.
- Musí svůj majetek využívat účelně a hospodárně v souladu se zájmy obce a úkoly plynoucími z její zákonem vymezené působnosti.
- Nemohou při jednání v rámci samostatné působnosti zasahovat do výkonu přenesené působnosti, ani se k takovému zásahu smluvně zavázat ve smlouvě o spolupráci s investorem.
- Musí zveřejnit svůj záměr disponovat s obecními nemovitostmi.
- Musí ctít limity plynoucí z územně plánovací dokumentace.
- Případně také ctít limity plynoucí z rozhodnutí v místním referendu.





Zadávání veřejných zakázek v souvislosti s investorskými smlouvami



V souvislosti se Zásadami pro spolupráci s investory a smlouvami s investory mohou vyvstat nejasnosti ohledně veřejného zadávání. Město či obec jsou jakožto územní samosprávné celky celky veřejným zadavatelem, a musí tedy vždy postupovat podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ).

To, zda bude obec coby zadavatel postupovat striktně dle ZZVZ, nebo pouze podle vlastních pravidel pro zadání veřejné zakázky malého rozsahu ve interní směrnici, bude vyplývat z předpokládané hodnoty veřejné zakázky, kterou se rozumí hodnota úplaty poskytované městem, tj. hodnota pozemku převáděného obcí do vlastnictví investora. Ta předurčuje způsob zadání veřejné zakázky:

V případě veřejné zakázky na stavební práce malého rozsahu (hodnota pozemku nižší než šest milionů korun) musí obec oznámit záměr převést pozemek za podmínek uvedených v návrhu znění smlouvy o spolupráci. Předchozí jednání s investorem o smlouvě o spolupráci prakticky není upraveno.

V případě podlimitní nebo nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce musí obec kromě zveřejnění záměru převést pozemek za podmínek uvedených v zadávací dokumentaci a také zahájit zadávací řízení. Předchozí jednání s investorem o smlouvě

o spolupráci je možné, ale pouze za podmínek uvedených v ZZVZ – buď v rámci předběžné tržní konzultace, nebo v případě jednacího řízení, kdy obec coby zadavatel aktivně jedná s účastníky o obsahu nabídek.

Pokud se obec rozhodne pro koncesní řízení, je limit pro koncesi na stavební práce malého rozsahu stanoven na vyšší částku, než v případě veřejné zakázky na stavební práce malého rozsahu. Vždy však musí být splněny podmínky pro koncesní řízení, zejména, že dodavatel – investor – nese provozní riziko související s provozováním stavby. Jinak se postupuje obdobně jako v případě zadání veřejné zakázky, včetně oznámení záměru municipality převést pozemek za podmínek uvedených v návrhu znění smlouvy o spolupráci.

Obec může zadat veřejnou zakázku i společně s investorem, avšak ani v takovém případě se nemůže vyhnout faktické soutěži o uzavření smlouvy o společném zadání, neboť záměr převést obecní pozemek za podmínek obsažených ve smlouvě o společném zadání (která bude obsahovat i závazky smlouvy o spolupráci) musí být i v tomto případě zveřejněn.



Pro úspěšnou implementaci Zásad pro spolupráci s investory je klíčové důkladné projednání už ve fázi jejich přípravy. Samotnou podstatou tohoto nástroje je totiž dosahování shody, a to je možné pouze jednáním a zohledněním oprávněných zájmů všech stran – tedy samosprávy a jejích orgánů, ale i investorů. Níže přinášíme postup, který se osvědčil při tvorbě a přijímání Zásad v městech, v nichž je připravovala naše advokátní kancelář.

1. Výběr klíčových parametrů a principů

Aby byly úspěšné, Zásady musí reflektovat strategické zájmy a dlouhodobé plány samosprávy. Měly by tedy vycházet z dostupných strategických dokumentů obce, a odrážet klíčové parametry a principy, které si místní komunita v různých schválených strategických dokumentech stanovila.

2. Odsouhlasení klíčových parametrů a principů radou obce / zastupitelstvem

Předstupněm tvorby samotných Zásad by mělo být formální odsouhlasení základních východisek dle předchozího bodu v samosprávných orgánech obce, ideálně v zastupitelstvu. Takovýto souhlas poskytuje

dobrou základnu pro budoucí úspěšnou politickou akceptaci Zásad.

3. Konzultace návrhu znění Zásad s uplatněním odsouhlasených parametrů a principů

První návrh znění Zásad je vhodné konzultovat uvnitř obecního úřadu a vyžádat si stanoviska rady, zastupitelstva a případně dalších poradních orgánů rady nebo zastupitelstva. Jejich návrhy a připomínky pak dle možností zapracovat do textu Zásad. Stejný postup lze doporučit i v případě místních investorů a konzultovat znění Zásad také s nimi a také jejich připomínky ve finálním textu zohlednit.

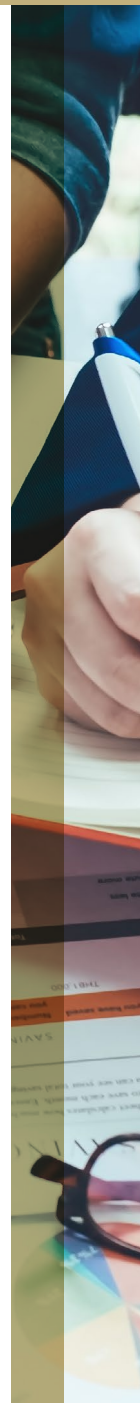
4. Schválení textu Zásad radou / zastupitelstvem

Plné znění Zásad je vždy schvalováno formou usnesení zastupitelstva.

