

# Příručka Investora pro výklad Zásad

Tento dokument slouží jako Příloha [Zásad statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury](#) („Zásady“) přijatých Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 a aktualizovaných dne 25.4.2024 usnesením č. 86/2024 na 4. Zastupitelstvu města Liberec.

Tento dokument má za cíl vysvětlit smysl a účel Zásad a přispět k jejich pochopení. Příručka tedy nenahrazuje ani nedoplňuje jednotlivá ustanovení Zásad. Příručka naopak poskytuje vysvětlení a shrnutí základní koncepce Zásad a souvisejících institutů. Příručku zároveň popisuje praktické důsledky Zásad a jejich aplikaci.

## 1. Proč právě Zásady pro spolupráci s investory?

Stavební rozvoj města sebou přináší nutné změny, které ve svém důsledku vyvolávají náklady na straně města. Město je povinno pečovat o rozvoj svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel. Pokud tedy vyroste na území města například nový objekt pro bydlení, je to právě město, které má povinnost zajistit mnoho aspektů a služeb souvisejících s umístěním a provozem takového stavebního záměru. Jedná se o dostatečně kvalitní a kapacitní silniční komunikace, nezbytnou technickou infrastrukturu (vodovody a kanalizace), dostatek občanské vybavenosti (zdravotní péči, vzdělání či kulturu) a další veřejné služby (parky a rekreační plochy) pro nové i stávající obyvatele města.

Město Liberec se tedy obdobně jako mnoho dalších samospráv (např. Praha, Brno, Pardubice, Jihlava, Mnichovo Hradiště, Říčany, Karviná, Berou) rozhodlo přijmout vlastní pravidla, která by stanovila mantinely pro spolupráci s investory. Na základě těchto Zásad se tedy investoři mohou podílet na nákladech na rozvoj a údržbu veřejné infrastruktury a zajištění některých veřejných služeb města Liberec, a to finančně či prostřednictvím nepeněžního plnění (například vybudováním infrastruktury apod). Město na oplátku poskytuje investorům svoji součinnost při přípravě a schvalování jejich projektů. Zásady jsou stále rozšířenějším a velmi efektivním způsobem, jak vést jednání investora i města ke vzájemné spokojenosti.

Postupovat podle Zásad **není pro investory povinné** a do jednání s městem Liberec **vstupují investoři dobrovolně**. Postup podle Zásad ovšem může investorům podstatně ulehčit přípravu a realizaci jejich záměru.

## 2. Hlavní přínosy Zásad

Zásady mohou nabídnout zejména jistotu, že město bude podle těchto pravidel postupovat. Jedná se o pravidla, které schválilo Zastupitelstvo města Liberec, a která jsou tedy **pro město závazná**. Každý investor se tedy může předem poměrně přesně dozvědět, jak bude spolupráce s městem probíhat, co bude město požadovat a s čím může naopak investorovi pomoci. Město Liberec je zároveň zavázáno

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

prostřednictvím Zásad postupovat nediskriminačně a jednat stejně se všemi investory, tedy i menšími stavebníky.

*„Tyto zásady mají investory motivovat, a především je jasně a transparentně informovat o tom, za jakých podmínek mohou na území našeho města investovat. Jak významně a proč se mají podílet na rozvoji nákladné veřejné infrastruktury,“ - Jaroslav Zámečník, primátor města Liberec.*

Investor tedy má možnost předem se rozhodnout, zda má zájem s městem spolupracovat. Pokud se k takové spolupráci rozhodne, město mu smluvně garantuje svoji spolupráci, která se týká jak připomínkování přípravy projektu, tak i součinnosti při jeho povolování a vydávání stanovisek. Právě tato předvídatelnost umožní investorům lépe předpovědět náklady a časovou náročnost povolování a realizace jejich záměrů.

Zásady jsou provázány také s dalšími dokumenty města jako je [adaptační strategie města na změnu klimatu](#) či architektonické a urbanistické [Zásady pro výstavbu ve městě](#). Město se tak v rámci spolupráce s investory snaží zajistit také naplňování těchto dokumentů.

V neposlední řadě se město snaží prostřednictvím jednání s investory a nastavení transparentních smluvních vztahů dále kultivovat toto prostředí a stavební kulturu. Město v rámci Zásad rovněž podporuje určitý charakter výstavby, čímž se pokouší zvyšovat kvalitu pobytového prostředí pro všechny obyvatele města Liberec.

