

METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ

(dále jen „*Metodika*“)

PREAMBULE

Město Špindlerův Mlýn (dále jen „město“) sleduje a chrání veřejné zájmy na rozvoji města a je si zároveň plně vědomo požadavků stavebníků (dále také jen „Investor“) na předvídatelnost a transparentnost jeho postupu ve vztahu k jejich projektům, resp. investičním záměrům realizovaným na území města.

Už od 1.12.2011, tj. ode dne nabytí účinnosti Územního plánu Špindlerův Mlýn, usiluje město o to, aby v rámci jeho území bylo mimo jiné naplněno to, že město:

- vytváří podmínky pro celoroční rekreační využití celého správního území s ohledem na přiměřené a šetrné využití přírodních hodnot
- vytváří podmínky pro rovnoměrnější rozložení návštěvnosti v průběhu roku
- usiluje o zachování a obnovu charakteristického vzhledu města a jeho zástavby jako vzdušných lázní
- usiluje a vyrovnání existujícího nepoměru mezi ubytovacími kapacitami města a rekreační únosností a možnostmi krajiny
- výrazně omezuje nárůst ubytovací kapacity města
- zamezuje zástavbě bytových domů apartmánového charakteru, zamezuje přestavbám stávajících objektů na tuto formu bydlení
- zamezuje výstavbě individuálních rekreačních objektů a objektů apartmánového bydlení ve volné horské krajině
- přednostně orientuje rozvoj zástavby ve vnitřních částech Špindlerova Mlýna na přestavbové plochy zejména v centrální části města a v Bedřichově
- omezuje rozvoj zástavby v ostatních sídlech (Sv. Petr, Přední Labská)
- orientuje rozvoj zástavby na doplnění a posílení občanské a rekreační vybavenosti města (plavecké bazény, koupaliště, tělocvičny, kluziště, venkovní hřiště) a vybavenosti jednotlivých staveb (krytá zařízení fitness a wellness)
- podporuje výstavbu nových objektů a přestavby stávajících objektů pro veřejné ubytování návštěvníků (hotely a penziony), podporuje zachování horských chalup pro trvalé bydlení, resp. pro využití poskytovaných veřejných ubytovacích a stravovacích služeb.

Město tedy dlouhodobě usiluje o udržitelný rozvoj svého území ve vztahu k územnímu plánování, o vytváření co nejlepších příležitostí a podmínek pro život lidí, vlivu na urbanismus města, kvalitu a vybavenost veřejného prostoru a životní prostředí.

Z těchto důvodů proto město a v rámci své samostatné působnosti vydává tuto Metodiku. Město vnímá zásady a požadavky vyplývající z této Metodiky jako klíčové, a to zejména ve vztahu k nastavení předvídatelných, rovných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a všestranně výhodných podmínek, jež se uplatní v rámci jednání města a investorů. Město tak vystupuje ve vztazích s investory upravených touto Metodikou v soukromoprávním postavení v rámci své samostatné působnosti; výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný městským úřadem není touto Metodikou ani její aplikací dotčen ani ovlivněn.

A. Pojmy

A.1 Základní pojmy

Níže uvedené pojmy jsou vymezeny pro účely této Metodiky a nenahrazují pojmy v platných a účinných právních předpisech

1. **ZP** se rozumí zastavěná plocha staveb. Zastavěnou plochou staveb se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,

2. **HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha stavby/staveb v dané ploše dle ÚP, která je dána součinem ZP a počtem podzemních, nadzemních podlaží a podkroví všech staveb, které jsou v ploše již umístěny (stabilizované plochy dle ÚP), nebo staveb, které je dle ÚP možné v dané ploše umístit (návrhové plochy dle ÚP).

Například:

- Ve stabilizované ploše SC se nachází objekt o zastavěné ploše 150 m² a o 3NP a podkrovím. KPP pro danou stabilizovanou plochu není stanoven, a to vzhledem k zásadě uvedené v bodě F.1. bodě 20 ÚP (*Procento zastavění a intenzita využití se u stabilizovaných ploch neurčuje. Nové stavební objekty ve stabilizovaných plochách povolované jako náhrada za stávající dokončené stavby, které mají být odstraněny na základě povolení odstranění stavby nebo na základě rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, mohou mít maximální zastavěnou plochu, podlažnost a výšku jako měla stavba jimi nahrazovaná jsou – li umístěny na stejném stavebním pozemku.*) a určí se tedy rovnou HPPs, a to součinem takto 150 x 4, tj. 600 m².