5. Aplikace vzorových smluv o výstavbě a smluv o spolupráci

Po schválení Zásad zastupitelstvem je následně důležité, aby Zásady byly v praxi fungování obce kvalitně aplikovány. Je potřebné, aby jednání s investory o konkrétní podobě smluv vedlo k zamýšleným důsledkům, tj. aby byly

uzavírány smlouvy, jejichž prostřednictvím se obec s investory dohodne na rozumné spolupráci a podobě záměru a (finančnímu nebo věcnému) plnění, které investor obci poskytne. Smluvní vzory obsahují pouze určitá vodítka pro uzavření konkrétní smlouvy, u jejíž přípravy proto můžeme doporučit, aby na straně obce stál zkušený právník.





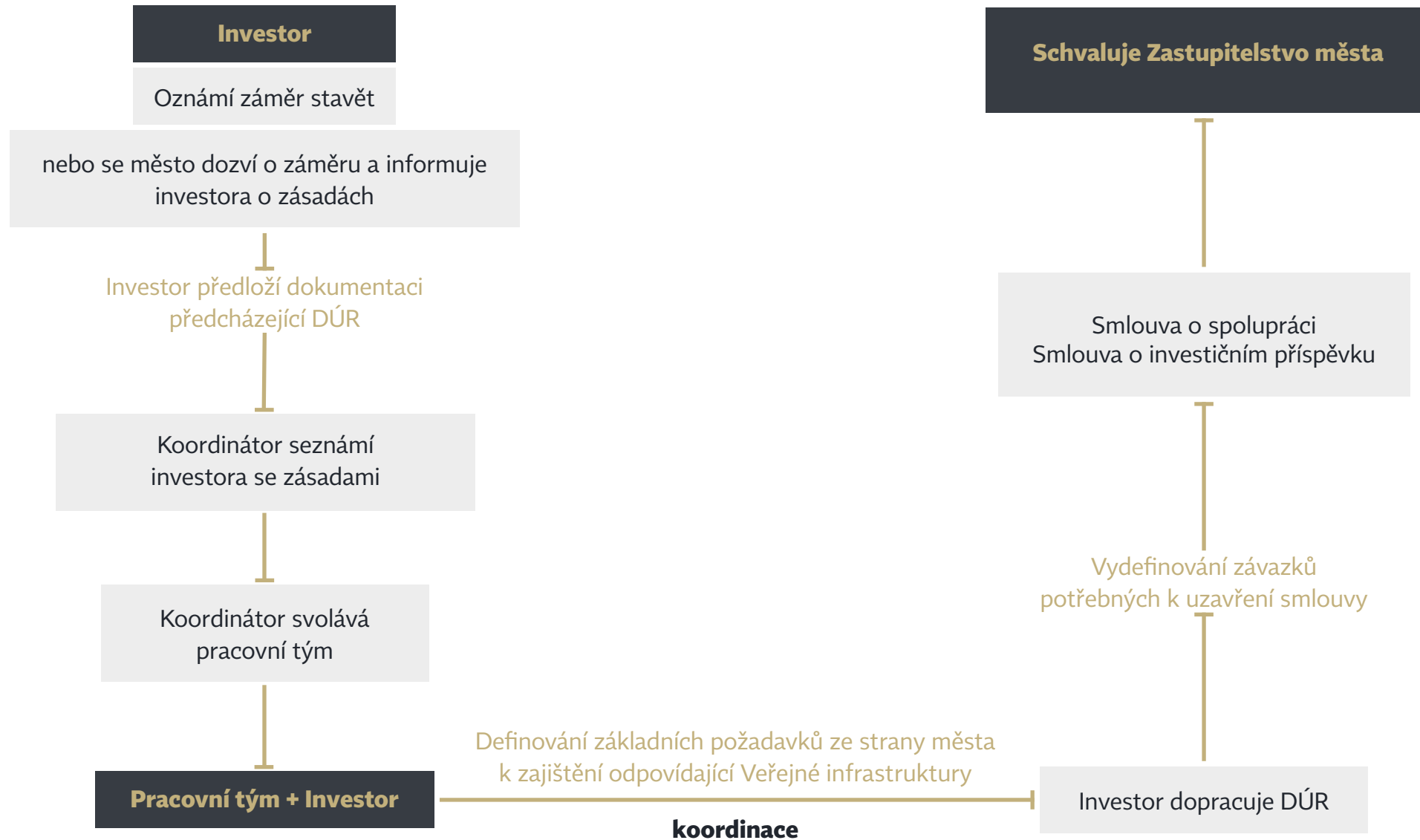
Příklad procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy podle Zásad

