

Město Kutná Hora

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kutná Hora

Preambule

Město Kutná Hora, IČO: 00236195 se sídlem Havlíčkovo nám. 552/1, Kutná Hora (dále též jako „město Kutná Hora“ nebo jen „město“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Kutná Hora dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům města i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů, a to ne jenom v dotčených lokalitách, ale i v okolních částech města. Zvýšená zátěž území města vyvolá také zvýšené náklady na stavební úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury i nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města. Tyto kapacity nemůže zajišťovat a veškeré náklady na údržbu veřejné infrastruktury nemůže nést výhradně město Kutná Hora ze svého rozpočtu. Je tedy třeba, aby se na nich přiměřeným způsobem podíleli také jednotliví investoři a převzali tak odpovědnost za budoucí podobu a rozvoj území, kde realizují své stavební aktivity.

Zastupitelstvo města Kutná Hora proto dne 21.6.2022 svým usnesením č. Z/158/22 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kutná Hora“ (dále jen „Zásady“) z důvodu tvorby udržitelného městského prostředí a zvyšování kvality života na území města Kutná Hora. Zásady byly upraveny dne 27.6.2023 usnesením zastupitelstva města č. Z/155/23.

Tyto 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.

Při jednání s investory o umístění jejich investičních záměrů budou orgány města Kutná Hora vycházet z těchto Zásad. Dále budou vycházet z platné územně plánovací dokumentace města Kutná Hora, platných územních studií, o nichž byla vložena data do evidence územně plánovací činnosti, a urbanistické koncepce. V případě nejasností lze vycházet i z Politiky architektury a stavební kultury České republiky nebo Politiky územního rozvoje České republiky, které jsou k dispozici na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj (MMR).

Smyslem těchto Zásad je nastavení transparentních a nediskriminačních pravidel jednání mezi městem Kutná Hora a investory hodlajícími na území města Kutná Hora realizovat svůj investiční záměr, s důrazem na tvorbu odpovídajících podmínek pro kvalitní obytné prostředí města, zejména ve vztahu k udržitelnému rozvoji veřejné infrastruktury a veřejných služeb.

Účelem těchto Zásad je rovněž, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi městem Kutná Hora a konkrétními investory, neboť koordinovaný postup města a investora umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny ještě v předprojektové fázi, a příprava investičních záměrů investorů proběhla co možná nejrychleji. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s městem co možná nejdříve v předprojektové fázi přípravy záměru.

Cílem těchto Zásad je také motivovat k trvale udržitelnému rozvoji města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu, z tohoto důvodu je navržena i odstupňovaná výše investičního příspěvku, a to dle podoby záměru na území města Kutná Hora (záměr vyžadující změnu ÚP, záměr nevyžadující změnu ÚP, záměr parcelace a prodeje stavebních parcel). Pro stanovení výše investičního příspěvku se použije koeficient zlepšení, který zohledňuje kvalitu záměru a který je přílohou č.3 těchto Zásad.

Ze záměrů vyžadujících poskytnutí investičního příspěvku jsou pak vyjmuty stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby a stavební úpravy jednotlivých bytů do celkového počtu 3 bytových jednotek, stavební úpravy stávajících objektů, při nichž dochází ke změně využití bez vlivu na kapacitu veřejné infrastruktury a bez vzniku nových podlažních ploch nad 20 m² (příklad: výrobní hala se změni na sklad. Nikoli obráceně). Tímto způsobem je podpořena adaptabilita jednotlivých domů i urbanistické struktury.

V případě, kdy bude od investora požadován investiční příspěvek, bude s ním uzavřena Smlouva o územním rozvoji nebo Smlouva o spolupráci a investičním příspěvku, ve které bude upřesněna forma a výše tohoto příspěvku.

Tyto Zásady a z nich vyplývající Smlouvy o územním rozvoji a Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy města Kutná Hora. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity využití území, které se vztahují na předmětné území.

Město Kutná Hora postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území města, tvořeném celkem 7 katastrálními územími (Kutná Hora, Sedlec u Kutné Hory, Malín, Kaňk, Poličany, Perštejnec a Neškaredice). Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

I. Pojmy

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

1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a žadatel o vydání příslušného rozhodnutí nebo jiného správního aktu stavebního úřadu, kterým se povoluje umístění stavby nebo dělení pozemků (parcelace), či žadatel účastník veřejnoprávní smlouvy, kterou se nahrazuje územní rozhodnutí.