### 3. Spolupráce investorů s městem Liberec

Spolupráce investora s Městem může probíhat více způsoby. Zásady tyto případy vymezují prostřednictvím smluvních vzorů, smlouvy o investičním příspěvku, smlouvy o spolupráci a memoranda o spolupráci. Tyto vzory se tedy mají aplikovat v situacích popsanych níže.

V prvním případě má investor v úmyslu postavit na území města Liberec stavbu („**záměr**“). Město Liberec v takovém případě vystupuje jako účastník řízení v rámci povolenacích procesů podle stavebního zákona. V tomto případě investor může s městem uzavřít smlouvu o investičním příspěvku.

V některých situacích záměr investora vyžaduje vybudování nové nebo změnu stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury. Zda tomu tak je posoudí v příslušném řízení stavební úřad. V případě těchto záměrů není město Liberec pouze účastníkem řízení jako v prvním případě. Podle ustanovení § 88 stavebního zákona totiž není možné záměr povolit, pokud nedojde k uzavření tzv. **plánovací smlouvy** mezi investorem a vlastníkem dotčené infrastruktury, tedy městem Liberec. Pro tento případ tedy Zásady v příloze obsahují vzor smlouvy o spolupráci, která v sobě obsahuje také náležitosti plánovací smlouvy.

Třetím případem spolupráce jsou případy **změn územního plánu**. Územní plán je dokument, který závazně určuje prostorové a funkční uspořádání území města a využití jednotlivých pozemků. Pokud územní plán neumožňuje realizovat na pozemku investora určitý záměr, může investor město požádat

o změnu územního plánu. V tomto případě investor může s městem uzavřít memorandum o spolupráci.

Zcela specifickým případem vymezeným v čl. 1.3.2. písm. b) Zásad je **dělení či scelování pozemků**, popř. souběžná **výstavba související dopravní a technické infrastruktury**. Pokud tyto postupy vedou k přípravě dotčených pozemků k umísťování rodinných domů, bytových domů, staveb pro podnikání či staveb pro rodinnou rekreaci, pak i tyto činnosti podléhají aplikaci Zásad. Přílohou Zásad je tedy také smlouva o spolupráci dle čl. 1.3.2. písm. b) Zásad, která se použije v případě těchto investičních záměrů.

## 4. Změny územního plánu

Územní plán je klíčovým dokumentem, která stanovuje způsob využití jednotlivých pozemků v katastru města. Každý záměr, který má být na území města realizován, přitom musí být v souladu s územním plánem. Je to právě město, které územní plán vydává a může také schválit jeho změnu.

Změny územního plánu standardně vedou k tomu, že určitý pozemek je možné využít novým způsobem či intenzivněji, než tomu bylo doposud. Změnou územního plánu tedy může například z pozemku pro rodinnou rekreaci vzniknout pozemek umožňující stavbu rodinného domu. Případně může změna umožnit zastavění větší části pozemku, nebo například zvýšení staveb o další patro. Změna se zde ovšem netýká konkrétního záměru, ale změny využití pozemku, na kterém se má budoucí záměr nacházet.

**Zásady přitom dopadají pouze na změny územního plánu, ke kterým dochází mimo zastavěné území města, které je vymezeno v platném územním plánu.** Pokud tedy má dojít ke změně určité plochy v zastavěném území, investiční příspěvek za takovou změnu nebude vybírán. Město v tomto ohledu podporuje zahušťování zástavby

Investiční příspěvek v případě změny územního plánu v sobě přitom nezahrnuje příspěvek za následné umístění záměru. Město tedy rozložilo tento příspěvek do dvou kroků.

## 5. Podíl investora na zatížení území

Jak bylo uvedeno výše, investoři se mohou podílet na nákladech na rozvoj a údržbu veřejné infrastruktury a zajištění některých veřejných služeb města Liberec. Zásady přitom stanoví hodnotu takového podílu, který může být vyjádřen buď finanční částkou nebo prostřednictvím nepeněžního plnění (například vybudováním infrastruktury apod).

