**Zásady statutárního města České Budějovice pro spolupráci s investory**

**Preambule**

Statutární město České Budějovice, IČO 00244732, se sídlem nám. Přemysla Otakara II.1/1, 370 01 České Budějovice (dále též jen „statutární město České Budějovice“) je ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o obcích“), povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem.

Statutární město České Budějovice má zájem na kontinuálním rozvoji svého území v dlouhodobém časovém horizontu. S ohledem na to vytváří koncepční nástroje, jež vedle územního plánování zajistí vyšší kvalitu komunikace mezi statutárním městem České Budějovice a Investory při naplňování jejich cílů s ohledem na funkci a dlouhodobý vliv Investičních záměrů v oblastech dotčených realizací Investičních záměrů.

Statutární město České Budějovice si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotné statutární město České Budějovice a jeho rozpočet. Negativní dopady může mít i výstavba obchodních center nebo průmyslových hal. Statutární město České Budějovice proto žádá Investory, aby se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, podíleli na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.

Tyto Zásady statutárního města České Budějovice pro spolupráci s investory (dále též jen „Zásady“) kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi statutárním městem České Budějovice a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění Investičních záměrů na území statutárního města České Budějovice za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad také je, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy Investičních záměrů mezi statutárním městem České Budějovice a konkrétními Investory, a to zejména s ohledem na nutnost zajištění nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury. Zásady dále cílí na zrychlení procesu realizace Investičních záměrů a s ohledem na to kladou důraz na koordinaci a řešení případných nejasností a protichůdných či nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat Investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje statutárního města České Budějovice a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu, z tohoto důvodu je navržena i odstupňovaná výše Investičního příspěvku, a to dle indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru. Ze záměrů vyžadujících poskytnutí investičního příspěvku jsou pak vyjmuty stavební úpravy stávajících objektů, při nichž dochází ke změně využití bez vzniku nových podlažních ploch. Tímto způsobem je podpořena adaptabilita jednotlivých domů i urbanistické struktury.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech statutárního města České Budějovice na veřejnou infrastrukturu vyvolaných Investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel.

Tyto Zásady a z nich vyplývající Smlouvy o výstavbě a Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nezakládají právo Investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy statutárního města České Budějovice, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu statutárním městem České Budějovice deklarovány.

Zásady upravují podmínky jednání statutárního města České Budějovice výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Statutární město České Budějovice nesmí a nebude, jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů Magistrátu města České Budějovice či jiných dotčených orgánů nebo do výkonu přenesené působnosti, především pak do rozhodování ve správním či jiném řízení či procesu dle příslušných právních předpisů, jehož výsledkem je rozhodnutí, vydání závazného stanoviska a/nebo vydání jiného správního aktu v procesu přípravy a realizace Investičních záměrů.

Statutární město České Budějovice postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území statutárního města České Budějovice, tvořeném celkem 11 katastrálními územími.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení Investičního záměru Investora vedena dle platných a účinných právních předpisů.

Tyto „Zásady statutárního města České Budějovice pro spolupráci s investory“ schválilo dne [bude doplněno] Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. [bude doplněno].

1. **Hlavní zásady a principy**
2. **Předvídatelnost**

Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s Investory v rámci realizace Investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se statutární město České Budějovice nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

1. **Transparentnost**

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání záměru mezi statutárním městem České Budějovice, resp. příslušnými odbory Magistrátu města České Budějovice, a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku. Jednání stran a uzavření Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na www.c-budejovice.cz.

1. **Dobrovolnost**

Investor vstupuje do jednání se statutárním městem České Budějovice dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody se statutárním městem České Budějovice na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě.

1. **Nediskriminační postup**

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel dle těchto Zásad.

1. **Spolupráce v rámci samostatné působnosti**

Statutární město České Budějovice vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru.

1. **Účelová vázanost plnění Investora**

Plnění Investora bude alokováno zejména, nikoli však výlučně, na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu a/nebo Veřejné služby v území a lokalitě, kde je Investiční záměr umístěn. Vždy je však Investiční příspěvek určen na Veřejnou infrastrukturu a/nebo Veřejné služby na území statutárního města České Budějovice.