3. **Investičním záměrem** se rozumí jakýkoliv záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, a to konkrétně vymezení návrhové, tj. zastavitelné nebo přestavbové (resp. transformační) plochy s funkčním využitím dle ÚP (viz část F.3. ÚP):

- Plochy bydlení **B**
- Plochy rekreace **R**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost veřejného charakteru **OV**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost komerčního charakteru **OK**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost sportovního charakteru **OS**
- Plochy smíšené obytné **S**
- Plochy výroby a skladování **T**
- Plochy dopravní infrastruktury **D**, podplochy silniční doprava včetně účelových komunikací **DS**, a to jen DS.1, DS.2, DS.3, DS.4, DS.4*, DS.6, DS.8 a DS.9,

4. **Investorem** se rozumí:

- a) fyzická nebo právnická osoba, která podává Podnět nebo má zájem realizovat Investiční záměr (nebo společnost majetkově provázaná s Investorem vytvořená specificky pro realizaci Investičního záměru), nebo
- b) vlastník nemovitosti dotčené Změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou městem, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho Investičním záměrem, nebo
- c) vlastník nemovitosti nacházející se v ploše Změny ÚP, pokud s jeho souhlasem žádá o Změnu ÚP jiný vlastník.

Za Investora není podle této Metodiky považováno město.

5. **KPP** se rozumí koeficient zastavěných ploch pozemku dle ÚP, který se určí jako součin maximálního podílu zastavitelnosti ploch krát maximální počet podlaží. Pokud je pro konkrétní návrhovou plochu a její funkční využití určen limit zastavitelnosti takto: „nejvýše však ...m²“ a plocha je již zastavěna stavbou, která tento limit m² přesahuje, pak se vychází při výpočtu KPP z maximální zastavitelnosti daného procenty využití plochy.

Například:

- V návrhové ploše BM je dle ÚP dáno max. % zastavění 30 % a podlažnost maximálně 4 NP včetně podkroví a stavba může mít 1PP. KPP pro danou návrhovou plochu se tak určí jako 0,3 x 5, tj. 1,5.
- Návrhovou plochu s funkčním využitím OK.2. je dle ÚP možné využít k umístění stavby splňující tyto regulativy max. % zastavění 40 %, nejvýše však 500 m²; podlažnost maximálně 4 NP včetně podkroví a stavba může mít 1PP, ale v daném ploše se již nachází stavba, která má více jak 500 m². KPP pro danou návrhovou plochu se tak určí jako 0,4 x 5, tj. 2.

6. **Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.

7. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m² HPP po Změně ÚP a m² HPP před Změnou ÚP.

8. **Plněním Investora** se rozumí poskytnutí peněžního nebo věcného (nepeněžního) plnění za zhodnocení pozemku investora vydáním územně plánovací dokumentace nebo její změny ve smyslu § 131 odst. 3 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Stavební zákon**“). Plnění Investora není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poskytnutí Plnění Investora je vázáno na dobrovolné uzavření Plánovací smlouvy, nárok na Plnění Investora plyne z uzavřené Plánovací smlouvy.

9. **Podnětem** se rozumí podnět na pořízení Změny ÚP podaný podle stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), ale i návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem podaný podle předchozího stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), který se dle § 323 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) považuje za zadání změny územního plánu.

10. **Plánovací smlouvou** se rozumí smlouva uzavřená podle § 130 až 132 Stavebního zákona mezi Investorem a městem, a to bez ohledu na to, zda bylo pořízení určité územně plánovací dokumentace nebo její změny podmíněno uzavřením takové smlouvy ve smyslu § 81 odst. 3 Stavebního zákona. Smluvní stranou takové smlouvy mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, či jiné územně samosprávné celky pokud to povaha Investičního záměru a účel Plánovací smlouvy vyžaduje.

11. **Studii** se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, jako kterou lze využít i územní studii či jinou zastavovací studii Investičního záměru v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP.

12. **ÚP** se rozumí účinný Územní plán Špindlerův Mlýn ve znění jeho vydaných a účinných změn.

13. **Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané v Plánovací smlouvě, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, realizace a kolaudace Investičního záměru, a to Maximální kapacita HPP, maximální ubytovací kapacita (počet lůžek pro hosty a personál) a případně i regulativy obsažené ve vybraném výkresu, který je přílohou Plánovací smlouvy.