V případě záměrů se podíl investora vypočítá z **hrubé podlažní plochy záměru**. Ta zjednodušeně odpovídá součtu ploch jednotlivých podlaží záměru. Podrobný popis způsobu výpočtu hrubé podlažní plochy je přílohou Zásad. Výše investičního příspěvku se vypočte vynásobením hrubé podlažní plochy příslušnou **částkou investičního příspěvku**. Jednotlivé částky jsou přílohou Zásad

Výše investičního příspěvku je stanovena v závislosti na tom, kde se záměr na území města nachází. Ve stabilizovaných plochách vznikají městu Liberec obvykle nižší náklady vyvolané záměrem, jelikož potřebná infrastruktura i služby zde již zpravidla existují. Naopak mimo stabilizované plochy je třeba potřebnou infrastrukturu, její údržbu a služby nově budovat či zavádět. Město proto upřednostňuje zhuštění zástavby a ve stabilizovaných plochách stanoví nižší částku investičního příspěvku. Zda se záměr nachází v plochách stabilizovaných či nikoliv je patrné z grafické části územního plánu.

Investor má možnost dohodnout s městem, že namísto finančního příspěvku uhradí jeho ekvivalent prostřednictvím **nepeněžního plnění**. Investor tedy například na své náklady vybuduje určitou stavbu, kterou následně za podmínek stanovených ve smlouvě převede na město.

V případě změny územního plánu zpravidla nemůže být ještě známá budoucí podoba záměru. Je proto nutné pracovat s maximální možnou hrubou podlažní plochou. Pro výpočet výše investičního příspěvku se zde tedy pracuje s rozdílem mezi maximální rozlohou hrubé podlažní plochy po změně územního plánu a před ní.

## 6. Investiční záměry nepodléhající příspěvku

Z okruhu investičních záměrů, u kterých se počítá s investičním příspěvkem, jsou vyjmuty některé stavby. Záměr výstavby může mít celou řadu podob, může se jednat například o rodinný dům, chatu, garáž, výstavbu nové bytové jednotky v existujícím domě, bytový dům, výstavbu komerčního nebo průmyslového objektu apod.

Město Liberec přitom **nemá v úmyslu vybírat investiční příspěvek**:

- u staveb jednotlivých rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci,
- změn dokončených staveb rodinného domu nebo staveb pro rodinnou rekreaci, při kterých nevzniká nový bytový dům,
- změně dokončené stavby bytového domu, kdy nevzniká nová bytová jednotka,
- změně dokončené památkově chráněné stavby (kulturní památky),
- v případě některých drobných staveb, tedy kanceláří, dílen, drobných provozoven do 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, případně garáží do 50 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Město tedy nepočítá, že by se u uvedených záměrů investiční příspěvek hradil.

Město Liberec tímto vymezením podporuje vznik staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci jsou tak ze Zásad **zcela vyňaty** a **Investičnímu příspěvku nepodléhají**. Pokud by z uvedených staveb **vznikl bytový dům**, taková změna je již ovšem dle Zásad chápána jako Investiční záměr, který Investičnímu příspěvku **podléhá**.

Zásadám dále nepodléhají změny u kulturních památek evidovaných v Ústředním seznamu kulturních památek.

Co se týče bytových domů, jejich změny **Investičnímu příspěvku podléhají pouze v případě**, že u bytového domu dochází ke vzniku nové bytové jednotky.

## 7. Možnost snížení příspěvku a podpora rozvoje města

Jak bylo uvedeno výše, město Liberec podporuje rozvoj území zejména ve stabilizovaných plochách, ve kterých se počítá se zahušťováním zástavby a dostavbou proluk. Město Liberec v rámci Zásad počítá ovšem také s dalšími způsoby, kterými má v úmyslu směřovat rozvoj do určitých lokalit či podpořit některá udržitelná řešení. Město tak například podporuje zástavbu proluk či rozvoj transformačních území a regeneraci brownfieldů.

Z uvedených důvodů může Rada města snížit výši investičního příspěvku o 20 - 50 % v následujících případech:

- pokud se jedná o dostavbu **proluky**;
- pokud je záměr umístěn v plochách **brownfieldů**.

Pokud je záměrem vybudování **veřejné nekomerční stavby** (např. stavba pro vzdělávání, sociální či zdravotní služby, kulturu), může Rada města rozhodnout také o úplném odpuštění příspěvku.

Město Liberec zároveň podporuje realizaci **adaptačních opatření**. Zásady tato opatření vymezují jako zvýšenou investici využívající např. prvky hospodaření s dešťovou vodou, prvky modrozelené infrastruktury či jiná opatření v oblasti městské zeleně. Musí se nicméně jednat o opatření **dobrovolná**, tedy opatření, která nepožadují platné právní předpisy ani závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy. Realizaci adaptačních opatření město podporuje snížením výše příspěvku až o 200 Kč z 1 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy záměru.

