

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města Humpolec

Preambule

Město Humpolec, IČO: 248266, se sídlem Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec (dále též jako „Město“) pečuje o trvale udržitelný rozvoj svého území a chrání veřejný zájem. Město dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává nové požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům města Humpolec i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Humpolec (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 Města vyplývá z aktuálního znění Strategického plánu rozvoje města Humpolec (dále jen „Strategický plán“), dostupného na webových stránkách Města.

Při jednání s investory o umístění jejich investičních záměrů budou orgány Města vycházet z těchto Zásad, ze Strategického plánu, z platné územně plánovací dokumentace Města a z případných územních studií.

Smyslem těchto Zásad je nastavení transparentních a nediskriminačních pravidel jednání mezi Městem a investory hodlajícími na území Města realizovat svůj investiční záměr. Účelem těchto Zásad je rovněž, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi Městem a konkrétními investory tak, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny ještě v předprojektové fázi, a příprava investičních záměrů investorů proběhla co možná nejrychleji. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s Městem co možná nejdříve v předprojektové fázi přípravy záměru. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat k trvale udržitelnému rozvoji Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Město postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území Města, tvořeném celkem 12 katastrálními územími.

Protože Město nemá povinnost výhradně na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při posuzování nové výstavby vymezené v těchto Zásadách, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy chránit zájem Města a jeho obyvatel (§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

Postup podle těchto Zásad je pro investora i Město doporučený. Cílem je, aby Zásady i navržené vzory smluv byly natolik vyvážené, aby byl postup podle těchto Zásad výhodný pro všechny zúčastněné subjekty.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů. Neprojeví-li investor vůli s Městem podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy Města. Město v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může Město postupovat jako vlastník sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

Zastupitelstvo města Humpolec svým usnesením č. 393/22/ZM/2021 ze dne 15.12.2021 (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto Zásady z důvodu transparentního a nediskriminačního jednání s investory a z důvodu vyváženosti podílu Města a investorů na nákladech zvýšené zátěže při výstavbě na území Města.

Část I. Investiční příspěvek

1. O poskytnutí Investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož investiční záměr má být realizován na území Města a je komerčního charakteru.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o poskytnutí investičního příspěvku, kterou spolu uzavřou Investor na straně jedné a Město na straně druhé.
3. Město stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku částku 500,- Kč za m² ČPP.
4. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku (a pro účely stanovení kompenzační zálohy) stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² ČPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. I odst. 3 těchto Zásad.
V případě Investičního záměru, u něhož nelze určit ČPP ani jedním ze způsobů uvedených v Příloze č. 1 odst. 12 Zásad, se bude při určení předpokládané výše Investičního příspěvku vycházet z počtu m² hrubé podlahové plochy Investičního záměru, kterou se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy Investičního záměru kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.).
5. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² ČPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSO a částky stanovené v čl. I odst. 3 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 Příloze č. 1 odst. 11 věty první Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² ČPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSPS a částky stanovené v čl. I odst. 3 těchto Zásad.
V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSO ani DSPS, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. I odst. 4 Zásad.
Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.
6. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby na území Města, ve které je Investiční záměr umístěn, a přímo v lokalitě, na níž je Investiční záměr umístěn.
7. Investor provede úhradu dle konečné výše Finančního plnění Investičního příspěvku do Fondu bydlení a rozvoje infrastruktury a to ve lhůtě splatnosti dle Přílohy č. 1 odst. 11 Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výší Investičního příspěvku a ve lhůtě splatnosti dohodnuté s Městem dle Přílohy č. 1 odst. 11 Zásad.

8. Finanční 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 jsou příjmy Fondu bydlení a rozvoje infrastruktury, spravovaného odborem místního hospodářství a ekonomickým odborem Města Humpolec.

Část II. Postup při vyjednávání o podobě Investičního záměru a o uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku

1. Město má zájem o spolupráci s Investory a co nejefektivnější a transparentní proces výstavby na svém území. Předpokladem pro úspěšný rozvoj jsou aktivní vztahy mezi Městem a Investory. Předpokládá se proto, že Investoři informují Město o svých Investičních záměrech, již ve fázi jejich přípravy, tedy před zpracováním dokumentace tak, aby případné nejasnosti mohly být vyřešeny ještě před zahájením správních řízení vedoucích k umístění a povolení Investičního záměru.
2. Jakmile se Město dozví o jakémkoli podání Investora vedoucím k umístění či povolení Investičního záměru vyžadujícího vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury podle stavebního zákona, může Město informovat Investora průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně těchto Zásad a jejich příloh. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a Městem za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.