14. **Započitatelností** se rozumí uznatelnost finančního a nefinančního plnění pro dosažení požadované referenční hodnoty Plnění Investora dle této Metodiky.

15. **Započitatelným plněním** se rozumí plnění ze strany Investora, které lze započíst (uznat) na Plnění Investora a které je definováno v části E.1 této Metodiky.

B. Úvodní ustanovení a východiska Metodiky

B.1 Předmět a účel Metodiky

1. Předmět Metodiky

1.1. Předmětem Metodiky je úprava základního rámce jednání a spolupráce Stran při Změně ÚP, podmínek a procesu dobrovolného uzavření Plánovací smlouvy a navazující spolupráce Stran.

1.2. Metodika upravuje jednání města výhradně v rámci jeho samostatné působnosti.

1.3. Metodika stanoví způsob výpočtu Plnění Investora a formu a způsob Plnění Investora.

1.4. Metodika se uplatní pro celé území města, tj. pro katastrální území Špindlerův Mlýn, Bedřichov v Krkonoších, Labská a Přední Labská.

2. Účel Metodiky

2.1. Postup podle Metodiky vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci Stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť Investorů na zvýšených nákladech města v souvislosti s dopady spojenými se Změnou ÚP. Cílem Metodiky je rovněž spravedlivá dohoda v území směřující ke zvyšování předvídatelnosti prostředí pro podnikání, právní jistoty, rozvoje a kvality urbanismu a životního prostředí.

2.2. Metodika stanoví jednotná pravidla a rovné, transparentní a nediskriminační podmínky pro spolupráci města s Investory.

B.2 Hlavní zásady a principy Metodiky

1. Rozvoj území kvalitativní, nikoliv kvantitativní – Metodika a Plnění Investora podle Metodiky poskytnuté, nemají být nástrojem ke stavebnímu rozvoji území města ve smyslu zvyšování počtu staveb, jejich plochy a objemu nebo ubytovací kapacity, ale naopak mají být nástrojem, jímž tento rozvoj území bude Investory s městem projednáván a bude spíše usměrňován k tomu, aby se stávající dokončené-stavby měnily nebo nahrazovaly stavbami, které budou trvale určeny pro účely veřejného ubytování (hotely, pensiony) a aby takové stavby obsahovaly občanskou a rekreační vybavenost města a individuální vybavenost jednotlivých staveb (krytá zařízení fitness a wellness, parkovací a odstavná stání).

2. Transparentnost – Metodika stanoví práva a povinnosti Stran a podmínky pro jejich naplnění na základě transparentního projednání v průběhu celého procesu jednání Stran. Požadovaným výsledkem je uzavření Plánovací smlouvy; jednání Stran a uzavření Plánovací smlouvy probíhá na základě předem stanovených pravidel dle této Metodiky, která je uveřejněna a veřejně dostupná.

3. Rovnost – Metodika se uplatňuje shodně na všechny Investory v území, nikoho nezvýhodňuje ani neznevýhodňuje a zachovává volné konkurenční prostředí mezi Investory bez jakékoli nedovolené veřejné podpory.

4. Předvídatelnost – Metodika stanoví předem platná jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce se všemi Investory od jejího přijetí do budoucna. Od pravidel stanovených v této Metodice se nelze bez závažného důvodu odchýlit a zásadní odchylka zatěžující Investora musí být městem náležitě zdůvodněna. Tím je zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti a vzájemné rovnosti pro všechny Investory.

5. Dobrovolnost – Investor vstupuje do jednání s městem dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody o potřebě a vhodnosti Změny ÚP a jejích podmínkách. Investor si je vědom skutečnosti, že na Změnu ÚP nemá právní nárok, i když se město v Plánovací smlouvě zaváže učinit potřebné kroky k vydání Změny ÚP.

6. Nediskriminační postup – Metodika stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně závaznosti postupu dle této Metodiky. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných a předem stanovených pravidel dle této Metodiky.

7. Spolupráce v samostatné působnosti města – města vystupují v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahují do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů při výkonu státní správy při Změně ÚP a při přípravě a realizaci Investičního záměru.

8. Princip volného mandátu při rozhodování členů volených orgánů města – Metodika nezasahuje do svobodného hlasování členů volených orgánů města v rámci jejich zákonem zaručeného volného mandátu, ani je individuálně nezavazuje.

