

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury – Aktualizace č. 1

Obsah

Preambule	2
Obecná ustanovení, hlavní zásady a principy a vymezení pojmů	2
1.1. Obecná ustanovení.....	2
1.2. Hlavní zásady a principy	3
1.3. Vymezení pojmů	4
Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci	9
2. 1. Další postup v případě Investičních záměrů	9
2. 2 Další postup v případě Změny ÚP.....	10
Investiční příspěvek	11
Závazky stran a jejich zajištění.....	13
4. 1. Závazky města Liberec.....	13
4. 2. Závazky Investora	13
4.3. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci	14
Závěrečná ustanovení.....	15

Preambule

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, IČO: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec I - Staré město („**město Liberec**“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejné zájmy. Město Liberec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných ploch i přírodních lokalit.

Důsledkem Investičních záměrů a jimi vyvolaného 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 - městské povrchy](#), [Manuálu veřejných prostranství - modrozelená infrastruktura](#) 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.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť Investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí města Liberec.

Zastupitelstvo města Liberec svým usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 („**Usnesení**“), schválilo tyto *„Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“* z důvodu navyšování nároků na Veřejnou infrastrukturu.

Po více než 24 měsících aplikace těchto Zásad v praxi přijalo město Liberec aktualizaci tohoto dokumentu, v rámci které zapracovalo své zkušenosti z dosavadní praxe. Zároveň město Liberec v rámci aktualizace zapracovalo do Zásad další poznatky Investorů a veřejnosti.

ČÁST PRVNÍ

Obecná ustanovení, hlavní zásady a principy a vymezení pojmů

1.1. Obecná ustanovení

Zásady cílí na optimalizaci procesu realizace Investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové a projektové přípravy. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s městem Liberec co možná nejdříve, tj. ještě před zahájením jakéhokoli správního řízení v uvedené věci, tedy zejména před podáním žádosti o vydání územního souhlasu či rozhodnutí.

Vzájemná spolupráce mezi městem Liberec a jednotlivými Investory zahrnuje spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech města Liberec na Veřejnou infrastrukturu vyvolaných Investičními záměry, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel.

Změny, spojené se stavebním rozvojem, nutně vyvolávají náklady na straně města, které je město povinno vynakládat za účelem péče o rozvoj svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel. Investoři by se tak měli přiměřeným způsobem podílet na zvýšených nákladech města Liberec vyvolaných Investičními záměry,

a to formou Investičního příspěvku. Předmětem Zásad je v určitých případech rovněž spolupráce stran v rámci přípravy a realizace Investičního záměru vyžadujícího Změnu ÚP.

Smyslem těchto Zásad je podpořit kompaktní rozvoj území města Liberec. Z tohoto důvodu je výše investičního příspěvku odstupňována dle polohy záměru ve stabilizovaných plochách nebo mimo ně. Ve stabilizovaných plochách vznikají městu Liberec obvykle 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 budou vždy uzavírány v souladu 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. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správné 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.

1.2. 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 [webových stránkách města Liberec](#).

Dobrovolnost a budování dobrého jména investora v lokalitě

Investor vstupuje do jednání s městem Liberec dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody s městem Liberec na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Účast na zkvalitnění lokality zároveň přispívá k budování dobrého jména Investora.

Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory. Na srovnatelné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných a 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 zejména v území a bezprostředním okolí Investičního záměru.

1.3. Vymezení pojmů

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

1.3.1 **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.

1.3.2 **Investičním záměrem** se rozumí

- a) každá nově umísťovaná nebo nově stavebními úpravami vytvořená stavba (bytový nebo nebytový prostor), vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu [§ 103 stavebního zákona](#) a staveb vymezených v čl. 3.1. těchto Zásad, 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, bytových domů, staveb pro podnikání či staveb pro rodinnou rekreaci.

1.3.3 **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](#).

1.3.4 **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.

1.3.5 **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní anebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou konkrétním Investičním záměrem, 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.

Namísto poskytnutí Peněžního plnění či jeho části se za podmínek vymezených v Zásadách může město Liberec s Investorem dohodnout na poskytnutí Nepeněžního plnění. Dohoda o Nepeněžním plnění je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku a obsahuje parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí městem Liberec. Příklady těchto parametrů a podmínek jsou uvedeny v dokumentu s názvem „*Výpočet Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad.

