

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna – aktualizace č. 1

1. Preamble

- 1.1. Město v samostatné působnosti pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem, pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje Veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a Veřejných služeb, které slouží jak obyvatelům Města, tak jeho návštěvníkům.
- 1.2. Město dbá o rozvoj stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch na svém území, dbá o kvalitu veřejného prostoru a životního prostředí. Město jako vlastník pozemků, vybrané Veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměrů na svém území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí.
- 1.3. Účelem těchto Zásad je navázat spolupráci s Investory, nastavit pravidla pro jednání s nimi, nastavit právní rámec pro přípravu a realizaci jejich Investičních záměrů a koordinaci se záměry výstavby Veřejné infrastruktury Města, za transparentních, jednotných, nediskriminačních podmínek. Cílem je dohoda mezi Investory a Městem na spoluúčasti Investorů na zvýšených nákladech Města na Vyvolanou Veřejnou infrastrukturu a Vyvolané Veřejné služby v důsledku realizace Investičních záměrů.
- 1.4. Postup podle Zásad je pro Investory doporučený a dobrovolný. Cílem je, aby postup dle Zásad byl výhodný jak pro Investory, tak pro Město.
- 1.5. Postup dle Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů. Město postupuje dle Zásad v rámci výkonu veřejné správy ve své samostatné působnosti a nemůže jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů vykonávajících státní správu, ani ovlivňovat rozhodování odborů Města v rámci jejich přenesené působnosti.
- 1.6. Zastupitelstvo Města schválilo tuto aktualizaci Zásad s ohledem na novou právní úpravu obsaženou ve Stavebním zákoně a po vyhodnocení dosavadní praxe používání Zásad schválených zastupitelstvem Města na Z8/025. zasedání konaném dne 23. 3. 2021.

2. Hlavní zásady a principy

- 2.1. **Předvídatelnost:** Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých bude Město při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich Investičních záměrů postupovat. Od pravidel v Zásadách se Město nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu s Investory.
- 2.2. **Transparentnost:** Jednání mezi Městem a Investory probíhá podle pravidel obsažených v Zásadách, které jsou veřejně přístupné na webových stránkách Města.
- 2.3. **Dobrovolnost:** Investoři vstupují do jednání s Městem dobrovolně, neboť je v jejich zájmu nalezení dohody s Městem na parametrech Investičních záměrů a zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb ve Městě.
- 2.4. **Nediskriminační postup:** Zásady stanovují postupy a pravidla pro spolupráci Města s Investory, přičemž pro všechny Investiční záměry se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno podle předem jasně daných, jednotných pravidel.
- 2.5. **Spolupráce v rámci samostatné působnosti:** Město vystupuje v jednáních s Investory v mezích výkonu veřejné správy pouze v rozsahu samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci správních orgánů při výkonu státní správy.

- 2.6. **Princip volného mandátu při rozhodování členů volených orgánů Města:** Zásady a postup dle Zásad nezasahují do svobodného hlasování členů volených orgánů Města v rámci jejich zaručeného volného mandátu, ani je individuálně nezavazuje.
- 2.7. **Rozvoj území a uspokojení potřeb občanů:** Město realizuje zájem na rozvoji svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel postupy dle těchto Zásad.
- 2.8. **Účelová vázanost Investičního příspěvku:** Investiční příspěvek Investora bude Městem použit zejména na Veřejnou infrastrukturu či Veřejné služby zpravidla na území příslušné městské části, ve které je Investiční záměr realizován.

3. Pojmy

Pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

- 3.1. **Městem** se rozumí statutární město Brno, IČO: 449 92 785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00.
- 3.2. **Statutem** se rozumí obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna.
- 3.3. **Územním plánem města Brna (ÚPmB)** se rozumí opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se vydává Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025 včetně všech jeho budoucích změn.
- 3.4. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, s výjimkou níže uvedených subjektů, které se pro účely těchto Zásad za Investora nepovažují:
- a) veřejní zadavatelé dle § 4 odst. 1 písm. e) Zákona o zadávání veřejných zakázek;
 - b) Město a jeho příspěvkové organizace;
 - c) obchodní společnosti s majetkovou účastí Města;
 - d) Jihomoravský kraj a jeho příspěvkové organizace;
 - e) obchodní společnosti s majetkovou účastí Jihomoravského kraje;
 - f) stát, jeho organizační složky a jeho příspěvkové organizace;
 - g) obchodní společnosti, jejichž společníky jsou pouze obce; a
 - h) obchodní společnosti s majetkovou účastí dobrovolného svazku obcí.
- 3.5. **Investičním záměrem** se rozumí:
- a) každá nově umísťovaná nebo stavebními úpravami vytvořená stavba (bytový nebo nebytový prostor); a
 - b) výstavba dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemků pro budoucí výstavbu.
- Za Investiční záměr se nepovažují:
- a) drobná stavba dle přílohy č. 1 Stavebního zákona;
 - b) stavba rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby, která obsahuje nejvýše tři bytové jednotky, jejímž stavebníkem je fyzická osoba;
 - c) stavba pro individuální rodinnou rekreaci;
 - d) změna dokončené stavby rodinného domu a/nebo stavby pro individuální rodinnou rekreaci, při které nevznikne bytový dům;
 - e) změna dokončené stavby bytového domu, kdy nevzniká nová bytová jednotka;