9. Rozvoj území – město pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochranu životního prostředí a krajiny pro tyto účely.

10. Účelová vázanost Plnění Investora – Plnění Investora bude alokováno výhradně pro území města a bude sloužit k úhradě rozvoje a údržby veřejného prostranství, veřejné technické a dopravní infrastruktury městem; dále může být využito městem na podporu školství, zdravotnictví, sociálních a jiných služeb pro občany; k podpoře zájmových spolků a obecně ke zvyšování kvality života občanů města, pokud Plánovací smlouva nestanoví konkrétní účel.

B.3 Aplikace Metodiky

Závaznost postupu jednání dle této Metodiky je pro orgány města dána usnesením zastupitelstva města, kterou byla tato Metodika schválena.

C. Principy spolupráce Stran

C.1 Příslušnost k jednání s Investorem o Plánovací smlouvě

1.1. V případě Změny ÚP vede jednání dle této Metodiky s Investorem město prostřednictvím starosty.

1.2. V případě, že je navrženo jedním Investorem více Změn ÚP na sousedících nebo věcně přímo souvisejících územích, je takový soubor Změn ÚP pro účely stanovení považován za jednu Změnu ÚP, pokud nerozhodne zastupitelstvo města v konkrétním případě jinak.

C.2 Spolupráce stran při uzavření a plnění Plánovací smlouvy

2.1. Strany mají při spolupráci dle této Metodiky rovné postavení. Město není při spolupráci s Investorem oprávněno, nesmí a ani se nezavazuje k zasahování do výkonu přenesené působnosti orgánů městského úřadu či dotčených orgánů.

2.2. Strany vstupují do jednání o uzavření Plánovací smlouvy ze svého dobrovolného rozhodnutí a s vědomím, že město bude v rámci spolupráce hájit zájmy prospěšné rozvoji města a zájmy jejich obyvatel a při spolupráci s Investory budou postupovat v souladu s právními předpisy a v mezích své samostatné působnosti.

2.3. Před uzavřením Plánovací smlouvy je Investor povinen předložit Studii v podrobnosti adekvátní Změně ÚP, která je nedílnou součástí Plánovací smlouvy, pokud se Strany nedohodnou jinak.

2.4. Na základě vzájemné dohody Stran budou stanoveny Základní parametry, a to Maximální kapacita HPP, maximální ubytovací kapacita (lůžka pro hosty a personál) a případně regulativy, jež budou obsaženy ve vybraném výkresu, kterým může být hlavní výkres, výkres regulace či jiný obdobný výkres ze Studie. Regulativy se pro účely Základních parametrů rozumí zejména:

- (i) Urbanistická struktura a veřejných prostranství,
- (ii) regulativy zástavby (stavební a uliční čáry, podlažnost, výška stavby, řešení a umístění odstavných a parkovacích míst, apod.),
- (iii) procenta zastavění a zeleně dané plochy,
- (iv) využití plochy (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné),
- (v) charakter a vymezení veřejných prostranství.

Výčet těchto parametrů má pouze příkladný a doporučující charakter, Strany si mohou v Plánovací smlouvě sjednat další či jiné Základní parametry. Základní parametry mohou být v průběhu plnění Plánovací smlouvy na základě dohody Stran měněny nebo dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů. V případě územních studií pořízených městem se pro stanovení Základních parametrů zpravidla využije hlavní výkres jako celek.

2.5. Investorovi je doporučeno před podáním žádosti o povolení Investičního záměru či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí městu projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu s Plánovací smlouvou, tj. i se Základními parametry.

2.6. Soulad s Plánovací smlouvou, tj. i se Základními parametry, město ověřuje v příslušných řízeních a procesech, kterých se dle zákona účastní. Další součinnost Strany poskytnou pouze v případě, že jsou dodrženy Základní parametry. V Plánovací smlouvě mohou být sjednána podrobnější pravidla pro spolupráci Stran při ověřování souladu Investičního záměru se Základními parametry, ale také může být ujednáno zejména závazek města, že:

- a) pozemky nebo stavby potřebné k realizaci Investičního záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží,
- b) se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění Investičního záměru,
- c) od Investora převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- d) učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva,

nebo také závazek Investora (stavebníka) k:

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných Investičním záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných Investičním záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného Investičním záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném Investičním záměrem,

Výše uvedené závazky mohou být ujednány mezi městem a stejným Investorem i ve vícero Plánovacích smlouvách či jiných smlouvách.