1. Investor sám aktivně osloví určeného koordinátora, kterým může být např. vedoucí některého odboru, případně koordinátor pro účely Zásad zřízené pracovní skupiny.
2. Obec také sama oslovuje ty investory, kteří ji sami aktivně neoslovili, jakmile se dozví o návrhu investora na změnu územního plánu, oznámení o zahájení územního nebo společného řízení.
3. Koordinátor požádá investora o podklady týkající se jeho záměru, např. o architektonickou studii.
4. Koordinátor následně informuje o záměru investora příslušný výbor zastupitelstva (nebo pracovní skupinu složenou ze zástupců relevantních odborů), který na svém jednání, jehož se investor zúčastní, zformuluje podmínky a požadavky samosprávy obce k záměru investora. Cílem je, aby investor všechny důležité podmínky a požadavky obce k jeho záměru mohl zapracovat do dokumentace stavby.
5. Upravenou verzi dokumentace se zpracovanými požadavky obce a také příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury investor předloží koordinátorovi, který iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky investora a obce, které budou zapracovány do návrhu smlouvy, o jejíž dalších podmínkách včetně podoby plnění investora budou spolu strany dále jednat.
6. Konečné znění konkrétní smlouvy s investorem by mělo schvalovat vždy zastupitelstvo obce.



Příklad procesu vyjednávání a uzavírání smlouvy podle Zásad

11





Příklad procesu vyjednávání se souhrnným stanoviskem obce

Jde o variantu výše uvedeného procesu (od bodu č. 4. a dále), kdy samospráva obce spolu se svými orgány a zástupci relevantních odborů své podmínky a požadavky k záměru investora vyjádří formou souhrnného stanoviska, které se zapracuje do návrhu smlouvy a podle něhož investor připraví nebo upraví dokumentaci stavby. Cílem souhrnného stanoviska je zabránit vydávání jednotlivých, vzájemně odporujících stanovisek jednotlivých samosprávných orgánů obce a dalších subjektů, např. obchodních společností založených obcí vlastnících veřejnou infrastrukturu a podobně.

Souhrnné stanovisko nenahrazuje:

- a)** souhlas obce coby vlastníka dle § 184a Stavebního zákona,
- b)** stanovisko v procesu pořizování regulačního plánu dle § 61 an. Stavebního zákona,
- c)** stanovisko dle § 86 stavebního zákona (tj. nejedná se ani o závazné stanovisko dle § 4 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona, ani o stanovisko vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury).

Souhrnné stanovisko pouze shrnuje všechny připomínky samosprávy obce ke konkrétnímu záměru investora.

V praxi je vhodné vytvoření pracovní skupiny posuzující záměr investora a formulující připomínky v souhrnném stanovisku – účast dotčených orgánů státní správy vykonávajících samosprávnou působnost je neformální. Nicméně stanoviska poskytnout mohou, takový postup není protiprávní.

V případě měst členěných na městské části či obvody je žádoucí je do celého procesu efektivně zapojit a zajistit jejich účast a vyjádření – zejména pokud mohou v případě některých investičních záměrů jednat za město v územních a stavebních řízeních coby účastník řízení.



Zásady budou ve většině případů obsahovat zejména:

Úvod / preambuli

Nezbytnou součástí každých Zásad spolupráce s investory je preambule, ve které obec vysvětlí, proč Zásady vůbec přijala a k čemu mají sloužit:

- obec čelí zvyšujícím se nárokům na zajištění veřejné infrastruktury,
- z jakých dokumentů vyplývá rozvoj veřejné infrastruktury obce,
- co je cílem Zásad,
- na jaké části území obce bude podle Zásad postupováno, pokud by se neměly vztahovat na celé území
- jaké druhy investičních záměrů budou podléhat investičnímu příspěvku
- jaké druhy smluv budou dle Zásad uzavírány obcí s investorem

Dále je vhodné, aby Zásady obsahovaly jasné prohlášení, že postup dle Zásad neznamená souhlas se záměrem investora, ani nenahrazuje uzavření příslušné smlouvy s investorem, a nenahrazuje ani správní řízení nutné pro umístění a povolení investičního záměru.

Důležité je také uvedení z čeho bude obec vycházet při uzavírání smluv s investory (kromě Zásad) a odkaz na usnesení zastupitelstva obce, kterým byly Zásady schváleny.

Definici používaných pojmů

Zásady by měly definovat pojmy, s nimiž pracují. Není smyslem této části opisovat definice z platných právních předpisů. Podstatné však bude definovat přinejmenším následující pojmy:

- stavba (záměr), na kterou Zásady dopadají
- investor – stavebník stavby vymezené v Zásadách. Z definice lze vyjmout určité okruhy osob – např. příspěvkových organizací zřízených obcí,
- investiční příspěvek – finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na v Zásadách vymezený účel (veřejná infrastruktura a/nebo veřejné služby), sazba a způsob výpočtu investičního příspěvku

- nepeněžní plnění – možnost poskytnutí věcného plnění zcela nebo zčásti nahrazující finanční plnění
- druhy smluv, které podle Zásad bude obec s investorem uzavírat a, jejichž vzory mohou být přílohou Zásad

Vymezení situací, na které se Zásady vztahují

Souvisí s vymezením staveb (záměrů) investora – např. pokud chce obec zajistit výstavbu mateřských školek a základních škol, musí z logiky věci Zásady dopadat na bytovou výstavbu. Většina obcí své zásady nicméně v principu vztahuje na veškerou komerční výstavbu, ať již bytovou výstavbu, tak výstavbu administrativních budov, či logistických nebo výrobních areálů, protože všechny tyto stavby generují tlak na výstavbu nebo údržbu veřejné infrastruktury. Vymezení musí vycházet z deklarovaných potřeb obce, tj. jakou veřejnou infrastrukturu potřebuje obec zajistit nebo posílit, jaké veřejné služby chce rozšířit, jaké vlivy záměru na okolí hodlá kompenzovat. Požadavky obce by měly být řádně odůvodněny,

a to odkazem na program rozvoje obce (nebo obdobný dokument), územně analytické podklady, územní plán či regulační plán, a nebo studie a odhady. Podrobné odůvodnění nemusí být součástí samotných Zásad, obec by jej ale v zásadě měla mít k dispozici.