1.3.6 **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 případným Nepeněžním plněním, popřípadě peněžní plnění Investora definované v Memorandu o spolupráci. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.

1.3.7 **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) stavby a pozemky, bytové jednotky či nebytové prostory.

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.

Výše Nepeněžního plnění je v konkrétním případě stanovena dle odborného odhadu či znaleckého posudku.

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.

1.3.8 **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.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí a Přílohou těchto Zásad.

1.3.9 **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 prostřednictvím Peněžního či Nepeněžního plnění.

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí a Přílohou těchto Zásad.

- 1.3.10 **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 dle [§ 54 odst. 2 stavebního zákona](#). Předmětem Memoranda o spolupráci je dále závazek Investora poskytnout městu Liberec Investiční příspěvek, případně též uhradit náklady na zpracování Změny ÚP.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí a Přílohou těchto Zásad.

- 1.3.11 **Splatností investičního příspěvku** se rozumí lhůta do konce dvanáctého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž dojde k zahájení stavby Investičního záměru ve smyslu [§ 152 odst. 3 písm. a\) stavebního zákona](#). Tento termín je Investor povinen oznámit předem městu Liberec.

V případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se splatností investičního příspěvku rozumí lhůta do konce 60 dnů ode dne nabytí účinnosti Změny 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. 1.3.20. těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

- 1.3.12 **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.). Konkrétní způsob a podrobnosti výpočtu HPP jsou uvedeny v dokumentu s názvem „*Metodika výpočtu HPP*“, který je Přílohou těchto Zásad.

HPP se uvádí v m² a zaokrouhuje se vždy na celé číslo.

- 1.3.13 **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. 1.3.2. písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů ÚP využít pro umístění jednotlivých staveb.

- 1.3.14 **Změnou ÚP** se rozumí Změna ÚP, která vymezuje novou zastavitelnou plochu mimo zastavěné území města a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy ležící mimo zastavěné území města umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.

- 1.3.15 **Navýšením HPP** se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká, oproti původnímu stavu před Změnou ÚP.

- 1.3.16 **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.

- 1.3.17 **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.

1.3.18 **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.

1.3.19 **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. prvky hospodaření s dešťovou vodou, prvky modrozelené infrastruktury či jiná opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.

1.3.20 **Kompenzační zálohou** se rozumí peněžitá částka složená Investorem do Fondu veřejné infrastruktury, jakožto záloha na Peněžní plnění, pokud si ji smluvní strany sjednají (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 Investor nárok na vrácení této Kompenzační zálohy. 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 neúročená.

Výše Kompenzační zálohy činí:

- a) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 5 mil. Kč bez DPH;
- b) 7 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50 mil. Kč bez DPH;
- c) 4 % 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, ponížená o případné Nepeněžní plnění.

Termín splatnosti Kompenzační zálohy si dohodne Investor s městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci.

1.3.21 **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.

1.3.22 **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.

1.3.23 **Brownfieldem** se rozumí plocha, která je takto vymezena v územně analytických podkladech v aplikaci [Marushka](#) na kartě s názvem „Vymezení využití území“.

1.3.24 **Památkově chráněnou stavbou** se rozumí kulturní památka, která je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek vedeném dle [zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči](#).

- 1.3.25 **Stabilizovanými plochami** se rozumí plochy definované v části F.2.1.1. ÚP, tedy plochy vymezené k zachování a respektování dosavadního funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, kterými jsou tvořeny.
- 1.3.26 **Prolukou** se rozumí dočasně nezastavěný prostor chybějící ve stávající souvislé zástavbě stejného funkčního využití, který je určen k zastavění. Zástavba městských proluk Liberce je žádoucí a je bonusována dle typu proluky.

ČÁST DRUHÁ

Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci

Město Liberec všem Investorům doporučuje obrátit se v rámci přípravy svého Investičního záměru na město. Postupovat podle Zásad není pro Investory povinné, do jednání s městem Liberec vstupuje Investor dobrovolně. Postup dle Zásad ovšem může Investorům podstatně ulehčit realizaci zamýšleného Investičního záměru. Investor se v takovém případě včas seznámí se všemi požadavky města Liberec a dalších subjektů, a zároveň si zajistí součinnost města ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace jeho Investičního záměru.

Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr Oddělení spolupráce s developery. Oddělení spolupráce s developery vede další jednání s Investorem a zároveň koordinuje postup se zástupci dotčených odborů Magistrátu města Liberec a zástupcem města Liberec. Kontaktní osobou Oddělení spolupráce s developery je vedoucí Oddělení pro spolupráci s developery. Více informací je k dispozici na [webových stránkách města Liberec](#).

V případě návrhu na Změnu ÚP kontaktuje Investor Odbor územního plánování. Kontaktní osobou je vedoucí Odboru územního plánování. Více informací je k dispozici na [webových stránkách města 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 prostřednictvím Oddělení spolupráce s developery informuje Investora o Zásadách.

2. 1. Další postup v případě Investičních záměrů

- 2.1.1. Investor předloží Oddělení spolupráce s developery 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, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
- 2.1.2. Oddělení spolupráce s developery v odůvodněných případech svolá jednání, na kterém Investor představí svůj Investiční záměr městu Liberec. Město Liberec v rámci jednání seznámí Investora se základními požadavky města Liberec a dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění. Smyslem jednání je zjednodušení přípravy projektové dokumentace, informování Investora o požadavcích města Liberec a snížení rizika nutnosti následných změn dokumentace a podoby Investičního záměru.
- 2.1.3. Na základě výše uvedeného setkání zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele Veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska od příslušných odborů Magistrátu.
- 2.1.4. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky, která ze stanovisek a vyjádření vyplývají, předloží Investor Oddělení spolupráce s developery. To následně v odůvodněných případech iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky města Liberec následně zakotvené ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.
- 2.1.5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje Zastupitelstvo města Liberec.
- 2.1.6. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o Investičním příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.

2. 2 Další postup v případě Změny ÚP

- 2.2.1. Investor předloží Odboru územního plánování návrh na Změnu ÚP („**Návrh na Změnu ÚP**“), a to na formuláři dostupném na [webových stránkách města Liberec](#).
- 2.2.2. Návrh na Změnu ÚP následně projedná Zastupitelstvo města Liberec. Informaci o schválení Návrhu na Změnu ÚP Zastupitelstvem města Liberec předá Odbor územního plánování na vědomí Oddělení pro spolupráci s developery.
- 2.2.3. Oddělení pro spolupráci s developery iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky města Liberec podle Memoranda o spolupráci. Výsledný návrh Memoranda o spolupráci bude předán na vědomí Odboru územního plánování. Přílohou Memoranda o spolupráci bude Karta lokality zpracovaná v rámci procesu pořizování Změny ÚP
- 2.2.4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo města Liberec před vydáním Změny ÚP.
- 2.2.5. Memorandum o spolupráci je smluvními stranami uzavíráno dobrovolně.

ČÁST TŘETÍ

Investiční příspěvek

- 3.1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území města Liberec, vyjma následujících Investičních záměrů:
- stavba rodinného domu;
 - stavba pro rodinnou rekreaci;
 - změna dokončené stavby rodinného domu a/nebo stavby pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne bytový dům;
 - změna dokončené Památkově chráněné stavby;
 - změna dokončené stavby bytového domu, kdy nevzniká nová bytová jednotka;
 - kancelář, dílna, drobná provozovna do 100 m² HPP;
 - garáž do 50 m² HPP.
- 3.2. 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.
- 3.3. Město Liberec stanovuje výši Investičního příspěvku dle dokumentu s názvem „*Výše Investičního příspěvku*“, a dále podrobnosti výpočtu Investičního příspěvku dle dokumentu s názvem „*Výpočet Investičního příspěvku*“, které jsou oba Přílohou těchto Zásad. Dokument „*Výše Investičního příspěvku*“ je každoročně schvalován Zastupitelstvem města Liberec na jeho lednovém jednání.
- 3.4. Město Liberec podporuje zahušťování zástavby prostřednictvím zástavby proluk ve stabilizovaných plochách, rozvoj transformačních území a regeneraci Brownfieldů, která umožní jejich nové využití.
- Investiční příspěvek může být snížen v následujících případech:
- snížení výše Investičního příspěvku až o 20 % v případě umístění Investičního záměru v Proluce;
 - snížení výše Investičního příspěvku o 50 % v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů;
 - snížení výše Investičního příspěvku o 100 % v případě Veřejných nekomerčních staveb.
- Konkrétní způsob a podrobnosti kalkulace snížení výše Investičního příspěvku jsou uvedeny v dokumentu s názvem „*Výpočet Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad.
- 3.5. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku bude Adaptační opatření, může být výše Investičního příspěvku snížena až o **200 Kč z 1 m² HPP**. Konkrétní způsob a podrobnosti kalkulace snížení výše Investičního příspěvku za provedené Adaptační opatření jsou uvedeny v dokumentu s názvem „*Podrobnosti k Adaptačním opatřením*“, který je Přílohou těchto Zásad.
- 3.6. **Předpokládaná výše Investičního příspěvku** je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené dokumentu s názvem „*Výše Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad, a to v Kč bez DPH.

