

ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY NA ROZVOJI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY MĚSTA ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Žďáru nad Sázavou (dále jen Zásady) je pro orgány Města Žďáru nad Sázavou dána usnesením 26. zasedání Zastupitelstva města Žďáru nad Sázavou, konaného dne 6. listopadu 2025, číslo usnesení 705/2025/SRI/ZM. Zásady upravují podmínky jednání Města Žďáru nad Sázavou v rámci jeho samostatné působnosti.

Město Žďár nad Sázavou (dále jen Město) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění úkolů chránit též veřejný zájem. Dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Prostředí utvářené výstavbou je odrazem vývoje společnosti, její úrovně. Město má zájem na zvyšování kvality života svých občanů prostřednictvím zvyšování kvality prostředí, ve kterém žijí, proto se snaží vytvořit předpoklady pro kvalitní výstavbu. Koordinovaná výstavba na celém území Města je základem úspěšné strategie rozvoje města, a to zejména z důvodu, že důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města, tak i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Vzhledem k tomu, že však požadavky a možnosti žadatelů (stavebníků) mohou být značně diferenciovány a často i proměnné v různých časových obdobích, stejně flexibilní proto musí být i podmínky a požadavky Města na zhotovování veřejné infrastruktury v tomto území.

Kvalitní urbanistické řešení zástavby v rozvojových plochách je základem úspěšné strategie rozvoje města. Představy investorů a města nejsou vždy totožné, a tyto Zásady by měly zjednodušit a urychlit proces přípravy investičních záměrů. Důraz je kladen především na hodnotný urbanistický návrh zahrnující řešení veřejných prostranství a veřejné infrastruktury. Zásady tak kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vodohospodářské a modrozelené infrastruktury, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti.

Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje řešení, která jsou v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje a směřují k naplňování cílů Města. Jako vlastník pozemků, vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o umístění staveb na jeho území, usiluje Město o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí.

Smyslem těchto Zásad je nastavení transparentních a nediskriminačních pravidel jednání mezi Městem a investory, hodlajícími na území Města realizovat svůj investiční záměr, a to jak investiční záměr, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak i investiční záměr vyžadující změnu územního plánu s důrazem na tvorbu odpovídajících podmínek pro kvalitní obytné prostředí Města, zejména ve vztahu k udržitelnému rozvoji veřejné infrastruktury a veřejných služeb.

Účelem těchto Zásad je rovněž, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi Městem a konkrétními investory, neboť koordinovaný postup Města a investora umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny. Navázaná spolupráce mezi Městem a jednotlivými investory tak urychlí záměr žadatele o stavbu zejména v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu tím, že poskytne základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Města s cílem minimalizovat případné rozdílné požadavky žadatele a Města, na jehož území žadatel uvažuje stavbu realizovat. Lze totiž usuzovat, že jak pro žadatele, tak pro město je efektivnější dohodnout ještě před vlastním správním řízením podmínky změny či zřízení veřejné infrastruktury v lokalitě uvažovaných staveb. Je proto vhodné, aby investoři vstupovali do jednání s Městem co nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, tj. v době před rozhodnutím o získání konkrétního pozemku na území Města, nebo před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení tak, aby měli možnost se blíže seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením města a příslušnými odbory Města.

Cílem těchto Zásad je motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a podpoření jeho kompaktního rozvoje a následné funkční správy. Z tohoto důvodu je také navržena a odstupňována výše investičního příspěvku, Z investičních 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.

Je však nutné upozornit, že Zásady a z nich vyplývající smlouvy nezakládají právo žadatele na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy města, které budou vždy městem deklarovány v konkrétním smluvním vztahu. Je proto věcí každého žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě s příslušnými limity dané lokality seznámil a teprve poté započal zajišťovat následné právní úkony.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeny dle platných a účinných právních předpisů.