2.7. Nárok na Plnění Investora, ke kterému se Investor ve prospěch města zavázal v Plánovací smlouvě vzniká k okamžiku vydání Změny ÚP, ale jeho poskytnutí může být po dohodě Stran i rozděleno na dílčí platby vázané na další odkládací podmínky.

2.8. V případě, že nedojde k vyčerpání Maximální kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, podle něhož se Investiční záměr uskuteční v menší než Investorem původně předpokládané kapacitě HPP, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá

úpravě Investičního záměru při zachování smyslu a účelu plnění. V případě dosažení dohody na úpravě výše Plnění Investora bude uzavřen písemný dodatek ke Plánovací smlouvě.

2.9. Bude-li uzavřena Plánovací smlouva dle této Metodiky, nebude město po Investorovi požadovat jakékoliv další plnění v dalších stupních přípravy a povolování Investičního záměru, nedohodnou-li se Strany jinak.

2.10. V případě, že se Změna ÚP týká nemovitosti vlastníka, který není stranou Plánovací smlouvy a/nebo se Změnou ÚP nesouhlasí, je tato skutečnost důvodem pro neschválení Změny ÚP. Není tím ovšem vyloučena možnost města k případnému postupu vůči nemovitostem nevypořádaným Plánovací smlouvou.

C.3 Součinnost města

3.1. Za předpokladu uzavření Plánovací smlouvy a plnění všech povinností Investora vyplývajících z Plánovací smlouvy město v rámci své samostatné působnosti zejména:

- a) poskytne Investorovi součinnost k uskutečnění Investičního záměru, která bude v konkrétních povinnostech blíže definovaná Plánovací smlouvou,
- b) učiní kroky k vydání a nabytí účinnosti Změny ÚP, v případě, že Investiční záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- c) po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění ÚP nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru,
- d) 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 uzavřené Plánovací smlouvy.

Bližší podmínky poskytování součinnosti budou upraveny v Plánovací smlouvě nebo i ve vícero Plánovacích smlouvách a budou tak závislémi smlouvami vzhledem k uskutečnění konkrétního Investičního záměru.

3.2. Město poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména vlastníků, provozovatelů a správců sítí technické a dopravní infrastruktury.

3.3. Město poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví města, pokud to umožňují podmínky v místě. Město umožní bezplatné připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající Veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby, pozemní komunikace a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví města, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. V případě realizace započítatelného Plnění Investora formou realizace (např. parky, pozemní komunikace apod.) ve prospěch města bude pronájem či poskytnutí záboru pro daný účel (předmět plnění) bezúplatný.

3.4. Město neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, pokud by takový postup byl v rozporu s právními předpisy, nebo pokud Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry nebo Investor jinak poruší Plánovací smlouvu.

3.5. Město poskytne Investorovi při převodu nefinančního plnění do vlastnictví města nezbytnou součinnost. Město vyvine úsilí k tomu, aby převzala do vlastnictví nefinanční plnění nejpozději v termínu stanoveném v Plánovací smlouvě.

3.6. Město po převzetí nefinančního Plnění Investora do svého vlastnictví zajistí jeho provoz, správu a údržbu pro účely sjednané v Plánovací smlouvě.

3.7. Případné dohody o financování, resp. dofinancování konkrétní veřejné infrastruktury ze strany města, případně další závazky na straně města, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifík jednotlivého Investičního záměru obsahem usnesení rady nebo zastupitelstva města, v rámci kterého bude schvalována daná Plánovací smlouva; v takovém usnesení může být nad rozsah Plánovací smlouvy dohodnuto znění závazků, jejich povaha a úkoly pro příslušné odbory městského úřadu (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).

3.8. V dotčených plochách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Plánovací smlouvy dle této Metodiky, bude případné financování, resp. dofinancování konkrétní veřejné infrastruktury ze strany města z důvodu svému kofinancování, prioritizováno.