1. **Pojmy**

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

1. 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 též jen „stavební zákon“). Za Investora se dle těchto Zásad nepovažují:
   1. statutární město České Budějovice a příspěvkové organizace zřízené městem České Budějovice;
   2. společnosti (obchodní korporace):
      1. Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., IČO 251 66 115,
      2. Lesy a rybníky města Českých Budějovic s.r.o., IČO 251 54 427,
      3. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., IČO 251 57 337;
   3. Jihočeský kraj a příspěvkové organizace zřízené Jihočeským krajem;
   4. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. Investičním záměrem se rozumí:
   1. každý nově umisťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území statutárního města České Budějovice;
   2. výstavba veřejné dopravní a technické infrastruktury související s dělením nebo scelováním pozemků za účelem přípravy těchto pozemků k umisťování staveb a následného prodeje takto vzniklých pozemků jednotlivým kupujícím;
   3. změna v užívání stavby ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku nových m2 hrubé podlažní plochy.

Na jiné stavby, zařízení a terénní úpravy, než které jsou Investičním záměrem, tyto Zásady nedopadají, statutární město České Budějovice však může uzavřít ohledně takových staveb, zařízení a terénních úprav smlouvu dle těchto Zásad.

1. Veřejnou infrastrukturou se rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.
2. Veřejnými službami se rozumí služby, které statutární město České Budějovice 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, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor.
3. Pracovní skupinou se rozumí Radou města České Budějovice jmenované uskupení skládající se z:
   1. energetika města (odbor správy veřejných statků Magistrátu),
   2. technického dozoru veřejného osvětlení a světelného signalizačního zařízení (odbor správy veřejných statků Magistrátu),
   3. zástupce majetkového odboru Magistrátu,
   4. zástupce investičního odboru Magistrátu,
   5. zástupce odboru školství a tělovýchovy Magistrátu,
   6. zástupce oddělení správy komunikací odboru správy veřejných statků Magistrátu,
   7. zástupce oddělení správy veřejné zeleně odboru správy veřejných statků Magistrátu,
   8. zástupce odboru rozvoje a veřejných zakázek Magistrátu,
   9. zástupce odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu,
   10. zástupce útvaru hlavního architekta Magistrátu,
   11. zástupce právního oddělení kanceláře primátora
   12. zástupce statutárního města České Budějovice

(dále též jen „Pracovní skupina“). Pracovní skupina se při svém jednání řídí statusem a jednacím řádem Pracovní skupiny.

1. Fondem developerských projektůse rozumí fond zřízený Zastupitelstvem města České Budějovice za účelem shromažďování a soustředění finančních zdrojů města získaných v souvislosti se Zásadami. Správcem fondu je vedoucí útvaru hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice.
2. Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní plnění Investora anebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o výstavbě nebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřenou mezi Investorem a statutárním městem České Budějovice. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
3. Peněžním plněním se rozumí peněžní plnění Investora hrazené statutárnímu městu České Budějovice za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, definovanou ve Smlouvě o výstavbě nebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.
4. Namísto poskytnutí Peněžního plnění či jeho části se za podmínek vymezených v Zásadách může statutární město České Budějovice s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.
5. Nepeněžním plněním se rozumí jiné než Peněžní plnění Investičního příspěvku Investorem, podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o výstavbě nebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, např.:
   1. stavby a pozemky ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona,
   2. projektová dokumentace nezbytná pro realizaci veřejné infrastruktury pod písmenem a) shora, v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška o dokumentaci staveb“),
   3. organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů,
   4. vystavěné byty převedené do vlastnictví statutárního města České Budějovice,
   5. jiná nemovitá či movitá věc,

to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem o obcích a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, či s právními předpisy, které je nahradí.

Investorem vybudované stavby představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v příslušné smlouvě převedeny do vlastnictví statutárního města České Budějovice, ovšem pouze se souhlasem Zastupitelstva města České Budějovice s převodem takových nemovitých věcí.

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

1. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí příslušné smlouvy, která obsahuje parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí statutárním městem České Budějovice.
2. Statutární město České Budějovice deklaruje, že preferuje Nepeněžní plnění ze strany Investora a jeho případné provozování Investorem po dobu specifikovanou v příslušné smlouvě.
3. Smlouvou o výstavbě se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a statutárním městem České Budějovice dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „občanský zákoník“), tehdy, když 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.
4. Předmětem Smlouvy o výstavbě je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek statutárního města České Budějovice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout statutárnímu městu České Budějovice Investiční příspěvek anebo Nepeněžní plnění.

Součástí záměru, k němuž bude uzavřena Smlouva o výstavbě, bude i umístění jednotlivých domů pro územní rozhodnutí, či regulativy, dle kterých budou objekty následně umístěny (včetně lokalit, kde následně dochází k prodeji pozemků pro individuální výstavbu).

1. Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a statutárním městem České Budějovice dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o výstavbě. Předmětem Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je závazek statutárního města České Budějovice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout statutárnímu městu České Budějovice Investiční příspěvek.
2. Smlouvou o smlouvě budoucí se rozumí smlouva uzavřená dle § 1785 a násl. občanského zákoníku a slouží k utvrzení vůle statutárního města České Budějovice a Investora být vázán těmito Zásadami a přistoupit k uzavření Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.
3. Vzor Smlouvy o výstavbě, vzor Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a vzor Smlouvy o smlouvě budoucí schvaluje Rada města České Budějovice. Tyto vzory budou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách statutárního města České Budějovice.
4. Splatností investičního příspěvku se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby 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 České Budějovice s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle čl. I. odst. 27 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.
5. Hrubou podlažní plochou (dále též jen „HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno, resp. pokud neslouží veřejnosti k bezplatnému užívání, a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno, resp. pokud neslouží veřejnosti k bezplatnému užívání, které je součástí Investičního záměru nebo s ním věcně, místně, časově a/nebo funkčně souvisí. V případě prosté nástavby na stávající objekt se do výpočtu HPP nezapočítávají plochy již stávajícího objektu.
6. Využitelnou plochou pozemku se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha, která je dotčená realizací Investičního záměru uvedeného v čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad. Využitelnou plochou se rozumí nejen plocha veřejné dopravní a technické infrastruktury související s dělením nebo scelováním pozemků za účelem přípravy těchto pozemků k umisťování staveb a následného prodeje takto vzniklých pozemků jednotlivým kupujícím, ale i tyto pozemky.
7. Dokumentací pro územní řízení (dále též jen „DÚR“) se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a ve vyhlášce o dokumentaci staveb.
8. Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (dále též jen „DSP“) se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace Investičního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce o dokumentaci staveb.
9. V případě stavebního záměru, u něhož se pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato dokumentace považuje současně za dokumentaci pro územní řízení a dokumentaci pro stavební povolení nebo ohlášení stavby.
10. Dokumentací skutečného provedení stavby (dále též jen „DSPS“) se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu stavby Investičního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy, a jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce o dokumentaci staveb.
11. Souhrnným vyjádřením se rozumí souhrnné vyjádření samosprávy statutárního města České Budějovice k Investičnímu záměru, které podle konkrétního Investičního záměru zahrnuje vyjádření statutárního města České Budějovice, a vyjádření dotčených odborů Magistrátu a správců veřejné infrastruktury vlastněné statutárním městem České Budějovice. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných odborů Magistrátu i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury (ČEVAK a.s., IČO 60849657, Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., IČO 25166115), která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl. Souhrnné vyjádření obsahuje, za jakých podmínek je možné Investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu statutárního města České Budějovice dle § 184a stavebního zákona coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené Investičním záměrem, nebo stanovisko statutárního města České Budějovice coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení či k podmínkám dotčení ochranných nebo bezpečnostních pásem. Souhrnné vyjádření však nenahrazuje správní rozhodnutí, stanoviska města České Budějovice v pozici účastníka územního, stavebního či obdobného řízení. Souhrnné vyjádření rovněž nelze pokládat za závazné nebo jiné stanovisko ve smyslu stavebního zákona, ani za souhlas dle § 184a stavebního zákona.
12. Klimatickým opatřením se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu města České Budějovice. Klimatická opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch a/nebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území statutárního města České Budějovice na změnu klimatu. Klimatickým opatřením může být:
13. hospodaření s vodou:
    * 1. opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky,
      2. využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady;
14. práce s energiemi:
    * 1. energetická efektivnost = minimálně pasivní standard,
      2. energetická soběstačnost = aktivní standard (částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie);
15. adaptační opatření:
    * 1. opatření k minimalizaci povrchového odtoku (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch),
      2. zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu),
      3. opatření na snižování rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší (výsadba stromů s nadstandardními podmínkami pro prosperitu stromů, tzn. strukturní substráty, svedení dešťové vody apod.; zastínění budov a oken; realizace vegetačních a bílých střech, ochlazování prostřednictvím vodních prvků – jezírka, mokřady, apod.),
16. certifikace budovy (certifikáty: BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, případně jiný při doložení metodiky a ověření).

Konkrétní Klimatická opatření budou předmětem dohody mezi Investorem a statutárním městem České Budějovice v příslušné smlouvě.