I

Pojmy

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

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

Za Investora se dle těchto zásad nepovažuje:

- a) Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město majetkovou účast
- b) Kraj Vysočina a příspěvkové organizace zřízené Krajem Vysočina
- c) Stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace

2. **Investičním záměrem** se rozumí záměr stavby či souboru staveb, nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený na území Města, a to zejména:

- a) budovy, a to zejména bytové domy, rodinné domy, stavby ubytovacího zařízení, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování
- b) dopravní a technická infrastruktura budovaná za účelem přípravy pozemku nebo pozemků k budoucímu umísťování více staveb bytových nebo rodinných domů či více staveb pro rekreaci

c) změna v užívání stavby, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku nových ploch určených pro bydlení, ubytování nebo rekreaci

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Města:

a) drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení dle stavebního zákona

b) stavba jednoho rodinného domu s maximálně dvěma bytovými jednotkami, kdy pro vyloučení pochybnosti se stanovuje, že v případě stavby rodinného domu o třech bytových jednotkách nebo stavby rodinného domu, ve kterém jsou vymezeny tři bytové jednotky a další nebytové prostory, Město bude na takový investiční záměr aplikovat tyto Zásady stejně tak, jako bude postupovat v případě, kdy investičním záměrem je výstavba více rodinných domů

c) jedna stavba pro rodinnou rekreaci o nejvýše jednom nadzemním podlaží a 100 m² HPP

d) přístavba nebo nástavba jedné dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka

e) garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, dále dílna, kancelář či drobná provozovna do 60 m² HPP

Na jiné stavby, zařízení a terénní úpravy, než které jsou investičním záměrem, tyto Zásady nedopadají, Město však může uzavřít ohledně takových staveb, zařízení a terénních úprav majetkoprávní smlouvu s využitím principů těchto Zásad.

3. Veřejnou infrastrukturou se rozumí dopravní a technická infrastruktura včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované 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.

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

5. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva a, doprava, veřejný prostor apod.

6. **Investičním příspěvkem** se rozumí peněžní i nepeněžní plnění Investora, plněná dle těchto Zásad, která se uskuteční za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové veřejné infrastruktury, úpravy a údržby stávající infrastruktury a zajištění veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo vyvolaných změnou územního plánu a jsou definované v Plánovací smlouvě, uzavřené mezi Investorem a Městem. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

7. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění poskytnuté Investorem. Nepeněžním plněním mohou být zejména:

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení, sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona;
- byt nebo soubor bytů pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 11a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů;
- dům pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 13 písm. q) Stavebního zákona;
- byty převedené do vlastnictví Města, včetně bezbariérových bytů;
- jiná nemovitá či movitá věc;
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;
- organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů;
- projektová dokumentace nezbytná pro realizaci Veřejné infrastruktury, k jejichž realizaci se na základě dohody s Městem Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

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

Hodnota Nepeněžního plnění Investora je v Plánovací smlouvě stanovena zejména fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraného Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem.

V případě poskytnutí Nepeněžního plnění formou bytu nebo souboru bytů pro dostupné nájemní bydlení se hodnota Nepeněžního plnění Investora stanoví na základě principů stanovených zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů a na základě hodnoty garantované slevy na nájemném a/nebo podle výměry v m² bytu nebo souboru bytů vyhrazených Investorem pro dostupné nájemní bydlení.

Nepeněžním plněním Investora není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

8. Plánovací smlouvou se rozumí Plánovací smlouva k povolení záměru nebo Plánovací smlouva ke změně územního plánu, uzavřená mezi Investorem a Městem ve veřejném zájmu. Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality veřejné Infrastruktury Města a udržitelného rozvoje města. Předmětem Plánovací smlouvy může být i závazek Investora podílet se na vybudování nové či na úpravách stávající infrastruktury pro Investiční záměr. Předmětem Plánovací smlouvy je dále závazek Města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti s umístěním jeho Investičního záměru součinnost.

9. Změnou územního plánu se rozumí změna platného územního plánu Města, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha nebo změna funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity využití plochy, a tedy navýšení HPP, čímž se rozumí kladný rozdíl m² HPP před změnou územního plánu a m² po změně územního plánu, spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území, který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy.