## 8. Co se děje s investičním příspěvkem?

Veškeré investiční příspěvky, které město Liberec získá, jsou složeny přímo do **Fondu veřejné infrastruktury**. Jedná se o peněžní fond města Liberec zřízený pro účely financování rozvoje infrastruktury města Liberec. Finanční prostředky jsou tedy **účelově vázané** a není je možné využít na financování jiných výdajů.

Fond je členěn na jednotlivé kapitoly, které odpovídají jednotlivým lokalitám města. Tím je dále zajištěno, že prostředky z fondu je možné využít pouze v **dotčené lokalitě**. Pokud tedy investor staví svůj záměr například ve Horním Hanychově, jeho investiční příspěvek bude v rámci fondu zařazen do kapitoly přiřazené právě Hornímu Hanychovu. Město pak může finanční prostředky z této kapitoly využít pouze na financování rozvoje infrastruktury města v této lokalitě.

V případě poskytnutí nepeněžního plnění (například vybudováním infrastruktury apod) je situace jednodušší, jelikož vybudované nepeněžní plnění bývá v praxi již pouze převedeno do vlastnictví města

Liberec. Pokud tedy investor vybuduje například nové chodníky či veřejný park, převede je následně na město, které tento majetek dále spravuje a rozvíjí.

Město Liberec se zároveň v rámci Zásad zavazuje informovat investory o tom, jakým způsobem byl jejich investiční příspěvek ze strany města využit.

## 9. Detailní postup spolupráce města s investory

Spolupráce by v ideálním případě měla začít již v okamžiku, kdy investor svůj záměr teprve připravuje. Minimalizuje se tím riziko toho, že bude nutné již zpracovaný záměr následně měnit či upravovat.

S investory ze strany města komunikuje a jedná [Oddělení spolupráce s developery](#). Toto oddělení tedy mohou investoři kontaktovat. Oddělení spolupráce s developery zároveň koordinuje další postup na straně města Liberec.

Pokud má však investor v úmyslu podat návrh na změnu územního plánu, může se obrátit na [Odbor územního plánování](#), který řeší otázky související právě s územním plánem města.

### 9.1. Postup při povolování a realizaci záměru

V případě záměrů je třeba Oddělení spolupráce s developery předložit předběžnou verzi projektové dokumentace. Tou může být například studie stavby (architektonická studie), ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení. Oddělení spolupráce s developery Liberec následně seznámí investora se základními požadavky města Liberec a dalších dotčených subjektů. Ve složitějších případech může město za tímto účelem svolat jednání s investorem.

Dalším krokem je již zpracování a předložení samotné dokumentace pro vydání územního rozhodnutí či společného povolení, kterou investor musí zpracovat pro účely povolení záměru. Město Liberec ve své samostatné působnosti vydá k této dokumentaci investorovi potřebná stanoviska

Následovat bude příprava relevantní smlouvy ze strany města, v rámci které by byly konkretizovány jednotlivé závazky smluvních stran. Konečné znění smlouvy musí schválit Zastupitelstvo města Liberec.

### 9.2. Postup při změnách územního plánu

V případě změny územního plánu je nejprve třeba předložit Odboru územního plánování návrh na změnu územního plánu. Pro zjednodušení je možné návrh podat na formuláři dostupném na [webových stránkách města Liberec](#).

Návrh na změnu územního plánu následně projedná Zastupitelstvo města Liberec. Pokud město návrh na změnu územního plánu schválí, bude zahájen proces pořizování této změny. Změnu územního plánu zpracovává město.

Následovat bude příprava relevantní smlouvy ze strany města, v rámci které by byly konkretizovány jednotlivé závazky smluvních stran. Konečné znění smlouvy musí schválit Zastupitelstvo města Liberec, stejně jako samotnou změnu územního plánu.

## 10. Limity Zásad

Zásady se týkají pouze činnosti **samosprávy** města a její spolupráce s investorem, zavazují tedy město Liberec výhradně v rozsahu jeho samostatné působnosti. Město naopak **nemůže zasahovat** do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru.

Postup podle těchto Zásad tak nenahrazuje správní či jiné řízení, která musí být pro umístění a povolení záměru vedena dle platných a účinných právních předpisů. Město Liberec se tak může zavázat ke spolupráci a součinnosti s investory, **nemůže** však ovlivnit rozhodování stavebního úřadu či vydání územního rozhodnutí případně stavebního povolení.