Za investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a. město Kutná Hora, příspěvkové organizace zřízené městem Kutná Hora, VHS Vrchlice – Maleč, a.s. a obchodní společnosti, ve kterých má město Kutná Hora výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b. Středočeský kraj a příspěvkové organizace zřízené Středočeským krajem;
- c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investičním záměrem** se rozumí každý nově umístěvaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a/nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území města Kutná Hora.

Investičním záměrem se rozumí též změna v užívání stavby, při které dochází ke změně využití ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona s vlivem na kapacitu veřejné infrastruktury, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku více než 20 m² nových hrubých podlažních ploch.

Investičním záměrem se dále rozumí též dělení pozemku na parcely za účelem budoucí výstavby bytových a/nebo nebytových prostor (parcelace).

Na jiné stavby, zařízení a terénní úpravy, než které jsou výše uvedeným investičním záměrem, tyto Zásady nedopadají, město Kutná Hora však může uzavřít ohledně takových staveb, zařízení a terénních úprav majetkoprávní smlouvu dle čl. II. odst. 1 těchto Zásad.

3. **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bod č. 3 stavebního zákona rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a

výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

4. Veřejnou infrastrukturou se dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.

5. Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které město Kutná Hora poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a j..

6. Investičním příspěvkem se rozumí finanční plnění a nefinanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o územním rozvoji nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřené mezi investorem a městem Kutná Hora, a částí nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, která bude ve zvýšené míře zatížena v důsledku realizace investičního záměru, a také nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města. Namísto poskytnutí finančního plnění či jeho části se město může dohodnout s investorem na nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a není poskytován jako úplata za možnost připojení na veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví města, ale na výstavbu/posílení této infrastruktury.

7. Nepeněžním plněním se rozumí věcné, nepeněžní plnění investičního příspěvku investorem za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“), či s právními předpisy, které je nahradí. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a budovy pro sport, hřiště či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků města Kutná Hora investor zaváže. Investorem vybudované stavby představující nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o územním rozvoji převedeny do vlastnictví města Kutná Hora, ovšem pouze se souhlasem Zastupitelstva města Kutná Hora.

Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů, vystavěné byty převedené do vlastnictví města Kutná Hora či jiná nemovitá či movitá věc, na které se město Kutná Hora s investorem ve Smlouvě o územním rozvoji dohodne. Hodnota nepeněžního plnění je ve Smlouvě o územním rozvoji stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem (provozujícím vázanou živnost oceňování nemovitostí) nebo znalcem. Nepeněžním plněním není závazek investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.

8. Smlouvou o územním rozvoji se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a městem Kutná Hora dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tehdy, kdy investiční záměr investora klade ve smyslu § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. Předmětem Smlouvy o územním rozvoji je vždy závazek investora finančně se podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro investiční záměr dle § 88 stavebního zákona.

Předmětem Smlouvy o územním rozvoji je dále závazek města Kutná Hora poskytnout investorovi v rámci samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho investičního záměru a převzít investorem vybudovanou infrastrukturu, příp. nepeněžní plnění, za podmínek uvedených ve smlouvě a závazek investora poskytnout městu Kutná Hora investiční příspěvek.

9. Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a městem Kutná Hora dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je vždy závazek investora poskytnout městu Kutná Hora investiční příspěvek a závazek města Kutná Hora poskytnout investorovi v rámci samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho investičního záměru.

10. Hrubou podlažní plochou (dále 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 úroveň podlahy. Podrobný způsob výpočtu HPP je uveden v Postupu pro výpočet hrubých podlažních ploch, který tvoří přílohu těchto Zásad.

11. Souhrnným vyjádřením se rozumí souhrnné vyjádření samosprávy města Kutná Hora k investičnímu záměru, které podle konkrétního investičního záměru zahrnuje vyjádření města Kutná Hora a vyjádření dotčených odborů MěÚ Kutná Hora a správců veřejné infrastruktury vlastněné městem Kutná Hora, za jakých podmínek je možné investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu města dle § 184a stavebního zákona coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené investičním záměrem, nebo stanovisko města coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Souhrnné vyjádření však nenahrazuje správní rozhodnutí, stanoviska města Kutná Hora 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. Adaptačním 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 Kutná Hora. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města Kutná Hora na změnu klimatu. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi investorem a městem ve Smlouvě o územním rozvoji.