- f) změna dokončené památkově chráněné stavby, není-li tato změna komerčního charakteru;
 - g) kancelář, dílna a drobná provozovna do 100 m² HPP;
 - h) garáž do 50 m²;
 - i) parkovací dům; a
 - j) Veřejní nekomerční stavba.
- 3.6. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní, technická a zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství dle § 10 Stavebního zákona.
- 3.7. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 Zákona o obcích.
- 3.8. **Nezbytnou veřejnou infrastrukturou** se rozumí veškerá veřejná infrastruktura potřebná pro zajištění fungování Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo úpravy nelze Investiční záměr povolit.
- 3.9. **Vyvolanou Veřejnou infrastrukturou nebo Vyvolanými Veřejnými službami** se rozumí veřejná infrastruktura nebo veřejné služby, jejichž potřeba vznikla v důsledku výstavby Investičního záměru (tj. např. mateřské školy, veřejné rekreační plochy, zkapacitnění dopravní a technické infrastruktury atd.). Vyvolanou Veřejnou infrastrukturou nebo Vyvolanými Veřejnými službami nemůže být Nezbytná veřejná infrastruktura.
- 3.10. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní a/nebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem realizace nové či úpravy stávající Vyvolané Veřejné infrastruktury a na zajištění Vyvolaných Veřejných služeb, a to zpravidla na území příslušné městské části, ve které je Investiční záměr realizován.
- Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.11. **Základní sazbou** se rozumí sazba pro výpočet Investičního příspěvku, jejíž aktuální výše je zveřejňovaná na internetových stránkách Města dle čl. 5.2 Zásad.
- 3.12. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem Městu poskytováno. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.
- 3.13. **Nepeněžním plněním** se rozumí jiné než Peněžní plnění Investičního příspěvku Investorem dle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě. Nepeněžním plněním mohou být zejména:
- a) stavby a pozemky Veřejné infrastruktury;
 - b) projektová dokumentace v rozsahu stanoveném Stavebním zákonem a vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) organizace architektonických soutěží;
 - d) podporované bydlení;
 - e) jiná nemovitá či movitá věc;
 - f) provoz a údržba veřejného prostranství;
- to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména se Zákonem o obcích a Zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Hodnota Nepeněžního plnění je v konkrétním případě stanovena dle odborného odhadu nebo znaleckého posudku.

Nepeněžním plněním není závazek Investora k financování přípravy a realizace Nezbytné veřejné infrastruktury.

- 3.14. **Plánovací smlouvou** se rozumí plánovací smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 130 a násl. Stavebního zákona. Vzor Plánovací smlouvy tvoří přílohu těchto Zásad a může být upraven podle konkrétních okolností a specifik Investičního záměru.
- 3.15. **Hrubou podlažní plochou (HPP)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras, v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
- 3.16. **Využitelnou plochou pozemku (VPP)** se rozumí plocha pozemků, kterou je možné podle regulativů ÚPmB využít pro umístění jednotlivých staveb.
- 3.17. **Dokumentací pro povolení záměru (DPZ)** se rozumí projektová dokumentace pro povolení Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato definována v § 157 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů;

případně v souladu s § 329 Stavebního zákona i dokumentace zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, tj. (i) dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, doplněná o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, (ii) dokumentace pro vydání stavebního povolení, (iii) dokumentace pro vydání společného povolení a (iv) dokumentace pro ohlášení stavby.
- 3.18. **Dokumentací skutečného provedení (DSP)** se rozumí Dokumentace pro povolení záměru (DPZ) Investičního záměru s vyznačením odchylek (došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci), která se v souladu s § 232 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona příkládá k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
- 3.19. **Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, které Investor musí dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru.
- 3.20. **OPS** se rozumí Oddělení plánování staveb Odboru investičního magistrátu Města.
- 3.21. **Veřejnou nekomerční stavbou** se rozumí stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sport, sociální služby a péči pro rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva.
- 3.22. **Fondem developerských projektů** se rozumí peněžní fond Města zřízený v souladu s § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem financování Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města.
- 3.23. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.24. **Správním řádem** se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