1. Kompenzační zálohou se rozumí peněžitá částka složená Investorem, jakožto záloha na Investiční příspěvek, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o výstavbě či ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku (obvykle v případě rozsáhlých investičních záměrů). Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek.

Kompenzační zálohu Investor uhradí statutárnímu městu České Budějovice 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.

1. Statutární město České Budějovice je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o výstavbě nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak statutární město České Budějovice 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 statutárním městem České Budějovice z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána a výše Kompenzační zálohy bude snížena.
2. Výše Kompenzační zálohy činí 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku.
3. Investor poskytne statutárnímu městu České Budějovice Kompenzační zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění.
4. **Postup při uzavíraní Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku**
5. Statutární město České Budějovice má zájem o spolupráci s Investory a o co nejefektivnější a transparentní proces výstavby na svém území. Předpokladem pro úspěšný rozvoj jsou aktivní vztahy mezi statutárním městem České Budějovice a Investory. Předpokládá se proto, že Investoři informují statutární město České Budějovice o svých Investičních záměrech již ve fázi jejich přípravy, tedy před zpracováním příslušné dokumentace, tak, aby případné nejasnosti mohly být vyřešeny ještě před zahájením správních řízení vedoucích k umístění a povolení Investičního záměru.
6. Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr statutárnímu městu České Budějovice a osloví koordinátora útvaru hlavního architekta (v Zásadách též jen „Koordinátor“) coby příslušného odboru Magistrátu města České Budějovice (v Zásadách též jen „Magistrát“).
7. Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se statutární město České Budějovice dozví o podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru, informuje statutární město České Budějovice Investora průvodním dopisem o těchto Zásadách.
8. Koordinátor vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s Pracovní skupinou. Další postup podle těchto Zásad bude stejný pro oba výše uvedené případy.
   1. Investor předloží Koordinátorovi předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
   2. Koordinátor předloženou předběžnou verzi projektové dokumentace posoudí a buď ji postoupí na jednání Pracovní skupiny k dalšímu postupu a zároveň vyzve Investora k podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí, nebo předloženou předběžnou verzi projektové dokumentaci vrátí s odůvodněním Investorovi zpět k přepracování a/nebo doplnění.
   3. Nejpozději při jednání Pracovní skupiny bude uzavřena mezi statutárním městem České Budějovice a Investorem Smlouva o smlouvě budoucí, jejímž předmětem bude vymezení základních pilířů spolupráce.
   4. Nejméně jednou za 30 dnů se schází Pracovní skupina. Jednání Pracovní skupiny se zúčastní též zástupce Investora, jehož Investiční záměr je předmětem jednání. Účelem tohoto jednání je seznámit Investora se základními (ne nutně veškerými) požadavky statutárního města České Budějovice a dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
   5. Na základě výše uvedeného jednání Pracovní skupiny zpracuje Investor DÚR a požádá prostřednictvím Koordinátora o vydání Souhrnného vyjádření.
   6. Upravenou verzi DÚR se zapracovanými požadavky Pracovní skupiny, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor Koordinátorovi. Koordinátor následně iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky statutárního města České Budějovice podle Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.
   7. Kdykoli v průběhu přípravy Investičního záměru může Investor požádat o předložení svého Investičního záměru k projednání komisi pro architekturu Rady města České Budějovice za účelem individuálního hodnocení kvality projektu.
   8. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o smlouvě budoucí, Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje příslušný orgán statutárního města České Budějovice dle zákona o obcích.
   9. Smlouva o smlouvě budoucí, Smlouva o výstavbě nebo Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.
   10. Statutární město České Budějovice není povinno přistoupit k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí, Smlouvě o výstavbě nebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku. Vždy ale statutární město České Budějovice postupuje v souladu se zásadami a principy uvedenými v čl. I těchto Zásad.
9. **Investiční příspěvek**
10. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území statutárního města České Budějovice, vyjma následujících Investičních záměrů:
    1. stavby, jejímž předmětem jsou v součtu nanejvýše tři bytové jednotky;
    2. změna dokončené stavby, při které nevzniknou více než tři bytové jednotky;
    3. garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 200 m2 HPP.
11. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o výstavbě anebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, kterou spolu uzavřou Investor a statutární město České Budějovice.
12. Výše Investičního příspěvku se stanovuje takto[[1]](#footnote-1):
    1. nebytové prostory