13. Zastavěným územím se rozumí zastavěné území města Kutná Hora, jak je vymezeno ve výkresu základního členění Územního plánu Kutná Hora vydaného Zastupitelstvem města Kutná Hora dne 20.4.2020 s nabytím účinnosti dne 26.5.2020 (dále jen „zastavěné území“).

14. Pověřenou osobou se rozumí pracovník Městského úřadu Kutná Hora, který administrativně zajišťuje postup podle těchto Zásad v rámci města Kutná Hora a komunikaci s investory, není-li k tomu určena jiná osoba nebo příslušný orgán města.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o územním rozvoji

1. Vstoupí-li investor do jednání s městem Kutná Hora před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, společného povolení, územního souhlasu či před ohlášením investičního záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projekčních prací), bude městem Kutná Hora prostřednictvím pověřené osoby informován o možnosti konzultovat investiční záměr v souladu s Manuálem pro výstavbu na území města Kutná Hora (dále jen „Manuál“), který tvoří přílohu č.1 těchto Zásad. Investor bude také informován o procesu jeho finanční spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb dle těchto Zásad a bude mu doporučeno buď uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo uzavření Smlouvy o územním rozvoji. V případě, že se nejedná o investiční záměr ve smyslu čl. I. odst. 2 těchto Zásad, bude s investorem dále jednat MěÚ Kutná Hora, odbor správy majetku, v souladu s Manuálem, přičemž po investorovi může být požadováno uzavření příslušné majetkoprávní smlouvy.
2. Na základě předchozího jednání příslušných odborů MěÚ Kutná Hora a dalších subjektů s investorem a na základě předložených podkladů k jeho investičnímu záměru (ve formátu a o obsahu uvedeném v Manuálu) v případě, že:
 - a. se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a pověřená osoba **obdrží souhlasná** vyjádření dotčených odborů a správců veřejné infrastruktury, pověřená osoba připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
 - b. se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a pověřená osoba **obdrží nesouhlasná vyjádření nebo připomínky** dotčených odborů anebo správců veřejné infrastruktury, anebo se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pověřená osoba zajistí projednání investičního záměru s příslušnými subjekty a orgány města v souladu s Manuálem a vydání souhrnného vyjádření ve smyslu čl. I. odst. 11 těchto Zásad. Po zpracování podmínek a požadavků obsažených v souhrnném vyjádření (pokud souhrnné vyjádření podmínky a požadavky obsahuje) a po kontrole, že připomínky a požadavky byly zapracovány, pověřená osoba připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo Smlouvu o územním rozvoji. Příslušná smlouva bude poté schválena Radou města Kutná Hora, případně Zastupitelstvem města Kutná Hora, dle čl. II. odst. 4 Zásad. Investor bude následně vyzván k uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo Smlouvy o územním rozvoji s městem Kutná Hora.
3. Jakmile se město Kutná Hora dozví o jakémkoliv podání investora vedoucímu k umístění či povolení investičního záměru podle stavebního zákona, bude investor bez zbytečného odkladu kontaktován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně Zásad a Manuálu a vzoru Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo vzoru Smlouvy o územním rozvoji. Společně s těmito informacemi odešle město Kutná Hora investorovi prostřednictvím pověřené osoby žádost o investiční příspěvek nebo o nepeněžní plnění. Na základě reakce investora bude vyvoláno jednání mezi investorem a městem Kutná Hora za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o územním rozvoji.
4. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s investorem, schvaluje Rada města Kutná Hora, která může tuto pravomoc svěřit zcela, nebo jen v některých konkrétně vyjmenovaných případech, starostovi města. Konečné znění Smlouvy o územním rozvoji, sjednané s investorem, schvaluje vždy Zastupitelstvo města Kutná Hora.
5. Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouva o územním rozvoji je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, investor ani město Kutná Hora k jejímu uzavření nejsou nuceni.