Vymezení lze provést dvěma způsoby:

1. Zásady dopadají na každou novou výstavbu v rozvojových plochách obce a např. na dostavbu v prolukách (tak, jak jsou vymezeny v územním plánu).
2. Zásady dopadají jen na určité druhy nové výstavby (případně jsou záměry vymezené kombinací několika kritérií):
 - stavby pro bydlení, polyfunkční budovy kombinující bydlení a služby, administrativní budovy, výrobní haly, sklady, apod.;
 - záměry od určité velikosti hrubé podlažní plochy (HPP);
 - záměry vyžadující změnu územně plánovací dokumentace, pořízení územní studie, posouzení EIA;
 - záměry umísťované na určité části území obce;

Jasně deklarovaný postoj obce k výstavbě

Obec by prostřednictvím Zásad neměla bránit výstavbě, naopak ji vítá, ale za jasně stanovených podmínek uvedených v Zásadách. Případné odchylky od postupu uvedeného v Zásadách musí být odůvodněny. Obec nemůže investora nutit k uzavření smlouvy, ze strany investora jde o dobrovolný postup, protože by měl být ve svém důsledku výhodný i pro něj. Případná pohrůžka obce, že obecní úřad (který může být současně příslušným stavebním úřadem) bez smlouvy s investorem nepovolí investiční záměr, by byla protiprávní. Obec nesmí takto zasahovat do výkonu přenesené působnosti.

Pouze v případech, kdy investor a) potřebuje uzavřít smlouvy s obcí coby vlastníkem veřejné dopravní a/nebo technické infrastruktury (§ 86 stavebního zákona), nebo b) potřebuje souhlas obce coby vlastníka pozemku nebo stavby (§184a Stavebního zákona), je k uzavření smlouvy s obcí do značné míry „nucen“, neboť bez souhlasu obce svůj investiční záměr nemůže realizovat.

Vyjednávání a uzavření smlouvy

Je v zájmu obce, aby s investorem začala vyjednávat v úvodní fázi přípravy jeho záměru,

tedy ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu, pokud ji jeho realizace vyžaduje, nebo před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí. Obec pomocí Zásad vytváří takové pozitivní prostředí pro investice v obci, kdy investoři sami chápou výhodu spolupráce s obcí a sami se na ni aktivně v takto rané fázi obrací. Je v zájmu obce oslovovat i ty investory, kteří se sami na obec neobrátili a informovat je o existenci Zásad a postup podle nich jim doporučit. Obec musí v Zásadách definovat, koho má investor oslovit, s kým jednat, jaké dokumenty předložit, kdy bude záměr projednán orgány obce atp.. V Zásadách není nutné stanovit konkrétní lhůty pro jednotlivé kroky obce nezbytné k uzavření smlouvy, ale v rámci principů předvídatelnosti a transparentnosti je vhodné, aby měl investor představu, jak dlouho může jednání o uzavření smlouvy trvat a jaká je návaznost jednotlivých kroků obce.

Investiční příspěvek

Obec může po investorovi požadovat za změnu územního plánu nebo za umístění jeho záměru tzv. investiční příspěvek. Jeho sazba musí být přiměřená a také odůvodněná například náklady na zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejné služby. Právní předpisy nezakazují dohodu mezi obcí a vlastníky pozemků, v níž

se vlastníci pozemků zavází finančně přispět obci na vybudování infrastruktury.

Z dosavadních zkušeností již víme, že:

- investiční příspěvek není místním poplatkem dle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,
- investiční příspěvek není ani „místní“ daní (neexistuje zákon, který by takovou daň upravoval);
- investiční příspěvek je smluvním plněním, které obec může požadovat.
- za investiční příspěvek nelze pokládat zpoplatnění připojení k vodovodu či kanalizaci ve smyslu § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích;

Součástí Zásad je také stanovení účelu, na jaký má být použit, a to prostou deklarací v Zásadách, podle které se investiční příspěvek použije pouze na úhradu vybudování nové či údržby stávající veřejné infrastruktury či zajištění veřejných služeb, zejména v místě a čase spojeném s realizací samotného záměru investora.

Zásady mohou také určit fond zřízený obcí, jehož je investiční příspěvek příjmem, a který je určen na financování veřejné infrastruktury nebo služeb, případně k tomu zřídit konkrétní výdajovou položku, např. program rozvoje veřejné infrastruktury.