10. Hrubou podlažní plochou (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 pro účely stanovení investičního příspěvku nezapočítávají plochy podzemního podlaží s technickými, doplňkovými a pomocnými 5 provozy (garáže a sklepy (pokud nejsou předmětem prodeje), technické místnosti, schodiště, chodby, kočárkárny, kolárny, prádelny, sušárny, neprodejní sklady apod.). Do výpočtu HPP se pro účely stanovení investičního příspěvku naopak započítává zastavěná plocha povrchového parkoviště, garáží a parkovacích míst, které jsou součástí plánovaného záměru. Do HPP se započítávají zpevněné plochy s nepropustným povrchem s výjimkou komunikací pro cyklistickou dopravu a pro pěší (chodníky a cyklostezky).

11. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření, která mají za cíl snížení energetické náročnosti stavby i provozu Investičního záměru, využívají např. obnovitelné zdroje energie, dešťové vody, opatření v oblasti městské zeleně, dále opatření, která mají za cíl snížit spotřebu upravené pitné vody, snížit zatížení kanalizace a přispění k dobrému mikroklimatu ve městě a tím adaptaci Města na změnu klimatu. Příkladem takového opatření je vegetační střecha, opatření pro zasakování srážkových vod, nadstandartní podmínky pro výsadbu dřevin, využití obnovitelných zdrojů energie apod.. Konkrétní Klimatické opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem, upravené v Plánovací smlouvě.

12. **Veřejně prospěšnou stavbou** se pro účely těchto Zásad rozumí zejména stavba, která slouží potřebám Města a významně zlepšuje kvalitu života jeho obyvatel, přispívá k rozvoji a zvyšuje jeho atraktivitu. Mezi tyto stavby patří například:

- a) školy a vzdělávací instituce – poskytují vzdělání a rozvoj pro děti a dospělé
- b) nemocnice a zdravotnická zařízení – zajišťují zdravotní péči a služby obyvatelstvu
- c) knihovny – nabízejí přístup k informacím, vzdělání a kultuře
- d) parky a veřejné prostory – poskytují místa pro odpočinek a rekreaci
- e) dopravní infrastruktura – silnice, mosty a veřejná doprava usnadňují mobilitu, přístupnost
- f) sportovní areály – podporují zdravý životní styl a komunitní aktivity

13. **Brownfieldem** se pro účely těchto Zásad rozumí zejména nemovitost (pozemek, objekt, areál), která byla dříve využívána pro průmyslové nebo komerční účely, nyní není vůbec

nebo není dostatečně využívána, je zanedbaná a případně může být znečištěna nebo kontaminována, což může ztěžovat její další využití, aniž by proběhl proces její regenerace, a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity.

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

15. Fondem rozvoje veřejné infrastruktury se rozumí peněžní fond Města ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený zejména pro účely rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města, včetně rozvoje Občanského vybavení jakožto staveb sloužících zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

16. Koeficientem udržitelnosti (k) se rozumí hodnocení vybraných indikátorů, mezi které je zařazeno hodnocení urbanistické a architektonické kvality záměru, jeho vlivu na životní prostředí a klima, zaměstnanost, potenciál plochy záměru ve vztahu ke kvalitě života, a další indikátory. Výpočet je prováděn dle přílohy č. 3.

II

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

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

Transparentnost

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

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Městem dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Městem na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Investor si je vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

Nediskriminační postup

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

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti, nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy ani v rámci realizace Investičního záměru nebo pořizování Změny ÚP.

III

Postup při uzavírání plánovací smlouvy

Investorovi je doporučeno, aby se na Město obrátil se svým Investičním záměrem v úvodní fázi přípravy záměru, tedy v dostatečném předstihu předtím, než zahájí příslušné procesy podle stavebního zákona, aby měl možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města.

