

# Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

## Preambule

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, IČO: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec I - Staré město (dále též jako „**město Liberec**“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Liberec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území města Liberec, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům města Liberec i novým obyvatelům a uživatelům těchto Investičních záměrů.

Tyto *Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury* („**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. Požadavky na výstavbu a rozvoj Veřejné infrastruktury města Liberec vyplývají z aktuálního znění [Zásad pro výstavbu ve městě](#), [Manuálu veřejných prostranství](#) a [platného Územního plánu města Liberec v aktuálním znění](#) („**ÚP**“).

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi městem Liberec a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění Investičních záměrů na území města Liberec 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 městem Liberec co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti 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 města Liberec. Jedná se zejména o spoluúčast na zvýšených nákladech města Liberec 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 ÚP.

Cílem těchto Zásad je také podpořit jeho kompaktní rozvoj, z tohoto důvodu je výše investičního příspěvku odstupňována dle polohy záměru ve stabilizovaném území nebo mimo něj. Ve stabilizovaném území města vznikají městu Liberec nižší náklady vyvolané investicí, protože navazující infrastruktura i služby jsou již zpravidla vybudované a Investiční záměr vyvolává zejména potřebu jejich posílení. Zatímco mimo zastavěné území je třeba Veřejnou infrastrukturu, její údržbu a služby nově budovat či zavádět.

Z okruhu Investičních záměrů vyžadujících poskytnutí Investičního příspěvku jsou vyjmuty stavby jednotlivých rodinných domů či zařízení pro rodinnou rekreaci. Město Liberec v souvislosti s těmito záměry přitom může

v územním řízení či jako podmínku udělení územního souhlasu požadovat po stavebníkovi provedení Adaptačních opatření.

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

Město Liberec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území města Liberec, tvořeném celkem 26 katastrálními územími, vyjma městského obvodu Vratislavice nad Nisou, který má záměr vytvořit si své vlastní Zásady. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení Investičního záměru Investora vedena dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo města Liberec svým usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území města Liberec.

## 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 město Liberec 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 městem Liberec 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 [www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta](http://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta).

### **Dobrovolnost**

Investor vstupuje do jednání s městem Liberec dobrovolně, neboť má v jeho zájmu nalezení dohody s městem Liberec 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**

Město Liberec 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 stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, („**stavební zákon**“). Investorem se dále rozumí každý, kdo žádá o Změnu ÚP ve smyslu těchto Zásad.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) město Liberec, příspěvkové organizace zřízené městem Liberec a obchodní společnosti, ve kterých má město Liberec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) města a obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Liberec;
- c) Liberecký kraj, příspěvkové organizace zřízené Libereckým krajem a obchodní společnosti, ve kterých má Liberecký kraj výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- d) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace,
- e) obchodní společnosti, jejichž společníky jsou pouze obce, a obchodní společnosti, ve kterých má dobrovolný svazek obcí výlučnou nebo většinovou majetkovou účast.

2. **Investičním záměrem** se rozumí

- a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území města Liberec;
- 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 rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. 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 rozumí služby, které město Liberec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a. j.

5. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní plnění Investora anebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku nebo ve Smlouvě o spolupráci, uzavřené mezi Investorem a městem Liberec, popřípadě též podíl Investora na zhodnocení jeho nemovitosti Změnou ÚP definovaný v Memorandu o spolupráci.

Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ani úplatou za konkrétní Změnu ÚP, neboť město Liberec se nemůže zavázat k přijetí konkrétní Změny ÚP (může se zavázat pouze k vyvinutí úsilí směřujícímu k přijetí konkrétní Změny ÚP).

Namísto poskytnutí Peněžního plnění či jeho části se za podmínek vymezených v Zásadách může město Liberec s Investorem dohodnout na poskytnutí Nepeněžního plnění, sloužícího k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí městem Liberec.

6. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora hrazené do Fondu veřejné infrastruktury města Liberec za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, definovanou ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvou o investičním příspěvku, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a Nepeněžním plněním (je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto), popřípadě peněžní plnění Investora definované v Memorandu o spolupráci. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.
7. **Nepeněžním plněním** se rozumí jiné než Peněžní plnění Investičního příspěvku Investorem podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku, např.
- a) stavby a pozemky veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona,
  - b) projektová dokumentace nezbytná pro realizaci veřejné infrastruktury pod písmenem a) shora v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb,
  - c) organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů,

to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platných zněních.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru. Taková nezbytná veřejná dopravní nebo technická infrastruktura musí být Investorem předána do vlastnictví města Liberec spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně které jsou nezbytné pro její řádné užívání či údržbu.

8. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Liberec dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tehdy, když Investiční záměr 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 nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek města Liberec poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městu Liberec Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

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

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Liberec dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě Změny ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek města Liberec poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen. Město Liberec 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 města Liberec 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 Libereckým krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu Libereckého kraje.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

11. **Splatností investičního příspěvku** se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž
- nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nebo
  - nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby Investičního záměru, nebo
  - nabude právních účinků souhlas s provedením ohlášeného Investičního záměru, nebo
  - 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 město Liberec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle čl. I. odst. 21 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

12. **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 úroveň 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 a povrchového parkoviště, které je součástí Investičního záměru, pokud není tato plocha součástí pozemní komunikace ve smyslu § 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

13. **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.
14. **Změnou ÚP** se rozumí Změna ÚP, 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.
15. **Navýšením HPP** se rozumí nárůst m<sup>2</sup> HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.
16. **Dokumentací pro územní řízení („DÚR“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V případě Investičního záměru,

u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.

17. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace Investičního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
18. **Dokumentací skutečného provedení stavby („DSPS“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu Investičního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
19. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně, vodních ploch a prvků, snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města Liberec 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 městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.
20. **Opatřením pro zlepšení sousedských vztahů („Komunitní prvky“)** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do tvorby a úprav veřejných prostranství s cílem podpořit setkávání lidí a umožnit sportovní a rekreační aktivity v místě bydliště a blízkém okolí, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP. Cílem je dosáhnout zlepšení kvality života v místě realizace Investičního záměru, zvýšení pocitu sousedské sounáležitosti a vztahu k místu, prevence sociálně patologických jevů. Tato opatření reagují na změny ve společnosti, kdy se zvyšuje význam rodiny a sousedských vztahů. Stále více lidí vnímá těžiště života v bezprostředním okolí svého bydliště a chce zde mít ty nejlepší podmínky pro trávení volného času, hry, setkávání. Komunitní prvky mohou mít podobu úpravy veřejných prostranství s vytvořením míst pro sezení, ohniště, grillpointy, menší hřiště, kombinovaná sportoviště (např. pétanque, míčové hry), workouty a herní prvky. Konkrétní podoba Komunitních prvků bude předmětem dohody mezi Investorem a městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.
21. **Kompenzační zálohou** se rozumí peněžitá částka složená Investorem do Fondu veřejné infrastruktury, jakožto záloha na Peněžní plnění, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci (obvykle v případě rozsáhlých investičních záměrů). Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Peněžní plnění. Město Liberec je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak město Liberec má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude městem Liberec z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.

Výše Kompenzační zálohy činí:

- a) 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 5 mil. Kč bez DPH;
- b) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50 mil. Kč bez DPH;
- c) 5 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 50 mil. Kč bez DPH.

Investor poskytne městu Liberec Kompenzační zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění.

22. **Veřejnou nekomerční stavbou** se rozumí stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva.
23. **Fondem veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond města Liberec ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený pro účely financování rozvoje infrastruktury města Liberec.
24. **Brownfieldem** se rozumí transformační plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití.

## 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 městu Liberec Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se město Liberec dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, v takovém případě město Liberec 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 Městu 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, materiállové, provozní, technické a technologické řešení.
2. Město svolá jednání, kde seznámí Investora se základními požadavky města Liberec 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 Magistrátu i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury (společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.), ev. Technické služby města Liberec, p. o., která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
4. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky Města, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor Městu k odsouhlasení. Následně město iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky města Liberec 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 města Liberec.
6. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o Investičním příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.