Podstatné pak je, aby Zásady obsahovaly základní sazbu investičního příspěvku a případně její varianty a způsob výpočtu výsledné výše investičního příspěvku. Nejčastěji se můžeme setkat s tím, že se stanovená sazba investičního příspěvku vypočítává jako násobek příslušného počtu m² hrubých podlažních ploch investičního záměru. To, co se do hrubé podlažní plochy započítává, a co naopak nikoliv, musí být jednoznačně definováno v pojmech. Některé ze Zásad výši investičního příspěvku odvozují od čisté podlahové plochy záměru, další se zastavěné plochy záměru, případně je možné zvolit odlišný způsob výpočtu pro bytové jednotky a nebytové prostory. Zásady by také měly stanovovat splatnost investičního příspěvku, která se běžně váže k právní moci územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Splatnost lze v konkrétním případě upravit podle dohody smluvních stran.

Závazky obce

Obec se může zavázat jen k plnění v rámci samostatné působnosti. Obec se může zavázat k:

- činění kroků k vydání změny územního plánu požadované investorem – nemůže se zavázat k vydání územního plánu o konkrétním obsahu, protože do procesu pořizování vstupují dotčené orgány a pořizovatel v přenesené působnosti.
- poskytnutí součinnosti investorovi.
- převodu nemovitostí vlastněných obcí či nabytí nemovitostí od investora.

Způsob zajištění závazků

Smlouva s investorem by měla vždy obsahovat zajištění závazku investora. Zajištěny mohou být i povinnosti obce, aby smlouva byla vyvážená. Stanovena může být jednak smluvní pokuta, dále je možné využít finanční (bankovní) záruku či ručení, nebo zajišťovací převod práva či zástavní právo.

A konečně

Zásady by měly obsahovat ještě následující ustanovení

- číslo bankovního (obvykle transparentního) účtu nebo fondu, na který bude převeden investiční příspěvek (finanční plnění investora),
- úpravu pravidelného vyhodnocování obsahu Zásad a jejich změn.

V přílohách by pak Zásady měly obsahovat:

- vzory smluv s investory.





Inspirace pro zahrnutí požadavků na trvalou udržitelnost do Zásad

Přístup města Jihlavy, které v roce 2021 aktualizovalo svoje **Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury** může být pro ostatní obce inspirativní odstupňováním výše investičního příspěvku podle indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru uvedených v rámci koeficientu zlepšení. Tím město dává jasně vědět, jakou preferuje výstavbu v jakých lokalitách a s jakými parametry. Jihlava dále v Zásadách podrobně definuje klimatická opatření. Za jejich realizaci nabízí investorům slevu z investičního příspěvku, čímž je motivuje k jejich realizaci.

Cílem jihlavských Zásad je mimo jiné „motivovat k trvale udržitelnému rozvoji města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu, z tohoto důvodu je navržena i odstupňovaná výše investičního příspěvku, a to dle indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru. Ze záměrů vyžadujících poskytnutí investičního příspěvku jsou pak vyjmuty stavební úpravy stávajících objektů, při nichž dochází ke změně využití bez vzniku nových podlažních ploch. Tímto

způsobem je podpořena adaptabilita jednotlivých domů i urbanistické struktury.“

Výše investičního příspěvku se pak stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² hrubé podlažní plochy, ke kterým bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění nebo povolení pro investiční záměr a částky 1 000 Kč a koeficientu zlepšení (k). Koeficient zlepšení (k) hodnotí urbanistickou kvalitu záměru. Při jeho výpočtu se vychází z následujících 10 indikátorů:

- poloha v rámci města
- docházková vzdálenost k zastávkám MHD
- urbanistická struktura
- podlažnost
- hustota obytné zástavby (počítá se v případě, že jsou vymežována nová veřejná prostranství)

- řešení parkování
- řešení cykloopravy (neuplatňuje se v případě rodinných domů)
- aktivní parter
- individuální hodnocení kvality projektu Komisí pro architekturu a urbanismus
- zaměstnanost (posuzuje se u nebytových projektů)

U každého indikátoru jsou uvedeny jednotlivé varianty parametrů záměru a k nim je přiřazen dílčí koeficient. Výsledný koeficient zlepšení (k) je součinem všech v tabulce uvedených dílčích koeficientů. Pro výpočet koeficientu město poskytuje výpočtovou tabulku, která je přílohou č. 4 Zásad.

Město Jihlava v rámci svých Zásad využívá pojem *klimatické opatření*. Klimatickým opatřením se podle jihlavských Zásad 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 Jihlavy. Klimatická opatření mají za cíl snížit energetickou



náročnost provozu investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, nebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města Jihlavy na změnu klimatu.” Klimatickým opatřením podle jihlavských Zásad může být:

„a. hospodaření s vodou

- I. opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky*
- II. využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady*

b. práce s energiemi

- I. energetická efektivnost = minimálně pasivní standard*
- II. energetická soběstačnost = aktivní standard (částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie)*

c. adaptační opatření

- I. opatření k minimalizaci povrchového odtoku (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny,*

obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch)

- II. zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu)*

- III. 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.)*

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

Konkrétní klimatická opatření budou předmětem dohody mezi investorem a městem Jihlava ve Smlouvě o výstavbě.”