6. V případě uzavírání smluv podle § 86 a 88 stavebního zákona se tyto Zásady použijí obdobně.

III. Investiční příspěvek

1. O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý investor, jehož investiční záměr ve smyslu čl. I.odst. 2 Zásad má být realizován na území města Kutná Hora. V odůvodněných případech, zejména v případě staveb významně přispívajících k rozvoji města Kutná Hora, může být investorovi poskytnuta sleva z investičního příspěvku ve výši až 90 % po schválení zastupitelstvem.
2. Výše investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP investičního záměru dle dokumentace, na základě které investor žádá o jeho umístění nebo povolení, nebo příslušného počtu m² z celkové plochy parcelovaného pozemku, o jehož dělení investor žádá, a z částky
 - a. 2500 Kč za m² v případě, že je investičním záměrem stavba pro bydlení, polyfunkční, komerční nebo výrobní objekt, a pro investiční záměr JE vyžadována změna ÚP.
 - b. 2000 Kč za m² v případě, že je investičním záměrem stavba pro bydlení, polyfunkční, komerční nebo výrobní objekt, a pro investiční záměr NENÍ vyžadována změna ÚP.
 - c. 800 Kč za m² plochy každého z nově vzniklých pozemků, určených k zástavbě v rámci parcelace, umožňující zástavbu vymezenou koeficientem zeleně dle územního plánu města Kutná Hora pro daný pozemek (tj. za plochu stavebního pozemku, nikoli za plochu zeleně). Musí se jednat o parcelaci vč. provedení nové infrastruktury napojené na infrastrukturu města. Vybudování nové infrastruktury na parcelované ploše nelze započítat jako nepeněžní plnění. V tomto případě nebude vyžadován investiční příspěvek od následného investora stavby na dělení nově vzniklých pozemcích, pokud bude zachován účel parcelace. V odůvodněných případech se může město Kutná Hora s investorem dohodnout na nepeněžním plnění v hodnotě odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu investičního příspěvku, sloužícího k účelu uvedenému v těchto Zásadách.
3. Výše investičního příspěvku dle odstavce 2.a a 2.b se dále upravuje dle Koeficientu zlepšení (k), který hodnotí urbanistickou kvalitu záměru a je určen dle přílohy č.3 těchto Zásad. Minimální započitatelný součin Koeficientu zlepšení (k) je stanoven na 0,6. Hodnota 0,6 se použije v případech, kdy výsledkem vyhodnocení dle přílohy č.3 bude součin nižší.
4. Základní částky Investičního příspěvku dle odstavce 2.a, 2.b a 2.c budou valorizovány vždy k 31.12. běžného roku pro rok následující a to dle průměrného přírůstku ročního indexu spotřebitelských cen k uvedenému datu, tedy dat zveřejněných ČSÚ na adrese: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše investičního příspěvku a vypočtená částka bude zaokrouhlena matematicky na celé koruny. Výpočet provede a pro běžný rok stanoví do konce ledna běžného roku pracovník oddělení regionálního rozvoje a územního plánování.
5. V případě, že součástí investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o územním rozvoji bude adaptační opatření, investorovi může být investiční příspěvek snížen až o 50% z požadované částky za 1m² HPP investičního záměru. Konkrétní výše tohoto snížení musí zohledňovat poměr mezi parametry investičního záměru (počtu m² HPP investičního záměru) a parametry investorem vybudovaného adaptačního opatření. Investor dokládá investici do adaptačního opatření městu Kutná Hora informací v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci investičního záměru. Podrobnosti ohledně snížení investičního příspěvku budou upraveny ve Smlouvě o územním rozvoji.

6. Právním titulem, pro plnění částky investičního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvě o územním rozvoji, kterou spolu město Kutná Hora a investor uzavřou.
7. Investiční příspěvky a příjmy z prodeje nemovitostí získaných městem Kutná Hora coby nepeněžním plněním investičního příspěvku, poskytovaným investory, budou příjmy **Fondu pro správu a údržbu infrastruktury města Kutná Hora**. Finanční prostředky z tohoto fondu budou použity primárně za účelem rozvoje veřejné infrastruktury anebo zajištění veřejných služeb v bezprostředním okolí investičního záměru; v odůvodněných případech mohou být tyto prostředky použity i za účelem kompenzace zvýšených nároků investičního záměru na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby města Kutná Hora také v jiných jeho lokalitách. Finanční prostředky z tohoto fondu nebudou použity na běžné výdaje města Kutná Hora.
8. Investiční příspěvek může být při splnění požadavků a podmínek města Kutná Hora zčásti nebo zcela nahrazen nepeněžním plněním, jehož hodnotu lze odečíst od celkové výše investičního příspěvku, pokud budou splněny podmínky dle čl. I. odst. 7 Zásad; nabytí nemovitých věcí do vlastnictví města Kutná Hora (i budoucí nabytí) pak podléhá schválení Zastupitelstvem města Kutná Hora.