## II.B. Postup v případě Změny ÚP

1. Investor předloží Městu návrh na Změnu ÚP, který splňuje požadavky ustanovení § 46 odst. 1 nebo § 55a odst. 2 stavebního zákona („**Návrh na Změnu ÚP**“). Tento Návrh na Změnu ÚP bude následně přílohou Memoranda o spolupráci.
2. Město svolá jednání o navrhované Změně ÚP. Jednání se zúčastní též zástupce Investora. Účelem tohoto předběžného jednání je upřesnění důvodů na Změnu ÚP a specifikace základních požadavků města Liberec a dalších dotčených subjektů.
3. Upravenou verzi na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky předloží Investor Městu k odsouhlasení. Následně Město iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky města Liberec podle Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem, schvaluje Zastupitelstvo města Liberec. *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 města Liberec, vyjma následujících Investičních záměrů:
  - a) stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu Investora;
  - b) stavba pro rodinnou rekreaci pro vlastní potřebu Investora;
  - c) změna dokončené stavby pro bydlení, kdy nevzniká nová bytová jednotka;
  - d) stavební úprava stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci;
  - e) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 200 m<sup>2</sup> HPP.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku anebo Memorandu o spolupráci, které spolu uzavřou Investor a město Liberec.
3. Město Liberec stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:
  - a) 500 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> HPP v případě umístění Investičního záměru v ploše stabilizovaného území dle ÚP;
  - b) 800 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> HPP v případě umístění Investičního záměru mimo plochu stabilizovaného území dle ÚP;
  - c) 500 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad;
  - d) 1200 Kč bez DPH za m<sup>2</sup> 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.



4. Město Liberec podporuje zahušťování zástavby prostřednictvím zástavby proluk ve stabilizovaném území, rozvoj transformačních území a regeneraci Brownfieldů, která umožní jejich nové využití. Rada města Liberec proto může rozhodnout o:
- a) snížení výše Investičního příspěvku až o 40 % v případě umístění Investičního záměru v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené centrální (SC) nebo smíšené městské (SM) dle platného ÚP;
  - b) snížení výše Investičního příspěvku až o 40 % v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů s převažujícím využitím pro bydlení;
  - c) snížení výše Investičního příspěvku až o 80 % v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů s převažujícím využitím pro jiné účely než bydlení;
  - d) snížení výše Investičního příspěvku až o 100 % v případě veřejných nekomerčních staveb.
5. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku bude Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, může Rada města Liberec rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 200 Kč z 1 m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Investor dokládá investici do Adaptačního opatření nebo do Opatření pro zlepšení sousedských vztahů městu Liberec informací v DSP Investičního záměru, zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. V případě, že bude ověřením zjištěno, že nedošlo k realizaci dohodnutého Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, 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.
6. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.
7. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP 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 opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. 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. 11 věty první těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSPS 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 opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Konečná výše Investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani DSPS, 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.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

8. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví dle Navýšení HPP (nárůst m<sup>2</sup> HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká), které spočívá ve:
- změně určitého nezastavitelného území na zastavitelné umožňující výstavbu;
  - změně funkčního využití zastavitelných ploch Investora či jejích regulativů (dle platného ÚP) ve vztahu k cílovému využití funkčních ploch, umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP;
  - 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 města Liberec.

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

9. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

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.

10. Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 11 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 městem Liberec dle čl. I odst. 11 těchto Zásad.
11. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby přímo v lokalitě, na níž je Investiční záměr umístěn.
12. Peněžní plnění Investičního příspěvku, Kompenzační zálohy poskytnuté Investory, smluvní pokuty ze Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči městu Liberec jsou příjmy města Liberec a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury města Liberec.

#### IV. Závazky města Liberec

- Postup města Liberec podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mezi městem Liberec a Investorem je výkonem samostatné působnosti města Liberec a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Magistrátem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- Město Liberec se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku, resp. 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 města Liberec pro výstavbu;
- b) zachová vlastnické vztahy města Liberec 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 převezme město Liberec do svého vlastnictví Nepeněžní plnění, nebo svěří do správy dotčeného městského obvodu nebo 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:
  - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
  - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku;
  - c) poskytne městu Liberec 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 města Liberec nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
  - f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Investor Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů.

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

1. Závazky Investora i města Liberec, 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 města Liberec určitou právní skutečností.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platných zněních, přičemž v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní a nemá účinky.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb města Liberec, na které hodlá město Liberec Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Liberec na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města Liberec.
5. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dne 1. 1. 2022.

Příloha č. 1: Vzory Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku a Memoranda o spolupráci

Příloha č. 2: Zásady pro výstavbu ve městě

Příloha č. 3: Manuál veřejných prostranství