Platí pak, že v případě, kdy součástí investičního záměru bude klimatické opatření,

může Rada města Jihlavy rozhodnout o poskytnutí slevy investorovi ve výši 0 – 25 % investičního příspěvku s tím, že: „Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry investičního záměru (počtu m² HPP investičního záměru) a parametry investorem vybudovaného klimatického opatření. Investor dokládá investici do klimatického opatření statutárnímu městu Jihlava informací v technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání investičního záměru. Po ověření realizace klimatického opatření bude investorovi na jeho výzvu poskytnuta částka odpovídající slevě z investičního příspěvku.”



„Jedná se o novou daň.“

Někdy oponenti hovoří dokonce o „výpalném“. Jde o smluvní plnění, uhrazení investičního příspěvku je dobrovolné. Tvzení o „daní“ či „výpalném“ není pravdivé. Investiční příspěvek není ani místním poplatkem, ani žádnou „daní“. Nejedná se totiž o zákonem stanovenou a právně vynutitelnou platbu do veřejného rozpočtu, která je neekvivalentní a neúčelová. Investiční příspěvek není ani výpalným, neboť v takovém případě by se obec musela dopustit trestného činu vydírání, spočívající v přinucení druhého něco konat za použití násilí nebo pohrůzkou násilím či jinou těžkou újmou.

„Nemůžeme investory zatěžovat, protože přináší pracovní místa.“

Nezapomínejme ovšem, že podstata Zásad spočívá v kompenzování části nákladů obce na zajištění odpovídající veřejné infrastruktury (včetně oprav) a veřejných služeb. Obec navíc musí být schopna odůvodnit výši požadovaného investičního příspěvku, obvykle odkazem na ceny vybudování či oprav veřejné infrastruktury či zajišťovaných veřejných služeb (tyto obvykle prokazuje uzavřenými smlouvami na srovnatelná plnění).

„Zásady povedou ke snížení zájmu investorů o naši obec.“

Investiční příspěvek se v obcích, které se rozhodly jej požadovat od investorů, pohybuje v rozmezí 500 až 2000 Kč za 1 m² hrubé podlažní plochy investičního záměru. Obvykle jsou zpoplatněny jen některé a zejména komerční investiční záměry významněji zatěžující veřejnou infrastrukturu a veřejné služby (například rodinný dům určený pro bydlení obvykle zpoplatněn není). A ve výsledku jsou tyto částky pro investory relativně nízké. Cílem není odradit investora, ale získat částečnou kompenzaci za dodatečnou zátěž veřejné infrastruktury a veřejných služeb. Investoři je také mohou promítnout do cen nemovitostí. Obvyklé jsou také podmínky kladené obcí, v jejichž důsledku lze výši investičního příspěvku snížit, například když investor realizuje výstavbu pasivního domu splňujícího ekologické standardy na tento typ stavby. Problémem pak často není samotná výše investičního příspěvku, ale jeho splatnost – čím pozdější splatnost, tím menší zátěž pro investora.

„Odradí nové obyvatelé zdražením bydlení.“

Naopak. Zásady mohou vést ke snížení cen bydlení, protože díky dobře řízené spolupráci

investora s obcí může dojít k urychlení předprojektové přípravy, čímž ve svém důsledku mohou povolovací procesy proběhnout rychleji a hladce, a zbytečně tak neprodražují výstavbu. Navíc uhrazený investiční příspěvek obec obvykle použije k úhradě nákladů na veřejnou infrastrukturu a služby v místě realizace investičního záměru, což zvyšuje samotnou atraktivitu lokality.

„Zásady jsou příliš revoluční řešení, které není na místě.“

Obec nesmí ani při jednání a uzavírání smluv s investory nikoho diskriminovat a musí jednat předvídatelným způsobem. Potvrdila to i judikatura Ústavního soudu ČR. Takového jednání může obec dosáhnout jen tehdy, pokud vytvoří psaná pravidla – Zásady obce pro spolupráci s investory – která zveřejní a následně podle nich s investory sama jedná.

„Zásady nejsou v souladu s právními předpisy a odporují dobrým mravům.“

Soulad Zásad samotných se zákonem v případech těch říčanských potvrdilo Ministerstvo vnitra, které přezkoumává zákonnost aktů obce vydaných v samostatné působnosti. Existují již také soudní rozhodnutí, která potrzují platnost

smluv sjednaných na základě obcí vydaných Zásad pro spolupráci s investory nebo Zásad pro výstavbu.

„Jedná se o omezení výstavby ve městech“

Vypůjčíme si vysvětlení náměstka primátorky města Jihlavy, pana Víta Zemana: „Zásady nemají omezovat výstavbu, uvědomujeme si, že město staví převážně developer. Pokud ale budeme stavět bez vnímání podstaty slova udržitelnost, proporcionalita města, přestanou fungovat urbánní systémy, konkurenceschopnost města, edukace. Diskuzí o Zásadách chceme navést zejména ke spolupráci vedoucí k udržitelnosti a proporcionalitě měst.“





Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Preambule

Obec je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území obce, 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 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. Rozvoj další veřejné infrastruktury obce vyplývá z aktuálního znění Strategického plánu rozvoje obce.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Zásady tedy cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s obcí co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí či souhlasu.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí obce. Jedná se zejména o spoluúčast na zvýšených nákladech obce na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné

infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel. Předmětem Zásad je dále spolupráce stran v rámci přípravy a realizace investičního záměru vyžadujícího Změnu územního plánu.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy Obce, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu obcí 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 obce.