Část III.A Postup při vyjednávání o uzavření Smlouvy o spolupráci

1. Investor zkonzultuje svůj Investiční záměr (např. ve formě studie) s radou města a seznámí s ním i Komisi pro architekturu a urbanismus města Humpolce; při této konzultaci bude informován o těchto Zásadách a Investičním příspěvku.
2. Město svolá do 30 dnů ode dne oznámení Investičního záměru Investorem předběžné jednání o Investičním záměru za účasti Investora a zástupců Města Humpolec. Účelem předběžného jednání o Investičním záměru je seznámit Investora se základními (ne nutně veškerými) požadavky Města, zejména s požadavky na zajištění odpovídajících kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Na základě konzultace a předběžného jednání dle čl. III.A odst. 1 a 2 zajistí Investor zpracování projektové dokumentace Investičního záměru pro územní rozhodnutí (dále též „DÚR Investičního záměru“) a zajistí stanoviska a vyjádření k DÚR Investičního záměru u příslušných orgánů samosprávy či provozovatelů veřejné infrastruktury.
Investor mimo jiné požádá o vydání stanoviska:
 - a. Odbor místního hospodářství (dále jen „OMH“), který posoudí soulad DÚR Investičního záměru s platným Územním plánem města Humpolec,
 - b. společnost VODAK HUMPOLEC s.r.o. z hlediska odkanalizování a zásobování pitnou vodou zájmové lokality,
 - c. Komise pro architekturu a urbanismus města Humpolce (dále jen „KAU“),

d. společnost Technické služby Humpolec, s.r.o. z hlediska budoucího správce dopravní infrastruktury a veřejného osvětlení. Orgány samosprávy a provozovatelé a správci veřejné dopravní a technické infrastruktury vydají své stanovisko k předložené DÚR Investičního záměru do 30 dnů od podání žádosti Investorem.

4. Aktuální verzi DÚR Investičního záměru se zpracovanými požadavky příslušných orgánů samosprávy, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, předá Investor KAU a na OMH, a současně podá na OMH žádost o uzavření Smlouvy o spolupráci.
5. OMH po obdržení vyjádření statutárního zástupce Města, po obdržení DÚR Investičního záměru a příslušných stanovisek a vyjádření orgánů samosprávy a příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury zpracuje do 60 dnů návrh Smlouvy o spolupráci a zašle jej Investorovi.
6. Následně bude do 14 dnů vyvoláno jednání mezi Investorem a Městem za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci.
V rámci tohoto jednání budou konkretizovány závazky Města a závazky Investora, zejména bude stanovena výše Investičního příspěvku a datum splatnosti Investičního příspěvku, sjednána Kompenzační záloha anebo budou konkretizována Nepeněžní plnění. V případě, že Investiční záměr vyžaduje vybudování nových staveb a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury anebo úpravy stávajících staveb a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, budou tyto stavby a zařízení ve Smlouvě o spolupráci konkretizovány.
7. Po odsouhlasení textu Smlouvy o spolupráci Investorem a smluvními stranami předloží OMH tuto smlouvu ke schválení orgánům Města.

Část III.B Postup při vyjednávání o uzavření Smlouvy o investičním příspěvku

1. Investor zkonzultuje svůj Investiční záměr s OMH.
2. Na základě předběžných konzultací dle čl. III.B odst. 1 Zásad zajistí Investor zpracování DÚR Investičního záměru a zajistí stanoviska a vyjádření k DÚR Investičního záměru u příslušných orgánů státní správy a samosprávy.
3. Po obdržení odsouhlasené DÚR Město připraví do 60 dní návrh Smlouvy o investičním příspěvku a předloží tuto smlouvu ke schválení příslušným orgánům Města.

Část IV. Závazky Města

1. Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek Města zasahovat do správních řízení vedených městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, resp. ve Smlouvě o investičním příspěvku, zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
 - a. za podmínky, že Investor splní veškeré podmínky Města pro výstavbu, poskytne v samostatné působnosti Město veškeré souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru;

- b. zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci;
- c. bude Investiční záměr podporovat ve veřejných vystoupeních představitelů Města;
- d. zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v lokalitě a čase spjatém s Investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);
- e. za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme Město do svého vlastnictví Nepeněžní plnění nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.

Část V. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci či v konkrétní Smlouvě o investičním příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:
 - a. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku,
 - b. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci,
 - c. poskytne Městu Investiční příspěvek 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 převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury.

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

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

Část VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že jejich realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platných zněních či právními předpisy, které je nahradí, přičemž v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní a nemá účinky.
2. Zásady jsou podmíněny tím, že jejich realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platných zněních či právními předpisy, které je nahradí, přičemž

v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní a nemá účinky.

3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města Humpolec na základě předchozího vyhodnocení Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách Města Humpolec na adrese: www.humpolec.cz.
5. Za účelem usnadnění orientace Investora při přípravě Investičního záměru lze využít následující odkazy na webové stránky s pokyny a dokumenty:
 - a. Pravidla pro ukládání sítí do pozemků v majetku města Humpolec.,
 - b. Obecné zásady o přijetí budované infrastruktury do majetku města.
6. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem 15.12.2021.