- 3.25. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.26. **Zákonem o obcích** se rozumí zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.27. **Zákonem o zadávání veřejných zakázek** se rozumí zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.28. **Zásadami** se rozumí tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna.

4. Investiční příspěvek

- 4.1. Investor dobrovolně poskytuje Městu v souvislosti s Investičním záměrem Investiční příspěvek na základě uzavřené Plánovací smlouvy. Investor může poskytnout Investiční příspěvek Městu ve formě Nepeněžního plnění nebo Peněžního plnění, přičemž Investor je oprávněn požadovat poskytnutí Investičního příspěvku z jeho strany výlučně ve formě Peněžního plnění. Právním titulem pro poskytnutí Investičního příspěvku Městu je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě.
- 4.2. Výše Investičního příspěvku (včetně výše splátek případného Peněžního plnění) se počítá dle výpočtů:
- a) uvedených v čl. 5 Zásad pro Investiční záměry, jejichž předmětem je nově umísťovaná nebo stavebními úpravami vytvořená stavba (Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. a) Zásad); a
 - b) uvedených v čl. 6 Zásad pro Investiční záměry, jejichž předmětem je výstavba dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemků pro budoucí výstavbu (Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. b) Zásad).
- 4.3. Investor uhradí Peněžní plnění na účet Fondu developerských projektů. Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách, a to:
- a) první splátka je splatná do 60 dní ode dne nabytí právní moci povolení Investičního záměru;
 - b) druhá splátka je splatná do 60 dní ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, příp. jiného rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Investičního záměru.
- V odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jiný termín splatnosti Peněžního plnění, zejména pokud bude Investor povolovat či realizovat výstavbu Investičního záměru po etapách.
- 4.4. Popis Nepeněžního plnění, způsob výpočtu jeho hodnoty, splatnost, podmínky pro převod Nepeněžního plnění na Město a další podmínky budou dohodnuty v Plánovací smlouvě. V případě, že hodnota Nepeněžního plnění bude vyšší než konečná výše Investičního příspěvku, jde rozdíl k tíži Investora, tzn. že Město vzniklý rozdíl Investorovi nebude hradit ani nijak kompenzovat.

5. Výpočet Investičního příspěvku a splátek Peněžního plnění pro Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. a) Zásad

- 5.1. Předpokládaná výše Investičního příspěvku pro Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. a) Zásad se vypočte dle níže uvedeného vzorce:

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) **IP** = předpokládaná výše Investičního příspěvku;
 - b) **Sps** = Základní sazba ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) **HPP_{DpZ}** = hrubá podlažní plocha Investičního záměru v m² určená dle Dokumentace pro povolení záměru.
- 5.2. Výše Základní sazby se každoročně zvyšuje o roční míru inflace¹, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným Českým statistickým úřadem. Aktuální výši Základní sazby zveřejňuje Město na internetových stránkách Města, a to vždy s účinností od 1. května.
- 5.3. Výše první splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění bude vypočtena jako stanovené procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění valorizované ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem, přičemž pokud bude předpokládaná výše Investičního příspěvku vypočtená dle čl. 5.1 Zásad:
- a) méně než 5 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 20 % z výše uvedeného výpočtu;
 - b) méně než 50 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 10 % z výše uvedeného výpočtu;
 - c) více než 50 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 5 % z výše uvedeného výpočtu.
- 5.4. Výše druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění bude vypočtena jako násobek Základní sazby ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy a počtu m² HPP Investičního záměru podle Dokumentace skutečného provedení, od kterého se odečte výše první splátky bez valorizace, tj. příslušné procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění. Výsledek bude valorizován ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem.
- 5.5. Vzorec pro výpočet výše jednotlivých splátek Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění je následující:

$$1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{pZ}$$

$$2. \text{ splátka} = [(HPP_{DSP} \times Sps) - (p \times IP_{PP})] \times i_{KR}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) **IP_{PP}** = předpokládaná výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění;
- b) **Sps** = Základní sazba ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
- c) **HPP_{DSP}** = hrubá podlažní plocha Investičního záměru v m² určená dle Dokumentace skutečného provedení;

¹ K aktuální výši Základní sazby viz internetové stránky Města zde: **(doplnit)**. Blíže k metodě výpočtu Investičního příspěvku a splátek viz Modelový příklad výpočtu, který tvoří přílohu těchto Zásad.