V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládána výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v dokumentu s názvem „*Výše Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad.

V případě, že Investor v průběhu výstavby Investičního záměru požádá o změnu stavby před dokončením, která povede ke změně HPP, bude výše Investičního příspěvku řešena odpovídajícím dodatkem uzavřené smlouvy.

3.7. **Konečná výše Investičního příspěvku** bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP či DSPS a částky stanovené v dokumentu s názvem „*Výše Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad. V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani DSPS, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku.

3.8. **Předpokládaná i konečná výše Investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. 3.4. či 3.5. těchto Zásad.**

3.9. **V případě Změny ÚP** se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví dle Navýšení HPP (nárůst m² HPP realizovatelných v ploše mimo zastavěné území města Liberec, které se Změna ÚP týká), které spočívá ve:

- a) vymezení nové zastavitelné plochy; mimo hranici zastavěného území města
- b) změně funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující 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.

3.10. V případě Investičních záměrů dle čl. 1.3.2. písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v dokumentu s názvem „*Výše Investičního příspěvku*“, který je Přílohou těchto Zásad, a to v Kč bez DPH.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u Investičních záměrů dle čl. 1.3.2. písm. b) těchto Zásad v sobě **zahrnuje** Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

3.11. Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle 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 těchto Zásad. V odůvodněných případech může být lhůta pro realizaci Nepeněžního plnění delší, než je termín dokončení Investičního záměru, který je předmětem Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku.

3.12. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby přímo v lokalitě, v níž je Investiční záměr umístěn.

3.13. 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.

ČÁST ČTVRTÁ

Závazky stran a jejich zajištění

4. 1. Závazky města Liberec

4.1.1. 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.

4.1.2. 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;
- 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;

4.1.3. Město Liberec se dále zavazuje informovat Investora o tom, jakým způsobem byl jeho Investiční příspěvek ze strany města Liberec využit.

4. 2. Závazky Investora

4.2.1. 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 nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury

- f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Investor Adaptační opatření, jsou-li uvažována.
- g) předem vyrozumí Oddělení spolupráce s developery o termínu zahájení stavby Investičního záměru, od kterého se odvíjí lhůta splatnosti Investičního příspěvku dle čl. 1.3.11. těchto Zásad.

4.3. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci

- 4.3.1. Závazky Investora i města Liberec, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
- 4.3.2. 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, zřízením zástavního práva dle § 1309 Občanského zákoníku, zajišťovacím převodem práva dle §2040 Občanského zákoníku, nebo jiným obdobným institutem.

ČÁST PÁTÁ

Závěrečná ustanovení

- 5.1. 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.
- 5.2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb města Liberec, na které hodlá město Liberec Investiční příspěvek použít.
- 5.3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Liberec na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
- 5.4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města Liberec.
- 5.5. Tato aktualizace Zásad nahrazuje původní verzi Zásad schválenou usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021, a to s účinností ke dni schválení této aktualizace Zastupitelstvem města.

- 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 - městské povrchy
- Příloha č. 4: Výše Investičního příspěvku
- Příloha č. 5: Výpočet Investičního příspěvku
- Příloha č. 6: Metodika výpočtu HPP
- Příloha č. 7: Podrobnosti k Adaptačním opatřením
- Příloha č. 8: Příručka Investora pro výklad Zásad
- Příloha č. 9 Manuál veřejných prostranství - modrozelená infrastruktura