

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna

Preambule

Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno-město (dále též jako „Město Brno“) pečuje o trvale udržitelný rozvoj svého území a chrání veřejný zájem. Dalším účelem těchto Zásad je koordinovat postup Města Brna a jednotlivých městských částí města Brna (dále též „Městské části“) s cílem dosáhnout jednotného a transparentního postupu při jednání s Investorem v případě staveb a území celoměstského zájmu a umožnit Městským částem jednat s investory v případě dalších investičních záměrů při nezbytné koordinaci postupu s Městem Brnem.

Město Brno postupuje podle těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna (dále též „Zásady“) na všech plochách nacházejících se na území statutárního města Brna, tvořeném územími celkem 29 městských částí, vymezenými v příloze č. 1 Statutu města Brna (dále jen „Statut“).

Postup podle těchto Zásad je pro Investora i Městské části doporučený. Cílem je, aby Zásady i navržené vzory smluv byly natolik vyvážené, aby byl postup podle těchto Zásad výhodný pro všechny zúčastněné subjekty, včetně Městských částí.

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.

Zastupitelstvo města Brna svým usnesením č. ...ze dne ... (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ z důvodu transparentního a nediskriminačního jednání s Investory a z důvodu vyváženosti podílu statutárního města Brna a Investorů na nákladech zvýšené zátěže při výstavbě na území města.

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. **Statutem** se rozumí obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších předpisů, včetně jejích příloh.
2. **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 statutární město Brno, příspěvkové organizace zřízené Městem Brnem nebo městskými částmi a obchodní společnosti, ve kterých má Město Brno nebo městská část výlučnou nebo většinovou majetkovou účast. Za Investora se podle těchto Zásad dále nepovažují tzv. veřejní zadavatelé podle § 4 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, jako je např. Masarykova univerzita.
3. **Investičním záměrem** se rozumí každý nově umístěvaný 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. výrobních a skladových hal,

- d. staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona na území statutárního města Brna.

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 Brna, bude tento Investiční záměr pro účely těchto Zásad uvažován pouze v rozsahu, o který se zvýší rozsah bytových či nebytových ploch oproti původnímu stavu.

4. **Celoměstským investičním záměrem** se rozumí takový Investiční záměr, který svými parametry odpovídá stavbám celoměstského zájmu, nebo Investiční záměr umístěný v území celoměstského významu, jak jsou vymezeny v příloze č. 8 Statutu, anebo se jedná o Investiční záměr zasahující na území dvou a více městských částí podle čl. 5 odst. 2 písm. h) Statutu.

Za Celoměstský investiční záměr se pro účely těchto Zásad pokládá i několik Investičních záměrů, které sice samostatně nezasahují na území dvou a více městských částí a které samostatně nedosahují parametrů Celoměstského investičního záměru (např. jednotlivé Investiční záměry nezahrnují více než 100 bytových jednotek v bytových domech nebo 25 bytových jednotek v rodinných domech, administrativní budovy s výměrou kancelářských ploch nepřesahující 6000 m², nákupní centra s nákupní plochou nepřesahující 10000 m² apod.), avšak ve svém souhrnu již parametrů Celoměstského investičního záměru dosahují a časově a územně spolu souvisejí.

V případě současného umístění více územně spolu souvisejících Investičních záměrů je smyslem Zásad zajistit odpovídající kompenzace dopadů jednotlivých Investičních záměrů, ať už jde o Investiční záměry jednoho či více Investorů. Smyslem Zásad naopak není požadovat po prvním Investorovi, jehož Investiční záměr ve svém souhrnu s jinými Investičními záměry naplňuje definici Celoměstského investičního záměru, kompenzaci veškerých dopadů Celoměstského investičního záměru.

5. **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 o ochraně přírody a krajiny.

6. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. k) 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.

7. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město Brno 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.

8. **Investičním příspěvkem (IP)** se rozumí finanční 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 statutárním městem Brnem, nebo mezi Investorem a Městskou částí, na jejímž území má být Investiční záměr umístěn. 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 může Město Brno anebo Městská část s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí statutárním

městem Brnem (a následné svěřením do správy Městské části, na jejímž území má být Nepeněžní plnění realizováno).

Hodnota Nepeněžitého plnění nesmí nikdy přesáhnout hodnotu Investičního příspěvku.

9. **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.

10. **Nepeněžním plněním (NP)** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být např. budovy a pozemky pro základní a mateřské školy, zdravotnické služby, sociální a sportovní zařízení, hřiště či jiná veřejná infrastruktura včetně pozemků ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků Města Brna nebo jeho městské části Investor zaváže, stejně tak jako projektová dokumentace nezbytná pro realizaci této veřejné infrastruktury, v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška o dokumentaci“). Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů.

Nepeněžním plněním investičního příspěvku budou i stavby veřejné infrastruktury nad rámec požadavků dotčených orgánů státní správy či technických norem. Investorem vybudované stavby představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Města Brna. Nepeněžním plněním mohou být též např. Investorem vystavěné byty převedené do vlastnictví statutárního města Brna či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Město Brno s Investorem ve Smlouvě o spolupráci anebo Městská část s Investorem ve Smlouvě o investičním příspěvku dohodne. Výčet variant Nepeněžitého plnění v tomto odstavci je pouze demonstrativní, konkrétní Nepeněžité plnění bude vždy sjednáno mezi Investorem a Městem s přihlédnutím k danému Investičnímu záměru ve Smlouvě o spolupráci nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku.

Hodnota Nepeněžního plnění je stanovena ve Smlouvě o spolupráci nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku vždy fixní částkou, přičemž pokud se nejedná o movitou věc s jednoznačně zjištěnou pořizovací hodnotou, určuje se hodnota nepeněžního plnění dle odborného odhadu nákladové ceny nebo znalcem ve smyslu zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a dle sazebníkové ceny uvedené v Sazebníku UNIKA u projektových dokumentací.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona.

11. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem Brnem dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tehdy, když:

- a) 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, nebo
- b) je záměrem Investora Celoměstský investiční záměr dle těchto Zásad.

Předmětem Smlouvy o spolupráci je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 88 StavZ. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Města Brna poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Městu Brnu Investiční příspěvek a/nebo Nepeněžní plnění.

12. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městskou částí ohledně Investičních záměrů, které nejsou Celoměstskými investičními záměry (ani za ně nejsou

pokládány). Předmětem Smlouvy o investičním příspěvku je závazek Investora poskytnout Městu Brnu Investiční příspěvek.

13. **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 statutární město Brno s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle čl. I. odst. 18 Zásad tímto ustanovením není dotčena.
14. **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 zaokrouhuje 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 konstrukčních prostupů, atria, dutin, obvodových stěn, vnějších sloupů a pilířů, nosných stěn a příček, vnitřních sloupů a pilířů. Do ploch jednotlivých podlaží budovy se naopak započítávají plochy nenosných stěn a pohyblivých příček, místností technologického vybavení (strojovny, kotelny), místností elektroinstalací (rozvodny, generátory), místností ostatního technického vybavení, plochy schodiště, šachty a eskalátory, chodby, sociální zařízení (toalety, sprchy, úklidové komory, šatny), společné prostory (vstupní haly, zasedací prostory, archiv). Plocha jednotlivých podlaží budovy se uvádí v m² a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje 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).
15. **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.

16. **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.
17. **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, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb;
18. **Kompenzační zálohou (KZ)** se rozumí peněžitá částka složená Investorem na účet Města, jakožto záloha na Investiční příspěvek. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Město Brno je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město Brno 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 Brnem 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:
- 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 5 mil. Kč;
 - 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50 mil. Kč;
 - 5 % 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 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 Brnem zřídit ve prospěch statutárního města Brna 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.
19. **Kanceláří architekta města** (dále též „KAM“) se rozumí příspěvková organizace zřízená Městem Brnem, která (mimo jiné) konzultuje Investiční záměry s Investorem.

II. Investiční příspěvek

1. O poskytnutí Investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož Celoměstský investiční záměr má být realizován na území Města Brna.
- O poskytnutí Investičního příspěvku je žádán také Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města Brna, resp. na území konkrétní Městské části, vyjma následujících Investičních záměrů:
- stavby rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby Investora, který obsahuje nanejvýše tři bytové jednotky, a stavby individuální rekreace;
 - stavby, jejímž předmětem je maximálně jedna bytová jednotka, za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby Investora.

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 Brno, resp. jeho Městská část, na straně druhé.
3. Město Brno stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku částku 800 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 čistých podlahových ploch Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. II odst. 3 těchto Zásad.
V případě Investičního záměru, u něhož nelze určit ČPP ani jedním ze způsobů uvedených v čl. I odst. 14 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 čisté podlahové plochy Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSO a částky stanovené v čl. II 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 čl. I odst. 13 věty první Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² čisté podlahové plochy Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSPS a částky stanovené v čl. II 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. II 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 Městské části (ev. městských částí), 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 developerských projektů, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 13 Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění ve výši odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku a ve lhůtě splatnosti dohodnuté s Městem Brnem dle čl. I odst. 13 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 Brnu jsou příjmy Fondu developerských projektů, spravovaného Investičním odborem města Brna.

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

1. Město Brno 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 Brnem a Investory. Předpokládá se proto, že Investoři informují město Brno 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 Brno nebo jeho městská část dozví o jakémkoli podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru podle stavebního zákona, bude město Brno nebo jeho městská část bez zbytečného odkladu informovat Investora průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně těchto Zásad a jejich příloh. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a městem Brnem za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci nebo jednání mezi Investorem a městskou částí za účelem sjednání Smlouvy o investičním příspěvku.

III.A Postup při vyjednávání o uzavření Smlouvy o spolupráci

1. Investor zkonzultuje svůj Investiční záměr (např. ve formě studie) s KAM; při této konzultaci bude informován o těchto Zásadách a Investičním příspěvku.
2. Odbor investiční Magistrátu města Brna (dále jen „MMB“) svolá do 14 dnů ode dne oznámení Investičního záměru Investorem předběžné jednání o Investičním záměru za účasti Investora, starosty městské části, na jejímž území má být Investiční záměr umístěn, a zástupců města Brna. Účelem předběžného jednání o Investičním záměru je seznámit Investora se základními (ne nutně veškerými) požadavky města Brna i městské části, 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 územního plánování a rozvoje MMB (dále jen „OÚPR“), který posoudí soulad DÚR Investičního záměru s platným Územním plánem města Brna,
 - b. Odbor dopravy MMB, oddělení koncepce a rozvoje strategie dopravy,
 - c. společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. z hlediska odkanalizování a zásobování pitnou vodou zájmové lokality,
 - d. OÚPR z hlediska souladu s Generelem odvodnění města Brna,
 - e. společnost Brněnské komunikace a.s. z hlediska budoucího správce dopravní infrastruktury.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. Investor předloží Investiční záměr v podobě DÚR Investičního záměru taktéž k vydání stanoviska městské části, na jejímž území má být Investiční záměr umístěn. Investiční záměr bude projednán v orgánech městské části a městská část k tomuto záměru zaujme stanovisko ve lhůtě 60 dní ode dne předložení DÚR Investičního záměru Investorem městské části.
5. Aktuální verzi DÚR Investičního záměru se zpracovanými požadavky příslušných orgánů samosprávy, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a se stanoviskem městské části předá Investor KAM a na Odbor investiční MMB a současně podá na Odbor investiční MMB žádost o uzavření Smlouvy o spolupráci.
6. V případě, že součástí DÚR je stanovisko městské části k připravovanému investičnímu záměru, KAM zpracuje do 30 dnů návrh vyjádření pro primátorku/primátora statutárního města Brna jako účastníka územního řízení a předloží jej Radě města Brna. Pokud součástí DÚR nebude stanovisko městské části k investičnímu záměru, KAM bezprostředně po obdržení žádosti o vyjádření za primátorku/primátorku k připravovanému záměru požádá příslušnou městskou část o vyjádření samostatně.
7. V případě umístění více spolu územně souvisejících investičních záměrů, které budou stavbami celoměstského zájmu, poskytne KAM tuto informaci starostovi městské části, na jejímž území bude

připravovaný záměr realizován, z důvodu zajištění komplexní informovanosti o připravovaných záměrech v daném území v rámci přípravy vyjádření městské části k jednotlivým záměrům.

8. Odbor investiční MMB po obdržení vyjádření primátorky/primátora, případně vyjádření městské části, po obdržení DÚR Investičního záměru a příslušných stanovisek a vyjádření orgánů samosprávy a příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury zpracuje do 30 dnů návrh Smlouvy o spolupráci a zašle jej Investorovi.
9. Následně bude do 14 dnů vyvoláno jednání mezi Investorem a Městem Brnem za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci; v případě současného umístění více územně spolu souvisejících Investičních záměrů, které jsou pokládány za Celoměstský investiční záměr, bude do 14 dnů vyvoláno jednání mezi Investorem, Městem Brnem a městskou částí, na jejímž území má být takový Investiční záměr umístěn. V rámci tohoto jednání budou konkretizovány závazky Města Brna anebo městské části 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.
10. Po odsouhlasení textu Smlouvy o spolupráci Investorem a smluvními stranami předloží Odbor investiční MMB tuto smlouvu ke schválení orgánům statutárního města Brna na jejich nejbližší zasedání.

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

1. Investor zkonzultuje svůj Investiční záměr:
 - a) s městskou částí, na jejímž území má být Investiční záměr umístěn; poté konzultuje svůj Investiční záměr s OÚPR,
 - b) z hlediska odkanalizování a zásobování pitnou vodou Investičního záměru se společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.,
 - c) s Odborem dopravy MMB, oddělením koncepce a rozvoje strategie dopravy, a
 - d) se společností Brněnské komunikace a.s. z hlediska budoucího správce dopravní infrastruktury.
2. Na základě předběžných konzultací dle čl. III.B odst. 1 Zásad zajistí Investor zpracování dokumentace Investičního záměru pro územní rozhodnutí (dále jen „DÚR Investičního záměru“) a zajistí stanoviska a vyjádření k DÚR Investičního záměru u příslušných orgánů samosprávy a podá na Odbor investiční MMB žádost o uzavření Smlouvy o investičním příspěvku.
3. Odbor investiční MMB vyhodnotí do 14 dnů žádost Investora dle čl. III.B odst. 2 Zásad z hlediska toho, zda se jedná o Investiční záměr takových parametrů, aby dále postupoval podle čl. III.A Zásad. V případě, že Odbor investiční MMB nedojde k takovému závěru, doporučí městské části postupovat dále podle čl. III.B odst. 4 až 8 Zásad, přičemž jí poskytuje podporu níže uvedeným způsobem při uzavírání Smlouvy o investičním příspěvku.
4. Odbor investiční MMB svolá do 14 dnů jednání za účasti Investora, starosty městské části, na jejímž území má být Investiční záměr umístěn, a zástupců příslušných odborů MMB a příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterém bude prezentován stavební záměr a prodiskutovány otázky navrženého řešení předmětné výstavby.
5. Stavebník požádá o vyjádření k Investičnímu záměru příslušnou městskou část, jakožto účastníka územního řízení k Investičnímu záměru, kdy městská část toto vyjádření vydá do 60 dnů ode dne podání žádosti Investora.

6. Aktuální verzi DÚR Investičního záměru se zapracovanými požadavky příslušných orgánů samosprávy a příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předá Investor KAM a Odboru investičnímu MMB.
7. Odbor investiční MMB do 30 dní poté, co obdrží vyjádření městské části k Investičnímu záměru dle čl. III.B odst. 5 Zásad a současně po obdržení příslušných stanovisek a vyjádření orgánů samosprávy a příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, připraví návrh Smlouvy o investičním příspěvku a vyvolá jednání mezi Investorem a městskou částí za účelem sjednání Smlouvy o investičním příspěvku. V rámci tohoto jednání budou konkretizovány závazky městské části a závazky Investora, zejména bude stanovena výše Investičního příspěvku a datum splatnosti Investičního příspěvku, sjednána Kompenzační záloha anebo budou konkretizována Nepeněžní plnění poskytnutá Investorem.
8. Po odsouhlasení textu Smlouvy o investičním příspěvku smluvními stranami předloží Odbor investiční MMB tuto smlouvu ke schválení orgánům příslušné městské části.

IV. Závazky statutárního města Brna nebo městské části

1. Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku mezi Městem Brnem anebo městskou částí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města Brna anebo městské části a jejím uzavřením nemůže představovat jakýkoliv závazek Města Brna anebo městské části zasahovat do správních řízení vedených Magistrátem města Brna nebo úřadem městské části v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město Brno se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, resp. městská část ve Smlouvě o investičním příspěvku, zaváže k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Celoměstského investičního záměru, resp. Investičního záměru, zejména:
 - a. za podmínky, že investor splní veškeré podmínky Města Brna nebo městské části pro výstavbu, poskytne v samostatné působnosti Město Brno anebo městská část 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 představiteli Města;
 - d. zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v lokalitě a čase spjatém s Celoměstským investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);
 - e. bude se ve Smlouvě o spolupráci dále uvedeným způsobem podílet na vybudování Investičního záměru Investora;
 - f. za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme Město Brno do svého vlastnictví a následně svěří do správy konkrétní městské části Nepeněžní plnění nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.

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 Brnu Investiční příspěvek a/nebo nepeněžní plnění investičního příspěvku dle těchto Zásad,
- d) se bude finančně podílet na vybudování nové či úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci,
- e) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převede do vlastnictví Města Brna, resp. městské části nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury.

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

1. Závazky Investora i Města Brna anebo městské části, 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 Brna anebo městské části určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejných služeb Města Brna nebo městské části, na které hodlá Město Brno Investiční příspěvek použít; Investiční příspěvek bude příjmem fondu dle článku II odst. 8 těchto Zásad a bude použit v souladu s čl. II odst. 6 těchto Zásad.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města Brna na základě předchozího vyhodnocení Zásad. Změnu Zásad mohou Zastupitelstvu Města Brna navrhnout též jednotlivé městské části, městskou částí navržené změny musí být odůvodněny.
3. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách Města Brna na adrese:
4. Za účelem usnadnění orientace Investora při přípravě Investičního záměru lze využít následující odkazy na webové stránky s pokyny a dokumenty:
 - a) Informace ohledně získání vyjádření primátora/primátorky Celoměstským investičním záměrům pro potřeby řízení o jejich umístění,
 - b) Městské standardy pro vodovodní síť,
 - c) Městské standardy pro kanalizační zařízení,
 - d) Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna,
 - e) Všeobecné podmínky Odboru dopravy MMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s. pro převod komunikací do vlastnictví města Brna,
 - f) Zásady pro zajištění základní veřejné vybavenosti (MŠ, ZŠ) při bytové výstavbě na území města Brna pro určení zajištění odpovídající kapacity mateřské anebo základní školy.
5. Zásady nabývají platnosti a účinnosti současně s nabytím platnosti a účinnosti příslušného usnesení Zastupitelstva Města Brna, jehož jsou Zásady přílohou, a s jeho zveřejněním na webových stránkách Města Brna.