- d) $\dot{IPZ}$ = kumulovaná roční míra inflace ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
- e) $\dot{IKR}$ = kumulovaná roční míra inflace ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
- f) p = procentuální podíl pro výpočet výše první splátky podle předpokládané výše Investičního příspěvku, konkrétně:
- $p = 0,20$ (20 %) při $IP \leq 5\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,10$ (10 %) při $IP > 5\,000\,000$ Kč a $\leq 50\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,05$ (5 %) při $IP > 50\,000\,000$ Kč.
- 5.6. V případě, že se bude lišit HPP uvedená v Dokumentaci pro povolení záměru a Dokumentaci skutečného provedení, bude toto zohledněno v rámci výpočtu druhé splátky Investičního příspěvku.
- 5.7. V případě, že realizaci Investičního záměru bude předcházet demolice původního objektu či jeho části, bude pro výpočet Investičního příspěvku (respektive HPP Investičního záměru – tzn. HPP_{DPZ} a HPP_{DSP}) relevantní pouze rozdíl mezi nově realizovanou HPP a zdemolovanou HPP, a to při splnění podmínek stanovených Městem.²
- 5.8. Investor předloží Městu Dokumentaci skutečného provedení nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru. Na základě předložené Dokumentace skutečného provedení zašle Město Investorovi písemně výpočet druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění. Pokud se Dokumentace skutečného provedení v průběhu řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí změní, bude výpočet druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění upraven dle finální Dokumentace skutečného provedení ověřené stavebním úřadem.
- 5.9. Konečná výše Investičního příspěvku bude v případě, kdy bude Investiční příspěvek poskytován:
- a) pouze formou Peněžního plnění, dosahovat součtu jednotlivých splátek Peněžního plnění, jejichž jednotlivá výše bude určena postupem dle čl. 5.5 Zásad a Plánovací smlouvy;
 - b) pouze formou Nepeněžního plnění, dosahovat minimálně hodnoty Nepeněžního plnění uvedené v Plánovací smlouvě;³ a

² Předpokládá se povinnost splnění následujících podmínek:

(i) demolovaná HPP by měla mít stejné funkční využití jako nově realizovaná HPP (např. pokud dojde k demolici nebytového prostoru a bude nově realizován bytový prostor, nelze této výjimky využít), a

(ii) demolovaná HPP by měla být doposud aktivně užívána, tj. aby měla by pro ni existovat dostatečná Vyvolaná Veřejná infrastruktura a Vyvolané Veřejné služby a realizace nových HPP namísto demolovaných HPP nenavýší požadavky na Vyvolanou Veřejnou infrastrukturu a Vyvolané Veřejné služby (např. u nefunkčních brownfieldů nelze zpravidla této výjimky využít).

Město může stanovit i další podmínky dle konkrétních okolností případu.

³ Bude-li Investiční příspěvek poskytován pouze formou Nepeněžního plnění a bude-li se lišit HPP uvedená v Dokumentaci pro povolení záměru a Dokumentaci skutečného provedení, je vhodné v Plánovací smlouvě upravit mechanismus, jakým bude případně reflektována změna HPP v návaznosti na konečnou výši Investičního příspěvku.

- c) kombinací Peněžního plnění a Nepeněžního plnění, dosahovat minimálně součtu splátek Peněžního plnění určených dle písm. a) tohoto článku a hodnoty Nepeněžního plnění určeného dle písm. b) tohoto článku.