***I = HPP x S x k***

* + 1. *I* znamená výši investičního příspěvku,
    2. *HPP* znamená HPP, ke kterým bylo vydáno pro Investiční záměr první pravomocné rozhodnutí, povolení nebo ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
    3. *S* znamená sazbu danou těmito Zásadami za 1 m2 HPP,
    4. *k* znamená koeficient zlepšení.
  1. bytové prostory

***I = [(A x S1) + (B x S2) + (C x S3)] x k***

* + 1. *I* znamená výši investičního příspěvku,
    2. *A* znamená součet výměr podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře do 40 m2 (včetně), a to ke dni vydání prvního pravomocného rozhodnutí, povolení nebo ke dni, ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
    3. *B* znamená součet výměr podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře od 41 do 70 m2 (včetně), a to ke dni vydání prvního pravomocného rozhodnutí, povolení nebo ke dni, ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
    4. *C* znamená součet výměr podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře nad 70 m2, a to ke dni vydání prvního pravomocného rozhodnutí, povolení nebo ke dni, ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
    5. *S1* znamená sazbu danou těmito Zásadami za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře do 40 m2 (včetně),
    6. *S2* znamená sazbu danou těmito Zásadami za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře od 41 do 70 m2 (včetně),
    7. *S3* znamená sazbu danou těmito Zásadami za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře nad 70 m2,
    8. *k* znamená koeficient zlepšení.
  1. záměry dle čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad

***I = VP x S x k***

* + 1. *I* znamená výši investičního příspěvku,
    2. *VP* znamená počet m2 Využitelné plochy záměru uvedeného v čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad ke dni vydání prvního pravomocného rozhodnutí, povolení nebo ke dni, ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen,
    3. *S* znamená sazbu danou těmito Zásadami za 1 m2 Využitelné plochy,
    4. *k* znamená koeficient zlepšení.

