

Příloha č. 1

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 Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město část výlučnou nebo většinovou majetkovou účast. Za Investora se podle těchto Zásad dále nepovažují veřejní zadavatelé podle § 4 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
2. **Investičním záměrem** se rozumí každý nově umísťovaný nebo stavebními úpravami nově vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma:
 - a. sportovních zařízení ve smyslu staveb uvedených v § 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, ve znění pozdějších předpisů,
 - b. garáží,
 - c. staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona na území Města.

Jde-li o Investiční záměr, v rámci kterého dochází k odstranění stávajícího objektu či objektů a současně v souvislosti s umístěním Investičního záměru nedochází ke změně funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití v územním plánu Města, bude tento Investiční záměr pro účely těchto Zásad uvažován pouze v rozsahu, o který se zvýší rozsah bytových či nebytových ploch oproti původnímu stavu.
3. **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bodu č. 3 stavebního zákona rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Občanským vybavením se pro účely těchto Zásad rozumí i sadové úpravy a výsadba dřevin nad rámec náhradní výsadby kácení dřevin uložené rozhodnutím orgánu ochrany přírody Investorovi dle § 9 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
4. **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.
5. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, 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, doprava, veřejný prostor a. j.

6. **Investičním příspěvkem (IP)** se rozumí Finanční plnění a Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvou o investičním příspěvku, uzavřenou buď mezi Investorem a Městem. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
Namísto poskytnutí Finančního plnění či jeho části se za podmínek Zásad může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu 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.
Hodnota Nepeněžního plnění nesmí nikdy přesáhnout hodnotu Investičního příspěvku.
7. **Finančním plněním (FP)** se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné 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). V případě, že Investor poskytuje pouze Finanční plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičnímu příspěvku.
8. **Nepeněžním plněním (NP)** se rozumí jiné než Finanční plnění Investičního příspěvku Investorem, podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku, např.
- a. stavby a pozemky 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 (dále jen „vyhláška o dokumentaci“),
 - c. organizace architektonických 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 či s právními předpisy, které je nahradí.
Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona.
9. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tehdy, když 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 nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona mimo Investiční příspěvek. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek.

10. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem. Předmětem Smlouvy o investičním příspěvku je závazek Investora poskytnout Městu Humpolec Investiční příspěvek.
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 pro Investiční záměr, nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby pro Investičního záměru, 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 odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle Přílohy č. 1 odst. 16 Zásad tímto ustanovením není dotčena.
12. **Čistá podlahová plocha Investičního záměru (ČPP)** se pro účely těchto Zásad stanovuje podle jednotlivých druhů Investičních záměrů následovně:
- a. pokud je Investičním záměrem stavba pro bydlení nebo stavba pro rodinnou rekreaci, pak se čistá podlahová plocha Investičního záměru stanovuje jako součet podlahových ploch jednotlivých bytů v Investičním záměru ve smyslu § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“), přičemž podlahovou plochou bytu se rozumí půdorysná plocha všech místností bytu dle § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
V případě mezonetového bytu nebo bytu s galerií se čistá podlahová plocha bytu určí dle § 3 odst. 2 nebo 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Podlahová plocha bytu se uvádí v m² a zaokrouhluje dle § 3 odst. 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.;
 - b. pokud je Investičním záměrem stavba ubytovacího zařízení, pak se čistá podlahová plocha Investičního záměru stanovuje jako součet podlahových ploch jednotlivých pokojů pro hosty (či jiných místností sloužících k přechodnému ubytování hostů) v Investičním záměru, přičemž se postupuje podle písm.
a) obdobně, jako při stanovení podlahových ploch jednotlivých bytů;
 - c. pokud je Investičním záměrem nebytová budova (tj. stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným), pak se čistá podlahová plocha Investičního záměru stanovuje jako součet ploch jednotlivých podlaží budovy měřených uvnitř obvodových stěn budovy. Do ploch jednotlivých podlaží budovy se nezapočítává plocha hromadných garáží (nadzemní, podzemní, venkovní), konstrukčních prostupů, atrií, balkonů, lodžii, teras, dutin, vnějších obvodových stěn budovy, vnějších sloupů a pilířů, nosných stěn a příček, vnitřních sloupů a pilířů a plochy vnitřních parapetů.
Do ploch jednotlivých podlaží budovy se dále nezapočítávají plochy nenosných stěn a pohyblivých příček, místností technologického vybavení (strojovny, domovní kotelny, místnosti výměníkových stanic), místností elektroinstalací (rozvodny, generátory), místností ostatního technického vybavení, plochy schodiště, šachty a eskalátory, výtahy ve společných částech domu, chodby, společná sociální zařízení (toalety, sprchy, úklidové komory, šatny). Do ploch jednotlivých podlaží budovy se naopak započítávají plochy archivu a zasedací prostory. Plocha jednotlivých podlaží budovy se uvádí v m² a zaokrouhluje se na

jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně, než pěti setinám m² se nepřihlíží;

- d. pokud je Investičním záměrem polyfunkční stavba, tedy stavba, jejíž část slouží jako stavba pro bydlení nebo pro rodinnou rekreaci nebo jako ubytovací zařízení, a zbývající část slouží k jiným účelům (např. k umístění kanceláří, prodejen, provozoven apod.), pak se čistá podlahová plocha polyfunkční stavby stanoví jako součet čistých podlahových ploch jednotlivých bytů nebo pokojů pro hosty dle písm. a) nebo b) a čisté podlahové plochy zbylých částí jednotlivých podlaží polyfunkční stavby dle písm. c). Platí přitom, že do čisté podlahové plochy zbylých částí jednotlivých podlaží dle písm. c) se nezapočítávají půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí, které jsou již započítány v rámci čisté podlahové plochy bytu nebo pokoje pro hosty. V případě pochybností se použije takový výpočet čisté podlahové plochy polyfunkční budovy, který je pro Investora výhodnější.

13. **Dokumentací pro územní řízení (DÚR)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 písm. e) stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V případě stavebního 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 DSO.
14. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (DSO)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
15. **Dokumentací skutečného provedení stavby (DSPS)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu stavby stavebního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy a jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb;
16. **Kompenzační zálohou (KZ)** se rozumí peněžitá částka složená Investorem na účet Města, jako záloha na Investiční příspěvek. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Město 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 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 z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená. Výše KZ je stanovena způsobem uvedeným v těchto Zásadách.
- Výše Kompenzační zálohy činí:
- a. 5 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 5 mil. Kč;
 - b. 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50 mil. Kč;

- c. 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 50 mil. Kč.

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

Kompenzační zálohu Investor uhradí Městu ve lhůtě do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí nebo společného povolení vydaného pro Investiční záměr, nebo ode dne nabytí právních účinků územního souhlasu pro Investiční záměr, ode dne vydání souhlasu s ohlášenou změnou v užívání stavby stavebním úřadem nebo ode dne uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí pro Investiční záměr.

Namísto KZ může Investor po předchozí dohodě s Městem zřídit ve prospěch Města bankovní záruku ve výši odpovídající výši KZ, nebo zástavu k nemovitosti v hodnotě dosahující výše KZ anebo sjednat smluvní pokuty ve výši odpovídající výši KZ.