D. Výpočet

D.1 Výpočet požadovaného Plnění Investora

1. Výše Plnění Investora musí být vyšší nebo rovna referenční výši požadovaného Plnění Investora (**R**).
2. Referenční výše požadovaného Plnění Investora se vypočte dle níže uvedených vzorců:

$$R = (HPPs \times T1 + \Delta HPP \times T2) \times k + DS.1 \times T2$$

$$HPPs = Ss \times KPPs$$

$$HPPn = Sn \times KPPn$$

$$\Delta HPP = HPPn - HPPs$$

3. Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

R – referenční výše požadovaného Plnění Investora

HPPs – stávající kapacita m² HPP v ÚP před Změnou ÚP. V případě pozemku/pozemků ve stabilizované ploše se vychází z HPP stávající stavby/stávajících staveb s tím, že ZP jednotlivých podlaží je povinen na výzvu doložit městu Investor, případně je město oprávněno vyjít ze zastavěné plochy stavby změřené z katastrální mapy krát aktuální počet podlaží takové stavby. V případě pozemku/pozemků v návrhové ploše (plochy zastavitelné nebo přestavbové) se vychází z HPP staveb, které by bylo možné dle ÚP před Změnou ÚP umístit.

HPPn – nová kapacita m² HPP po Změně ÚP s tím, že do dané plochy se nezapočítává plocha určená pro parkovací a odstavná stání pro potřeby stavby integrovaná v objektu.

ΔHPP – rozdíl m² HPP před a po změně ÚP (tj. Navýšení HPP)

T1 – nižší tarif

T2 – vyšší tarif

Ss – stávající výměry jednotlivých ploch s funkčním využitím: Plochy bydlení B; Plochy rekreace R; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost veřejného charakteru OV; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost komerčního charakteru OK; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost sportovního charakteru OS; Plochy smíšené obytné S; Plochy výroby a skladování T

Sn – návrhové výměry jednotlivých ploch s funkčním využitím: Plochy bydlení B; Plochy rekreace R; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost veřejného charakteru OV; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost komerčního charakteru OK; Plochy občanského vybavení O, podplochy občanská vybavenost sportovního charakteru OS; Plochy smíšené obytné S; Plochy výroby a skladování T

KPPs – stávající KPP jednotlivých ploch

KPPn – návrhové KPP jednotlivých ploch

DS.1 – návrhové plochy pro umístění parkování osobních automobilů na terénu (DS.1)

k – koeficient podle Investorem požadovaného funkčního využití dle ÚP (viz část F.3. ÚP):

- Plochy bydlení **B** mají koeficient **1,5**
- Plochy rekreace **R** mají koeficient **1,5**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost veřejného charakteru **OV** mají koeficient **1**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost komerčního charakteru **OK** mají koeficient **1**
- Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost sportovního charakteru **OS** mají koeficient **0,75**

- Plochy smíšené obytné **S** mají koeficient **1,5**
- Plochy výroby a skladování **T** mají koeficient **1**
- Plochy dopravní infrastruktury **D** mají koeficient **1**

Výše stanovené koeficienty se, před zadáním do vzorce uvedeného v bodě 2, násobí číslem **0,9**, pokud Investor navrhuje v rámci svého Investičního záměru:

- umístit 90% parkovacích a odstavných stání, které vyžadují příslušné právní předpisy nebo technické normy, uvnitř stavby (např. do podzemních podlaží),
- nebo pokud se má jednat o přístavbu nebo nástavbu ke stávající stavbě veřejného ubytovacího zařízení, kterou se nezvyšuje ubytovací kapacita, ale zlepšuje se jí vybavenost stávající stavby (např. o wellness, restauraci, parkovací a odstavné plochy).

4. Tarif T1 činí 1.500,-Kč za m2 HPP před Změnou ÚP.

5. Tarif T2 činí 3.500,- Kč za m2 Navýšení HPP.

6. Výše tarifů T1 a T2 se každoročně upravuje, a to dle části G této Metodiky.

E. Započitatelnost

E.1 Započitatelné Plnění Investora

1.1. Započitatelným Plněním Investora je:

- veřejné Občanské vybavení,
- veřejné Rekreční vybavení,
- dopravní a technická infrastruktura pro veřejnost (např. chodníky, autobusové zálivy a zastávky, veřejné osvětlení), pokud se nejedná o nahrazení stávající takové infrastruktury z důvodů potřeby vyvolané pouze umístěním Investičního záměru,
- veřejná prostranství (např. náměstí, městské parky, mosty),
- městské byty (nájemní byty pro občany města v Investičním záměru či samostatné stavbě),
- veřejná parkoviště pro potřeby lokality (nikoliv Investičního záměru) nebo
- pozemky pod veřejným prostranstvím,

to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti Investičního záměru, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních Veřejných prostranství nezbytných k povolení Investičního záměru.

(i) Na Plnění Investora nelze započíst realizaci povinné Veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání Investičního záměru, pokud není na základě Plánovací smlouvy stanoveno jinak.

(ii) Na Plnění Investora nelze započíst Veřejnou infrastrukturu, občanské či rekreační vybavení a městské byty, které nebudou předány do vlastnictví města, ani komerční vybavení, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti, pokud není na základě Plánovací smlouvy stanoveno jinak.

1.2. V případě, že je nefinančním Plněním Investora realizace veřejné infrastruktury, občanského či rekreačního vybavení nebo městských bytů, nesmí být tato plnění realizována na pozemku ve vlastnictví města či musí být jiným způsobem ošetřen soulad s požadavky na veřejné zakázky dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

1.3. Nefinanční plnění je převáděno do vlastnictví města s tím, že jeho hodnota bude vycházet ze skutečných nákladů na jejich pořízení nebo z obvyklé ceny, jejíž výši určí znalec vybraný městem. Konkrétní hodnota takového nefinančního Plnění Investora, náležitosti jejího převodu do vlastnictví města i to, jak bude nefinanční Plnění Investora započtené na Plnění Investora musí být ujednána v uzavřené Plánovací smlouvě, jinak nelze její hodnotu započíst na Plnění Investora.

F. Plánovací smlouva

F.1 Plánovací smlouva

1. Právní forma a závaznost

1.1. Plánovací smlouva bude uzavřena jako smlouva dle § 130 až 132 Stavebního zákona, a to v písemné formě, jako právně závazná a vymahatelná smlouva. Plánovací smlouva může obsahovat i jiné smluvní typy podle občanského zákoníku, zejména darovací nebo kupní smlouvu.

1.2. Smluvní stranou Plánovací smlouvy bude vždy stavebník jako Investor a město. Smluvní stranou mohou být i další fyzické nebo právnické osoby či územní samosprávné celky.

1.3. Návrh vzoru Plánovací smlouvy je obsažen v příloze č. 1 této Metodiky a obsahuje jen ujednání odpovídající § 131 odst. 1 písm. a), b), c), a d), § 131 odst. 2 písm. b) a § 131 odst. 3 písm. b, e) Stavebního zákona. Pokud to vyžaduje povaha Investičního záměru, pak může být v konkrétním případě vzor Plánovací smlouvy upraven nebo doplněn po dohodě města a Investora.

2. Uzavření smlouvy a plnění závazků ze smlouvy

2.1. Připravenou Plánovací smlouvu nejprve podepisuje Investor, podepsaná je předložena orgánům města ke schválení a následně je podepsána oprávněnou osobou za město a uzavřena; k uzavření Plánovací smlouvy může dojít až po jejím schválení zastupitelstvem města.

2.2. Plánovací smlouva musí být uzavřena do doby schválení Změny ÚP zastupitelstvem města, s výjimkou případů, kdy před schválením Změny ÚP Plánovací smlouvu podepsaly všechny ostatní strany až na oprávněnou osobu za město, která může Plánovací smlouvu podepsat, a tím uzavřít i po schválení Změny ÚP zastupitelstvem městem.

2.3. Povinnost poskytnout Plnění Investora či jeho části může být v Plánovací smlouvě navázána na odkladací nebo rozvazovací podmínky nebo časově rozložena dle dohody Stran v konkrétním případě; zároveň může být sjednán konečný termín pro poskytnutí Plnění Investora, po jehož marném uplynutí se stává splatným Plnění Investora v celém dosud neposkytnutém rozsahu, to vše v souladu s konkrétními ujednáními uzavřené Plánovací smlouvy.