1. Vstoupí-li Investor do jednání s Městem před podáním žádosti o povolení, záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projektových prací) bude Městem informován o možnosti konzultovat Investiční záměr a o procesu finanční spoluúčasti Investora na rozvoji veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb dle těchto Zásad.
2. Pokud se Město dozví o jakémkoliv podání Investora, vedoucí k umístění či povolení Investičního záměru podle stavebního zákona, bude vyvoláno jednání mezi Investorem a Městem, na kterém bude Investor informován a budou mu vysvětleny informace o postupu dle Zásad a o Investičním příspěvku.

Účelem tohoto jednání bude sjednání Plánovací smlouvy a poskytnutí Investičního příspěvku.

3. Upravenou verzi DPZ se zpracovanými požadavky Města, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem.

4. Následně Město iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy.

5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy, sjednané mezi Investorem a Městem schvaluje Zastupitelstvo Města.

6. Plánovací smlouva je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani Město nejsou k jejímu uzavření nuceni.

7. Podrobnější postup pro spolupráci města s Investorem a postup při uzavírání Plánovací smlouvy je upraven v Manuálu prostupu projektu úřadem.

IV

Postup v případě požadavku Investora na změnu územního plánu

1. Investor předloží Městu podkladovou studii pro změnu územního plánu. Studií se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním změně územního plánu (dále jen Studie).

2. Příslušný odbor předloží Studii obdrženou od Investora k prostudování příslušným orgánům Města a následně svolá jednání s Investorem o navrhované změně územního plánu, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Města ve vztahu k navrhované změně územního plánu a jejím základním parametrům, včetně požadavku na veřejnou infrastrukturu.

3. Upravenou verzi návrhu na změnu územního plánu se zapracovanými požadavky Města předloží Investor k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Města. Následně příslušný odbor iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na změnu územního plánu bude přílohou Plánovací smlouvy.

4. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy, sjednané mezi Investorem a Městem schvaluje Zastupitelstvo Města.

5. K vydání změny územního plánu ve smyslu Stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Plánovací smlouvy.

6. Podrobnější postup pro spolupráci města s Investorem a postup při uzavírání Plánovací smlouvy je upraven v Manuálu prostupu projektu úřadem.

V

Investiční příspěvek

1. O poskytnutí Investičního příspěvku Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města. V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji Města, kterými jsou především veřejně prospěšné stavby, může Rada Města od poskytnutí Investičního příspěvku až do výše 100 % ustoupit.

2. Výše Investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP, ke kterým bylo vydáno pro Investiční záměr první pravomocné povolení (anebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem povolen, částky v Kč (čl. V odst. 3) a koeficientu udržitelnosti (k). V případě, že územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP (např. regulativy umístění developerské výstavby rezidenčních lokalit s převahou rodinných domů) bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, kterou územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje.

V odůvodněných případech se může Město s Investorem dohodnout na nepeněžitém plnění v hodnotě výše odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Investičního příspěvku, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách.

V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Plánovací smlouvy včetně poskytnutí Investičního příspěvku bude Klimatické opatření, může Rada Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi ve výši až 40 % Investičního příspěvku. Investor dokládá investici do Klimatického opatření Městu 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. Částka se uvádí v korunách českých a zaokrouhluje se na celé koruny. V případě získání další slevy, například slevy dle čl. IV. odst. 1. Zásad může být udělena sleva za Klimatická opatření pouze do výše konečné výše Investičního příspěvku. V případě, že Investor plní Investiční příspěvek nepenězně v celé výši, nemůže být sleva za Klimatická opatření udělena.

3. Město stanovuje pro výpočet Plnění Investora následující Výchozí sazby:

a) pro Investiční záměr budovy podle čl. I odst. 2 Inv. záměry písm. a) a c) těchto Zásad

- **600 Kč** bez DPH za m² HPP, a to pro stavby pro bydlení a stavby bytového domu ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona (tj. stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení);
- **1 000 Kč** bez DPH za m² HPP, a to pro ostatní budovy, než jsou uvedeny v předchozí odrážce.

b) pro Investiční záměr zasíťování podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad

- **750 Kč** bez DPH za m² Využitelné plochy pozemku;

c) pro Změnu ÚP

- **50 Kč** bez DPH za m² výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP;
- **50 Kč** bez DPH za m² výměry nového funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání zvyšující intenzitu využití.