Obec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území. 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 Obce svým usnesením č..... ze dne..... (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Obce z důvodu zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Obce a také s ohledem na naplňování klimatických cílů Obce.



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

22

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s investory v rámci realizace investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se obec nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

Transparentnost

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání Investičního záměru mezi obcí a investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Obcí dobrovolně, neboť má v jeho zájmu nalezení dohody s obcí na parametrech investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě.

Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné investiční záměry jednotlivých investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel dle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

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

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost zejména v území a lokalitě, vyvolaných investičním záměrem.

I. Pojmy

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

1. Investorem se rozumí každý 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) Obec, příspěvkové organizace zřízené obcí a obchodní společnosti, ve kterých má obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. Investiční záměrem se rozumí

- a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území Obce.

- b) Dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umísťování rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci.

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. 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.

5. Investičním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o výstavbě nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřenou mezi investorem a obcí. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

6. Nepeněžním plněním se rozumí věcné, nepeněžní plnění investičního příspěvku investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná veřejná infrastruktura

ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků Obce investor zaváže. Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci nebo smlouvy o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Obce, ovšem pouze se souhlasem zastupitelstva Obce s převodem takových nemovitostí. Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů, vystavěné byty převedené do vlastnictví Obce či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Obec s investorem ve smlouvách dohodne. Hodnota nepeněžního plnění je ve Smlouvě o výstavbě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem. Nepeněžním plněním není závazek investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.

7. Smlouvou o spolupráci se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a obcí 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 Smlouvy o spolupráci je vždy závazek investora se finančně podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro investiční záměr dle § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Obce a poskytnout investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho investičního záměru a závazek investora poskytnout obci investiční příspěvek a/nebo nepeněžní plnění. Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

24

8. Smlouvou o investičním příspěvku se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci. Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout obci Investiční příspěvek.

9. Memorandem o spolupráci se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě Změny ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek Obce poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje. Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. Změnou ÚP se rozumí Změna územního plánu, 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.

11. Navýšením HPP se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.

12. Splatností investičního příspěvku se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž

- a) nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nebo
- b) nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby Investičního záměru, nebo
- c) nabude právních účinků souhlas s provedením ohlášeného Investičního záměru, nebo
- d) Investorovi vznikne právo provést Investiční záměr na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

V případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se splatností investičního příspěvku rozumí lhůta do konce šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

V odůvodněných případech může Obec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění.

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



14. Využitelnou plochou pozemku se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů územního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.

15. Adaptačním/klimatickým 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 obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Obce. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, a/nebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Obce na změnu klimatu, upřednostňovat decentralizaci odvodňování, zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi investorem a obcí ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci

Investor oznámí úmysl realizovat svůj investiční záměr nebo podá podnět ke změně ÚP obce.

Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se obec dozví o podání investora směřujícímu k umístění či povolení investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke změně ÚP, v takovém případě obec informuje investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci.

Další postup podle těchto Zásad bude stejný pro oba uvedené případy.

II. A. Postup v případě investičních záměrů

1. Investor předloží obci předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
2. Obec svolá jednání, kde seznámí investora se základními požadavky obce a dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit veřejné infrastruktury a jejího umístění.
3. Na základě výše uvedeného jednání zpracuje investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných odborů obecního úřadu i případně vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury, která pak umožní investorovi upravit investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
4. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky obce, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží investor obci k odsouhlasení. Následně obec iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky investora a závazky obce podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku, sjednané s investorem, schvaluje zastupitelstvo obce.
6. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o investičním příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.



II. B. Postup v případě změny ÚP

1. Investor předloží obci návrh na změnu ÚP, který splňuje požadavky ustanovení § 46 odst. 1 nebo § 55a odst. 2 stavebního zákona.
2. Obec svolá jednání o navrhované změně ÚP. Jednání se zúčastní též zástupce investora. Účelem tohoto předběžného jednání je upřesnění základní parametrů změny ÚP a specifikace základních požadavků obce a dalších dotčených subjektů k ní.
3. Případně upravenou verzi návrhu na změnu ÚP se zapracovanými požadavky obce předloží investor obci k odsouhlasení. Následně obec iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky investora a závazky obce podle Memoranda o spolupráci. Výsledná podoba návrh na změnu ÚP bude následně přílohou Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s investorem schvaluje zastupitelstvo obce. K vydání změny ÚP dojde teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.
5. Memorandum o spolupráci je smluvními stranami uzavíráno dobrovolně.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý investor, jehož investiční záměr má být realizován na území obce, vyjma následujících investičních záměrů.
 - a) stavba rodinného domu;
 - b) stavba pro rodinnou rekreaci;
 - c) změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;

d) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do m² HPP.

2. Právním titulem pro plnění částky investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a/nebo Memorandu o spolupráci, které spolu uzavřou Investor a Obec.
3. Obec stanovuje pro výpočet výše investičního příspěvku následující částky:

a) Kč bez DPH za m² HPP v případě umístění Investičního záměru;

b) Kč bez DPH za m² využitelné plochy pozemku v případě umístění investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad;

c) Kč bez DPH za m² navýšení HPP v případě změny ÚP.

Částky pro výpočet výše investičního příspěvku se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

4. V případě, že součástí investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o výstavbě bude Adaptační/kompenzační opatření, může starosta/rada Obce rozhodnout o poskytnutí slevy investorovi až do výše Kč z 1 m² HPP investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry investičního záměru (počtu m² HPP investičního záměru) a parametry investorem vybudovaného adaptačního/kompenzačního opatření. Investor dokládá investici do adaptačního/kompenzačního opatření obce informací v technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace adaptačního/kompenzačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

o užívání investičního záměru. V případě, že bude ověřením zjištěno, že nedošlo k realizaci dohodnutého adaptačního/kompenzačního opatření, bude investor vyzván k doplacení rozdílu mezi výší investičního příspěvku určeného dle částky v čl. III odst. 3 těchto Zásad a mezi výší investorem poskytnutého investičního příspěvku.

5. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.
6. Konečná výše investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle dokumentace pro stavební povolení a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se investor zaváže realizovat adaptační/kompenzační opatření. Konečná výše investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

V případě, že si smluvní strany Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 12 věty první těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle dokumentace skutečného provedení stavby a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se investor zaváže realizovat adaptační/kompenzační opatření. Konečná výše investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána dokumentace pro stavební povolení ani dokumentace skutečného provedení stavby, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší investičního příspěvku dle čl. III. odst. 6 těchto Zásad, případně upravena dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se investor zaváže realizovat adaptační opatření nebo opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Konečná výše investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

7. V případě změny ÚP se výše investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví dle navýšení HPP (nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se změna ÚP týká), které spočívá ve:

- a) změně určitého nezastavitelného území na zastavitelné umožňující výstavbu;
- b) změně funkčního využití zastavitelných ploch investora či jejich regulativů (dle platného ÚP) ve vztahu k cílovému využití funkčních ploch, umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo navýšení HPP;
- c) změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), umožňujících zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo navýšení HPP,

a to s výjimkou individuálně posouzených případů, kdy může být s ohledem na využití příslušného území, investiční příspěvek snížen na návrh Rady Obce.

8. V případě investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad v sobě zahrnuje investiční příspěvek za umístění investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

9. Investor provede úhradu dle konečné výše peněžního plnění investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury / do programu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 12 těchto Zásad. V případě nepeněžního plnění investičního příspěvku poskytuje investor toto nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši investičního příspěvku a ve lhůtě splatnosti dohodnuté se obcí dle čl. I odst. 12 těchto Zásad.

10. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby přímo v lokalitě, na níž je investiční záměr umístěn.

11. Peněžní plnění investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memoranda o spolupráci, Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení investorů s plněním jejich závazků vůči obci jsou příjmy obce a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury obce / do programu veřejné infrastruktury obce.

IV. Závazky Obce

1. Postup obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mezi Obcí a investorem je výkonem samostatné působnosti obce a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

2. Obec se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním

příspěvku, nebo Memorandu o spolupráci zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci investičního záměru, zejména:

a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování investičního záměru za podmínky, že investor splní veškeré požadavky obce pro výstavbu;

b) zachová vlastnické vztahy obce v území, ve kterém má být umístěn investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;

c) zajistí využití investičního příspěvku pro realizaci veřejné infrastruktury zejména v lokalitě a čase spjatém s investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost investičního příspěvku);

d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku obec převezme do svého vlastnictví nepeněžní plnění, nebo svěří do správy jiné právnické osoby investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu;

e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na změnu ÚP schválen.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:



Vzor textu Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

29

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;
- c) poskytne obci investiční příspěvek ve formě peněžního nebo nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
- d) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné k umístění investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci;
- e) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví obce nemovité věci včetně investorem vybudované veřejné infrastruktury
- f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje investor adaptační/klimatické opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci

1. Závazky investora i obce, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku anebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku investora či obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či veřejné infrastruktury či veřejných služeb obce, na které hodlá obec investiční příspěvek použít.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách obce
4. Zásady nabývají účinnosti dne xx. xx. 202x.



Vzor textu Zásad je vám k dispozici jako základní inspirace a výchozí materiál pro jejich tvorbu. Tak jako jiné vzory, s nimiž se v praxi setkáváte, není ani tento myšlen jako vyčerpávající, univerzálně platný a pamatující na všechny možné situace a potřeby, které se liší obec od obce.

Při tvorbě textu Zásad pro spolupráci s investory a navazujících vzorových smluv s investory doporučujeme konzultovat zkušeného právníka, který by obci pomohl do nich zakomponovat a zohlednit všechna specifika a požadavky řešené v kontextu dané obce.

Připojte se k městům, jako je Praha, Brno, Jihlava, Pardubice, Liberec nebo Mnichovo Hradiště, Čeladná či Břeclav, pro které jsme Zásady ve Frank Bold také připravili.

Objednejte si konzultaci

Další informace na webu Frank Bold Advokáti

Záznam workshopu: Jak pomocí Zásad spolupráce s investory podporovat udržitelný rozvoj

Leták ke stažení: Zásady jako téma pro komunální volby

Trend v rozvoji obcí - česká města schvalují pravidla pro spolupráci s investory

Zásady pro spolupráci s investory zajistí udržitelný rozvoj i pro menší města

www.fbadvokati.cz