3. Zajištění a utvrzení povinností Investora

3.1. Nebude-li v Plánovací smlouvě sjednáno jinak, řádné a včasné plnění Investora bude zajištěno tím, že jeden (1) měsíc před konáním zasedání zastupitelstva města, na kterém má dojít k vydání předmětné změny ÚP, vyzve město Investora ke složení Plnění investora nebo jeho sjednané části do advokátní, notářské či bankovní úschovy podle volby města. Investor se tak zavazuje uzavřít smlouvu o úschově peněžních prostředků, kdy vyplacení Plnění Investora z úschovy na účet města bude vázáno na vydání Změny ÚP. V případě, že nebude změna ÚP vydána ani do 6 měsíců ode dne složení Plnění investora na daný úschovný účet nebo zastupitelstvo města rozhodne, že danou Změnu ÚP nevydá či vydá, ale bude následně soudem nebo krajským úřadem zrušena, pak je příslušný schovatel povinen na základě pokynu Stran celé Plnění Investora Investorovi vrátit na účet, ze kterého Plnění Investora do úschovy obdržel nebo na účet, který Investor schovateli k tomuto účelu písemně sdělí. Řádné a včasné plnění Investora může být zajištěno či utvrzeno i prostřednictvím zajišťovacích a/nebo utvrzovacích institutů podle občanského zákoníku, které budou podrobně sjednány a specifikovány v Plánovací smlouvě dle povahy a rozsahu Investičního záměru a Plnění Investora. Investor se zproští odpovědnosti za porušení svých povinností, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Co se rozumí vyšší mocí, bude podrobněji definováno v Plánovací smlouvě.

3.2. Plnění povinností Investora bude zajištěno, a to s přihlédnutím k individuálním okolnostem a s ohledem na formu, rozsah a předmět sjednaného Plnění Investora, zejména, nikoliv však výlučně, ručením či finanční zárukou osoby vždy předem schválené městem, zástavním právem, zřízením služebnosti, zákazem zcizení a zatížení nebo předkupním právem. Lze dále sjednat např. povinnost formy notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti.

3.3. Pro případy, kdy by se Investor dostal do prodlení s Plněním Investora nebo jeho části, nebo porušil jiné zásadní smluvní povinnosti definované v Plánovací smlouvě, může být v Plánovací smlouvě sjednána smluvní pokuta za každé porušení zásadní smluvní povinnosti v přiměřené výši a možnost odstoupení od Plánovací smlouvy městem s právními účinky od počátku.

3.4. Pro případy, kdy nebude Investor plnit ve stanovených termínech, může být v Plánovací smlouvě sjednán institut zesplatnění nefinančního plnění, vyjma plnění formou převodu vlastnictví pozemků. V takovém případě do té doby

neposkytnuté nefinanční plnění (resp. jeho hodnota) bude přepočteno na finanční plnění, které bude Investor povinen v termínu sjednaném v Plánovací smlouvě uhradit.

F.2 Ukončení smlouvy

Každá ze Stran Plánovací smlouvy je oprávněna smlouvu ukončit pouze z taxativně vymezených důvodů uvedených v Plánovací smlouvě či ze zákonných důvodů, které nelze dohodou Stran vyloučit, případně nebyly dohodou Stran vyloučeny.

G. Implementace Metodiky

G.1 Aktualizace tarifů a částek

1. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice se každoročně bez potřeby změny této Metodiky či jiného úkonu města se počínaje rokem 2025 zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Takové zvýšení nemá vliv na výši plnění vyplývajícího z Plánovací smlouvy nebo jiné smlouvy uzavřené před takovým zvýšením, nebude-li v Plánovací smlouvě dohodnuto jinak.

2. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice zvýšené o roční míru inflace tak budou každoročně uveřejněna na internetových stránkách <https://www.spindleruvmlyn.org/>, a to vždy s účinností od dne 1. března.

G.2 Rada města

Rada města:

- každoročně zajišťuje a zveřejňuje technickou (dílčí) aktualizaci této Metodiky,
- pravidelně Metodiku vyhodnocuje, navrhuje případné novelizace a předkládá je zastupitelstvu města ke schválení,
- vede evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění včetně jejich účelů,
- zajišťuje zveřejňování aktuální verze Metodiky, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na internetových stránkách <https://www.spindleruvmlyn.org/>,
- zajistí, aby přijatá Plnění Investorů byla účetně vedena na samostatné položce (podúčtu, paragrafu) rozpočtu města.

H. Přílohy

1. Vzorová Plánovací smlouva
2. Modelový příklad výpočtu

Tato Metodika byla schválena dne 11.3.2024 usnesením zastupitelstva města č. 12/18/2024-ZM a v plném znění nahrazuje Metodiku schválenou dne 17.4.2023 usnesením zastupitelstva města č. 14/7/2023-ZM.

Ve Špindlerově Mlýně dne 12.3.2024

Martin Jandura, starosta

Bc. Vladimír Staruch, místostarosta