V případě, že Město poskytne v souladu s těmito Zásadami Investorovi slevy, tyto se odečtou z vypočteného Investičního příspěvku s tím, že mohou být odečteny až do výše 200 Kč/m², která tvoří základní část příspěvku dle písm. a) a b), od které se již slevy nemohou odečíst.

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

5. Investiční příspěvek bude použit za účelem kompenzace zvýšených nároků Investičního záměru na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby Města.

6. Investiční příspěvek může být při splnění požadavků a podmínek Města z části nebo zcela nahrazen nepeněžním plněním, jehož hodnotu lze odečíst od celkové výše Investičního příspěvku. Nabytí nemovitých věcí do vlastnictví Města (i budoucí nabytí) pak podléhá schválení Zastupitelstva Města. V případě, že hodnota nepeněžního plnění převýší konečnou výši Investičního příspěvku, nelze po Městu požadovat náhradu tohoto rozdílu.

7. Každý je oprávněn požádat o odpuštění či slevu z Investičního příspěvku. Taková žádost musí být odůvodněná a bude o ní, na základě podkladů dodaných od Investora a vyjádření příslušných odborů Města, rozhodovat Rada Města.

7. Slevy v žádné výši nejsou poskytovány v případě Investičního příspěvku, který se bude týkat změny územního plánu.

VI

Závazky Města

1. Postup Města podle těchto zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek Města zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

2. Město se v konkrétní Plánovací smlouvě 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 Města pro výstavbu,
- b) zachová po dohodnutou dobu vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy,
- c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci veřejné infrastruktury ve Městě,
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví nepeněžní plnění Investičního příspěvku,
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace,
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy,
- g) převezme do svého vlastnictví technickou infrastrukturu a veřejná prostranství (veřejnou infrastrukturu) v souladu s Obecnými zásadami pro přijetí nově budované infrastruktury do majetku města, přičemž jednotlivé závazky Města jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

VII

Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě,
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době,

c) poskytuje Městu Investiční příspěvek ve formě peněžního nebo nepeněžního plnění dle těchto Zásad,

d) se bude podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Městu,

e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované veřejné infrastruktury,

f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje klimatické opatření,

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

přičemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Městem.

VIII

Zajištění závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, a to zejména instituty obsaženými v občanském zákoníku, např. smluvní pokutou ve smyslu § 2048 občanského zákoníku, bankovní zárukou ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, zástavní zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 občanského zákoníku, zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 občanského zákoníku, předkupním právem ve smyslu § 2140 občanského zákoníku, výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2135 občanského zákoníku, popřípadě vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Města určitou právní skutečností.

IX

Přechodná a 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 jejich příloh budou umístěny na webových stránkách Města.
4. Tyto zásady ruší Pravidla pro investory schválené Zastupitelstvem města na zasedání konaném dne 9.9.2021 usnesením č.j. 99/2021/SRI/ZM a dále Směrnici č. 12/2021 - pro příjem a projednávání návrhů na změnu územního plánu města Žďáru nad Sázavou, platnou od 10.5.2021.
5. Tyto zásady se netýkají:
 - a) investičních projektů, jejichž realizace je ke dni 31.12.2025 smluvně zajištěna mezi Městem Žďár nad Sázavou a investorem,
 - b) změn územního plánu, jejichž zajištění bylo ke dni 31.12.2025 schváleno Zastupitelstvem města.
6. Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem 1.1.2026.

Přílohy:

Příloha č. 1 Plánovací smlouva k povolení záměru

Příloha č. 2 Plánovací smlouva ke změnu územního plánu

Příloha č. 3 Výpočet koeficientu udržitelnosti

Příloha č. 4 Manuál prostupu projektu úřadem