IV. Závazky města Kutná Hora

1. Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo konkrétní Smlouvy o územním rozvoji mezi městem Kutná Hora a investorem je výkonem samostatné působnosti města, při které město vystupuje tak jako i jiné právnické osoby soukromého práva a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek města Kutná Hora zasahovat do jeho samostatné působnosti, která je mu vyhrazena příslušnými právními předpisy, či do správních řízení vedených MěÚ Kutná Hora v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město Kutná Hora se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku či v konkrétní Smlouvě o územním rozvoji může zavázat k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** investorovi poskytne nezbytnou součinnost pro realizaci investičního záměru, například:
 - a. poskytne v samostatné působnosti města nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování investičního záměru, bude-li tento záměr v souladu se Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvou o územním rozvoji;
 - b. zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o územním rozvoji;
 - c. bude se dle Smlouvy o územním rozvoji podílet na vybudování investičního záměru investora
 - d. za podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji převezme do svého vlastnictví a následné správy nepeněžní plnění nebo investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu.

V. Závazky investora

Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku či v konkrétní Smlouvě o územním rozvoji může zavázat zejména k tomu, že:

- a. pokud se rozhodne vybudovat investiční záměr, pak jej vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku či Smlouvě o územním rozvoji,
- b. pokud se rozhodne vybudovat investiční záměr, pak jej vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o územním rozvoji,
- c. poskytne městu Kutná Hora investiční příspěvek nebo nepeněžní plnění investičního příspěvku,
- d. se bude finančně podílet na vybudování nové či úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné k umístění investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o územním rozvoji,
- e. za podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji převede do vlastnictví města Kutná Hora nemovité věci včetně investorem vybudované veřejné infrastruktury,
- f. za podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji vybuduje adaptační opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Smlouvě o územním rozvoji

- 1. Závazky investora i města Kutná Hora, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo konkrétní Smlouvě o územním rozvoji, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
- 2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo Smlouvy o územním rozvoji mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu §2048 občanského zákoníku, bankovní zárukou ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku investora či města Kutná Hora určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1. Zásady jsou podmíněny tím, že jejich realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména zákonem o obcích a zákonem o zadávání veřejných zakázek, či právnímu předpisy, které je nahradí, přičemž v případě rozporu Zásad s právními předpisy se jejich příslušná část neuplatní a nemá účinky.
- 2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či veřejných služeb města Kutná Hora, na které hodlá město Kutná Hora investiční příspěvek použít; investiční příspěvek bude příjmem fondu dle čl. III. odst. 6 těchto Zásad a bude použit na účely rozvoje veřejné infrastruktury anebo na zajištění veřejných služeb na území města Kutná Hora.
- 3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Kutná Hora.
- 4. Nedílnou součástí Zásad je dokument Manuál pro výstavbu na území města Kutná Hora, Postup pro výpočet hrubých podlažních ploch a Výpočet koeficientu zlepšení, obsažené v příloze Zásad. Zásady včetně Manuálu a uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města Kutná Hora na adrese:

5. Zásady nabývají účinnosti dnem schválení v zastupitelstvu města Kutná Hora. V případě, že investor obdržel do dne schválení Zásad vyjádření Města Kutná Hora jako účastníka řízení ke svému záměru, Zásady se na něj nevztahují.
6. Ze Zásad může být pro konkrétní záměr rozhodnutím zastupitelstva města udělena výjimka z požadavků Manuálu pro výstavbu území města Kutná Hora.

Přílohy:

Příloha č. 1: Manuál pro výstavbu na území města Kutná Hora

Příloha č. 2: Postup pro výpočet hrubých podlažních ploch

Příloha č. 3: Výpočet koeficientu zlepšení