6. Výpočet Investičního příspěvku a splátek Peněžního plnění pro Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. b) Zásad

- 6.1. Předpokládaná výše Investičního příspěvku pro Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. b) Zásad se vypočte dle níže uvedeného vzorce:

$$\mathbf{IP = S_{PS} \times VPP}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) **IP** = předpokládaná výše Investičního příspěvku;
 - b) **S_{PS}** = Základní sazba v aktuální výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) **VPP** = využitelná plocha pozemku v m².
- 6.2. Vzorec pro výpočet výše jednotlivých splátek Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění je následující:

$$\mathbf{1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{PZ}}$$

$$\mathbf{2. \text{ splátka} = [(VPP \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP})] \times i_{KR}}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) **IP_{PP}** = předpokládaná výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění;
 - b) **S_{PS}** = Základní sazba v aktuální výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) **VPP** = využitelná plocha pozemku v m²;
 - d) **i_{PZ}** = kumulovaná roční míra inflace ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
 - e) **i_{KR}** = kumulovaná roční míra inflace ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
 - f) **p** = procentuální podíl pro výpočet výše první splátky podle výše Investičního příspěvku, konkrétně:
 - **p** = 0,20 (20 %) při **IP** ≤ 5 000 000 Kč;
 - **p** = 0,10 (10 %) při **IP** > 5 000 000 Kč a ≤ 50 000 000 Kč;
 - **p** = 0,05 (5 %) při **IP** > 50 000 000 Kč.
- 6.3. V případě, že bude na shodných pozemcích, na kterých byl realizován Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. b) Zásad, později realizován navazující Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. a) Zásad (např. výstavba bytových domů apod.), bude Investiční příspěvek uhrazený za Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. b) Zásad odečten od Investičního příspěvku vypočteného pro navazující Investiční záměr dle čl. 3.5 písm. a) Zásad. Podrobnosti budou upraveny v Plánovací smlouvě k Investičnímu záměru dle čl. 3.5 písm. a) Zásad.
- 6.4. Ve zbytku platí pro Investiční příspěvek pro Investiční záměry dle čl. 3.5 písm. b) Zásad obdobně příslušné články v kapitole 5 Zásad.

7. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

- 7.1. 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 pro povolení záměru tak, aby případné otázky mohly být vyřešeny ještě před zahájením správních řízení vedoucích k povolení Investičního záměru.
- 7.2. Postup podle Zásad může Investorům usnadnit realizaci Investičního záměru, jelikož se Investor vzájemnou koordinací předem seznámí se stanovisky Města a dalších subjektů (zejména provozovatelů, správců veřejné infrastruktury Města) k zamýšlenému Investičnímu záměru.
- 7.3. Investor před zahájením řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona kontaktuje OPS a předloží OPS předběžnou dokumentaci k Investičnímu záměru (např. studii stavby), která předchází DPZ.
- 7.4. OPS bude Investora informovat o předmětu Plánovací smlouvy, závazcích z této smlouvy vyplývajících a Investičním příspěvku. OPS seznámí Investora s postupy potřebnými pro projednání DPZ, na které dotčené subjekty Města se má obrátit a jaká stanoviska a vyjádření bude potřebovat k uzavření Plánovací smlouvy.
- 7.5. OPS podle konkrétního případu svolá jednání, na kterém bude představen Investiční záměr příslušným odborům magistrátu Města, příslušné městské části, městským organizacím a provozovatelům a správcům Veřejné infrastruktury Města. V rámci tohoto jednání bude Investor seznámen se základními požadavky Města zejména z hlediska ÚPmB, urbanisticko-architektonického, Veřejné infrastruktury Města, majetkoprávních vztahů, technických požadavků apod. Smyslem jednání je zjednodušení přípravy DPZ a snížení rizika změn DPZ po zahájení řízení o povolení záměru.
- 7.6. Na základě konzultace a jednání s Městem zajistí Investor zpracování DPZ a požádá o stanoviska a vyjádření příslušné orgány státní správy a samosprávy a provozovatele a správce Veřejné infrastruktury. Na doporučení Města požádá Investor o stanoviska a vyjádření i příslušnou městskou část a Kancelář architekta Města. Městská část a Kancelář architekta Města vydají své stanovisko a vyjádření bezodkladně, nejpozději však do 60 dní ode dne doručení žádosti Investora. OPS v případě potřeby svolá další jednání, na kterém budou prodiskutovány problematické záležitosti a dohodnut další postup.
- 7.7. Investor na základě získaných stanovisek a vyjádření vypracuje finální verzi DPZ, kterou předloží, s potřebnými předem dohodnutými stanovisky a vyjádřeními, OPS. OPS následně vypracuje návrh Plánovací smlouvy a v případě potřeby svolá jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a Města.
- 7.8. Po vzájemném odsouhlasení návrhu Plánovací smlouvy předloží OPS tento návrh ke schválení příslušným orgánům Města (včetně zastupitelstva Města). Součástí předkládaných materiálů bude stanovisko příslušné městské části. Součástí stanoviska bude vyjádření k zajištění správy příslušných stavebních objektů v souladu se Statutem.
- 7.9. Po uzavření Plánovací smlouvy zašle OPS Plánovací smlouvu příslušné městské části. Plánovací smlouva bude uveřejněna v registru smluv a Národním geoportálu územního plánování.
- 7.10. Město (včetně OPS) se zavazuje vynaložit odpovídající úsilí k tomu, aby veškeré kroky v rámci postupu při vyjednávání a uzavírání Plánovací smlouvy činilo včas a bez zbytečných prodlev.