1. Koeficient zlepšení (*k*) hodnotí urbanistickou kvalitu záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 1 těchto Zásad.
2. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m2 HPP a/nebo výměry jednotlivých bytů uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP a/nebo výměra jednotlivých bytů dokončené stavby.
3. Částka, z níž vychází výše Investičního příspěvku, je dána následovně:
   1. za 1 m2 HPP nebytových prostor – 1.200 Kč bez DPH,
   2. za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře do 40 m2 (včetně) – 1.500 Kč bez DPH,
   3. za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře od 41 do 70 m2 (včetně) – 1.200 Kč bez DPH,
   4. za 1 m2 součtu podlahových ploch bytů spadajících do kategorie bytů o výměře nad70 m2– 1.000 Kč bez DPH,
   5. za 1 m2 Využitelné plochy – 50 Kč bez DPH.
4. Za každé zrušené parkovací místo v souvislosti s Investičním záměrem se Investiční příspěvek navyšuje o částku 100.000 Kč bez DPH. Toto navýšení Investičního příspěvku může v odůvodněných případech snížit nebo zcela odpustit svým usnesením Rada města České Budějovice.
5. Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se každoročně valorizují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen průmyslových výrobců za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Ve Smlouvě o výstavbě nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku bude sjednána ve vztahu k Investičnímu příspěvku inflační doložka.
6. V případě, že územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP, výměr jednotlivých bytů, resp. součtu podlahových ploch bytů o určité výměře, výměry Využitelné plochy, bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, z maximální výměry jednotlivých bytů a maximální Využitelné plochy, kterou územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje.
7. Statutární město České Budějovice v rámci rozvoje svého území a zajištění potřeb svých občanů podporuje vznik nových Veřejných služeb. V odůvodněných případech, zejména v případech vzniku Veřejné infrastruktury a v případech staveb přispívajících k rozvoji statutárního města České Budějovice, proto může Rada města České Budějovice rozhodnout o poskytnutí slevy z Investičního příspěvku ve výši až 100 %, a to i bez žádosti Investora.
8. Každý je oprávněn požádat o odpuštění či slevu z Investičního příspěvku. Taková žádost musí být odůvodněná a bude o ní, na základě podkladů dodaných od Investora a vyjádření příslušných odborů Magistrátu, rozhodovat Rada města České Budějovice.
9. Konkrétní výše slevy dle odst. 10 a 11 tohoto článku Zásad bude zohledňovat zejména rozsah a význam realizované Veřejné infrastruktury a poměr mezi jednotlivými ziskovými a neziskovými částmi Investičního záměru.
10. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku bude Klimatické opatření, může Rada města České Budějovice rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 45 % Investičního příspěvku. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m2 HPP/výměry jednotlivých bytů Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Investor dokládá investici do Klimatického opatření statutárnímu městu České Budějovice informací v DSP Investičního záměru, zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření realizace Klimatického opatření bude Investorovi na jeho výzvu poskytnuta částka odpovídající slevě z konečné výše Investičního příspěvku. Tento odstavec nevylučuje postup dle čl. IV odst. 10 a/nebo 11 těchto Zásad.
11. Koordinátor eviduje Investiční záměry a překládá pracovní skupině a následně Radě města České Budějovice návrhy na slevu z Investičního příspěvku dle odst. 10 a 13 tohoto článku Zásad.
12. Investiční příspěvek je určen zejména, nikoli však výlučně, na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a/nebo Veřejné služby přímo v lokalitě, kde je Investiční záměr umístěn. Vždy je však Investiční příspěvek určen na Veřejnou infrastrukturu a/nebo Veřejné služby na území statutárního města České Budějovice.
13. Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. II odst. 18 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění ve lhůtě splatnosti dohodnuté se statutárním městem České Budějovice ve Smlouvě o výstavbě nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.
14. Investiční příspěvky, příjmy z prodeje nemovitostí získaných statutárním městem České Budějovice coby Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, poskytované Investory, budou příjmy Fondu developerských projektů. Finanční prostředky z tohoto fondu budou použity primárně za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury a/nebo zajištění Veřejných služeb v bezprostředním okolí Investičního záměru; v odůvodněných případech může být Investiční příspěvek určen na Veřejnou infrastrukturu a/nebo Veřejné služby na území statutárního města České Budějovice.
15. **Závazky statutárního města České Budějovice**
16. Postup statutárního města České Budějovice podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku mezi statutárním městem České Budějovice a Investorem je výkonem samostatné působnosti statutárního města České Budějovice a nemůže tak zasahovat do správních řízení vedených Magistrátem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
17. Statutární město České Budějovice se v konkrétní Smlouvě o výstavbě, resp. ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
    1. poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky statutárního města České Budějovice pro výstavbu;
    2. zachová vlastnické vztahy statutárního města České Budějovice v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o výstavbě nebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
    3. zajistí, bude-li to možné, využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v lokalitě a čase spjatém s Investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);
    4. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě nebo Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku převezme statutární město České Budějovice do svého vlastnictví nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu či poskytnuté Nepeněžní plnění.
18. **Závazky Investora**
19. Investor se v konkrétní Smlouvě o výstavbě či v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:
    1. Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o výstavbě či Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
    2. Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který bude přílohou Smlouvy o výstavbě či Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
    3. poskytne statutárnímu městu České Budějovice Investiční příspěvek dle těchto Zásad;
    4. se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o výstavbě;
    5. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě či Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku převede do vlastnictví statutárního města České Budějovice, případně jiné statutárním městem České Budějovice určené právnické osoby, nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury a poskytnutého Nepeněžního plnění;
    6. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě či Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku vybuduje Investor Klimatická opatření.
20. **Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci a Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku**
21. Závazky Investora a statutárního města České Budějovice obsažené v konkrétní Smlouvě o výstavbě nebo konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
22. Smluvní strany Smlouvy o výstavbě anebo Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 a násl. občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 1309 a násl. občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora, či statutárního města České Budějovice určitou právní skutečností.
23. **Závěrečná ustanovení**
24. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě bude souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, či právními předpisy, které je nahradí. V případě rozporu těchto Zásad s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní.
25. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb statutárního města České Budějovice, na které hodlá statutární město České Budějovice Investiční příspěvek použít. Investiční příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů a bude použit na účely rozvoje Veřejné infrastruktury a/nebo na zajištění Veřejných služeb statutárního města České Budějovice.
26. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města České Budějovice.
27. Nedílnou součástí Zásad je Výpočet koeficientu zlepšení. Zásady včetně uvedené přílohy budou umístěny na webových stránkách statutárního města České Budějovice.
28. Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem města České Budějovice, tj. dne [bude doplněno] a účinnosti dne 1. 1. 2023.

Příloha č. 1: Výpočet investičního příspěvku a koeficientu zlepšení

1. Konkrétní celkovou výši Investičního příspěvku pro nebytové a bytové prostory je možné spočítat též v příloze č. 1 těchto Zásad. [↑](#footnote-ref-1)