- 7.11. V odůvodněných případech může být Plánovací smlouva uzavřena již na základě předběžné dokumentace k Investičnímu záměru (např. studie stavby). Výše uvedený postup a vzor Plánovací smlouvy se pro takové případy použijí obdobně.

8. Závazky Města

- 8.1. Postupy Města a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy jsou výkonem veřejné správy v mezích samostatné působnosti Města. Město nemůže ovlivňovat rozhodování ani zasahovat do správních řízení vedených orgány Města v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- 8.2. Město se může v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zavázat k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě potřebnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
- a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k povolení a realizaci Investičního záměru;
 - b) po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru;
 - c) po dobu trvání Plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy;
 - d) zachová po dohodnutou dobu vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - e) převezme do svého vlastnictví a zajistí správu, provozování a údržbu Nezbytné veřejné infrastruktury, popř. Nepeněžního plnění; a
 - f) zajistí využití Investičního příspěvku (včetně Peněžního plnění) v souladu s účelem stanoveným v Plánovací smlouvě.

9. Závazky Investora

- 9.1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě může zavázat zejména k tomu, že za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě:
- a) vybuduje Investiční záměr v souladu se Základními parametry, tj. v podobě konkretizované v Plánovací smlouvě;
 - b) vybuduje Investiční záměr ve sjednaném termínu;
 - c) vybuduje Nezbytnou veřejnou infrastrukturu na své náklady;
 - d) převede do vlastnictví Města Nezbytnou veřejnou infrastrukturu;
 - e) poskytne Městu Investiční příspěvek, a to jako Peněžní plnění a/nebo Nepeněžní plnění;
 - f) bude spolupracovat a poskytne součinnost při koordinaci svého Investičního záměru s investičními záměry Města, především při přípravě a výstavbě Vyvolané Veřejné infrastruktury; a
 - g) bude informovat OPS o průběhu přípravy a realizace Investičního záměru.

10. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

- 10.1. Závazky Investora v Plánovací smlouvě budou odpovídajícím způsobem zajištěny. Forma zajištění bude dohodnuta mezi Městem a Investorem dle konkrétního Investičního záměru a podmínek v dotčeném území.

10.2. Investor může své závazky zajistit zejména:

- a) ručením ve smyslu § 2018 Občanského zákoníku;
- b) kaucí (tj. složením finanční částky na účet Města);
- c) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku; a/nebo
- d) bankovní zárukou či finanční zárukou ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku.

10.3. Vybrané závazky Investora v Plánovací smlouvě budou odpovídajícím způsobem utvrzeny smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku.

11. Závěrečná ustanovení

11.1. Postup podle Zásad je podmíněný tím, že realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména Zákonem o obcích a Zákonem o zadávání veřejných zakázek, přičemž v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní.

11.2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Vyvolané Veřejné infrastruktury či Vyvolaných Veřejných služeb, na které Město hodlá Investiční příspěvky použít. Peněžní plnění bude příjmem Fondu developerských projektů.

11.3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení praxe používání Zásad či změny právních předpisů, které budou mít dopad na uzavírání Plánovacích smluv.

11.4. Město se může v odůvodněných a výjimečných případech odchýlit od postupu stanoveného těmito Zásadami, pokud to vyžaduje veřejný zájem nebo specifické okolnosti konkrétního Investičního záměru.

11.5. Tato aktualizace Zásad nahrazuje původní verzi Zásad schválenou Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021. Tato aktualizace Zásad nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Brna na Z9/31. zasedání konaném dne 10. 12. 2025.

11.6. **Přílohy Zásad:**

- 1) Vzor Plánovací smlouvy;
- 2) Modelový příklad výpočtu.

11.7. **Dokumenty Města uveřejněné na www.bрно.cz:**

- a) Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna;
- b) Opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se vydává Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025;
- c) Nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy);
- d) Standardy pro kanalizační zařízení města Brna;
- e) Standardy pro vodovodní síť města Brna;
- f) Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna.