

MĚSTO JANSKÉ LÁZNĚ



ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY Města Janské Lázně

Článek I

Preambule

Město Janské Lázně, náměstí Svobody 273, 542 25 Janské Lázně, IČO 00277967 dále jen „Město“ je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Janské Lázně je povinno účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti pečovat o svůj majetek a rovněž tak je povinno pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Důsledkem stavebního rozvoje na území města a v jeho bezprostředním okolí je zvyšování zátěže pro Město, což vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Tyto změny nutně vyvolávají náklady na straně Města, které je povinno vynakládat za účelem péče o rozvoj svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel. 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.

Město Janské Lázně je připraveno vycházet vstříc investorům, se kterými vznikne dohoda o spolupráci na investicích do veřejné infrastruktury Města. Naopak Město Janské Lázně deklaruje svůj zájem nepodporovat rozvoj apartmánového bydlení či jiných staveb bez zajištění potřebných investic do infrastruktury Města, tj. tam kde nebyla uzavřena smlouva o spolupráci na investicích do veřejné infrastruktury Města a to proto, že taková výstavba přináší jen finanční zátěž pro Město. Město si dále vyhrazuje posoudit v každém jednotlivém případě a nikoli podle svého označení, co je či není výstavbou apartmánových bytů. Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem, ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebo bez respektování Zásad, nebude v zájmu Města a jejích občanů.

Postup podle Zásad by mělo vést ke vzniku smysluplné, spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí města, zejména formou spoluúčasti na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost a poskytování veřejných služeb, vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel. Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Městem a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Města za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad je rovněž koordinace postupu přípravy investičních záměrů Města s konkrétními

Investory. Pro co možná nejefektivnější spolupráci by Investoři měli vstupovat do jednání s Městem co možná nejdříve, což jim současně může přinést nemalé finanční úspory v projektové fázi investičního záměru. Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy Města, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu Městem deklarovány. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky Města. 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.

Článek II.

Pojmy

1. Investorem se rozumí každý stavebník, který chce zrealizovat stavební záměr na území Města a nebo v jeho okolí při využití veřejné infrastruktury Města.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a. Město Janské Lázně, příspěvkové organizace zřízené městem a obchodní společnosti, ve kterých má město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b. Královéhradecký kraj a příspěvkové organizace zřízené Královéhradeckým krajem;
- c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. Investiční záměrem se rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, terénní úprava a změna nebo údržba dokončené stavby.

3. Veřejnou infrastrukturou se podle stavebního zákona rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě a to zejména dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné infrastruktury.

4. Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které obec 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 aj.

5. Příspěvkem investora se rozumí Finanční plnění Investora uskutečněné za účelem financování investičních projektů, pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o příspěvku investora, uzavřené mezi Investorem a městem a nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a poskytování veřejných služeb, jež budou v důsledku realizace investičního záměru více zatíženy, a také na údržbu nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví Města, rovněž tak za nadměrné opotřebení místních komunikací, zatížené těžkou technikou, což jsou všechna vozidla s okamžitou hmotností přesahující dopravním značením stanovenou mez 5 tun a dopravním ruchem, prachem a přepravou stavebního materiálu vozidly s větší než povolenou hmotností vozidla pro provoz na místní komunikaci Města Janské Lázně, kdy místní a přechodnou úpravu provozu na pozemních komunikacích bylo stanoveno omezení vjezdu na místní komunikace vozidlům s okamžitou hmotností přesahující dopravním značením stanovenou

mez 5 tun a to svislou dopravní značkou B 13 Zákaz vjezdu vozidel, jejichž okamžitá hmotnost přesahuje vyznačenou mez "5 t" s dodatkovou tabulkou E 13 s textem "Vozidlům TS, Správy KRNPAP, Transport, s povolením MěÚ vjezd povolen",

6. Město se může s Investorem dohodnout na místo poskytnutí peněžního plnění či jeho části na poskytnutí nepeněžního plnění, sloužícího k účelu uvedenému v těchto Zásadách. Dohoda o nepeněžním plnění příspěvku investora je součástí individuálně sjednané Smlouvy o spolupráci obsahující parametry nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Městem.

7. Nepeněžním plněním se rozumí věcné, nepeněžní plnění Příspěvku investora Investorem podle konkrétních podmínek a možností Investora dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci. Nepeněžním plněním Příspěvku investora může být výstavba, úprava, oprava veřejné komunikace či technické zhodnocení budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a budovy pro sport, hřiště či jiné veřejné infrastruktury. Nepeněžním plněním mohou být též např. architektonická studie či projektová dokumentace, vystavěné byty převedené do vlastnictví města či jiná nemovitá či movitá věc, na které se město s Investorem ve Smlouvě o spolupráci dohodnou. Hodnota nepeněžního plnění je pak v této smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu či znaleckého posudku.

8. Nepeněžním plněním není závazek Investora na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez kterých nelze investiční záměr realizovat nebo která slouží převážně potřebě Investora a jeho hodnota se tak nezapočítává do výše Příspěvku investora.

9. Smlouvou o příspěvku investora se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je závazek města poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městu peněžitý příspěvek. Vzor Smlouvy o příspěvku investora je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. 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. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně, vodních ploch a prvků, snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města na změnu klimatu, upřednostňovat decentralizaci odvodňování, zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem dle individuálně sjednané Smlouvy o spolupráci.

11. Celkovou podlahovou plochou (CPH) součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnitřním lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých popřípadě odkrytých

prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymezení pravouhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce,

12. Zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená pravouhlými 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 pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,

13. Zastavěnou plochou dotčených pozemků součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Článek III.

Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci a Smlouvy o příspěvku investora

1. Investor, který hodlá na území Města realizovat Investiční záměr a nebo mimo území Města, ale zároveň pokud bude využívat pro realizaci nebo následné využití investičního záměru veřejnou infrastrukturu Města, podá písemnou žádost o vybudování Investičního záměru Městu a spolu s ní předloží Městu předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.

Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se Město dozví o podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru, v takovém případě město informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách.

2. Město svolá jednání, kde seznámí Investora se základními požadavky Města a dalších dotčených subjektů, pokud budou známy, případně uloží Investorovi, aby si sám vyžádal stanoviska dotčených subjektů pro příští jednání, aby byly známy požadavky týkající se kapacity veřejné infrastruktury a jejího umístění.

3. Na základě výše uvedeného jednání zpracuje Investor na své náklady požadovanou stavební dokumentaci a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných odborů města i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury, která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.

4. Upravenou verzi stavební dokumentace se zpracovanými požadavky Města, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor Městu k odsouhlasení. Následně Město iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města s cílem uzavřít Smlouvu o příspěvku investora nebo Smlouvu o spolupráci.

5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o příspěvku investora sjednané s Investorem schvaluje Rada Města. Příslušná Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení týkající se Investičního záměru dle stavebního zákona. Povinnou přílohou příslušné Smlouvy je projektová dokumentace, která

odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde k dodatečné změně projektové dokumentace nebo žádosti o vybudování Investičního záměru městu, musí být tato změna oznámena Městu. Pokud půjde o změnu předmětu Smlouvy nebo o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Město s touto změnou nesouhlasí.

6. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o příspěvku investora je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.

Článek IV. Příspěvek investora

1. Příspěvek investora poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města. Právním titulem pro Příspěvek investora je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o příspěvku investora, kterou spolu uzavřou Investor a Město.

2. Výjimkou z postupu dle Zásad jsou tyto záměry:

- Drobné stavby podle stavebního zákona
- Stavby rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci do 200 m² celkové podlahové plochy (CPH)
- Změny a údržba dokončených staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, ledaže dojde touto činností k celkovému rozšíření původní stavby nad 200 m² celkové podlahové plochy (CPH)

3. Město stanovuje pro výpočet výše Příspěvku investora ohledně nově umísťované nebo nově stavebními úpravami vytvořené místnosti nebo prostoru stavebně upraveného k účelovému využití v budově částku za 1 m² CPH ve výši 1.500 Kč bez DPH.

4. V případě rozšíření původní zkolaudované stavby nad výměru CPH stanovenou ve Smlouvě, se zde uvedená částka za 1m² násobím pouze rozšířenou plochou CPH.

5. Město stanovuje pro výpočet výše Příspěvku investora ohledně investičního záměru, u stavby, u které netvoří finančně převažující část stavby místnosti nebo prostory stavebně upravené k účelovému využití v budově nebo u zařízení nebo u terénní úpravy výši investice Investora do Investičního záměru. Výše plnění se vypočítává jako procento z výše jednotlivé investice, v daném případě jako 3% z výše investice. V případě pochybností na straně Města o výši investice uvedené Investorem si buď může výši investice nechat ocenit Město a nebo Město může vycházet z těchto cen: demolice 1000 Kč/m³, stavba 8.000,- Kč/m³ obestavěného prostoru.

6. Částky pro výpočet výše Příspěvku investora se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok.

7. Peněžní plnění Příspěvků investora, smluvní pokuty ze Smlouvy o příspěvku investora či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města. Tyto prostředky budou analyticky odděleny od prostředků běžného hospodaření a budou vedeny na účtu určeném smlouvou.

Článek V.

Závazky města

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o příspěvku investora mezi městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

2. Město se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o příspěvku investora, zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:

a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky města pro výstavbu;

b) zachová vlastnické vztahy města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o příspěvku investora;

c) zajistí využití Příspěvků investora pro realizaci Veřejné infrastruktury zejména v lokalitě a čase spjatém s Investičním záměrem,

d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme město do svého vlastnictví Nepeněžní plnění.

Článek VI.

Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o příspěvku investora musí zavázat zejména k tomu, že:

a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o příspěvku investora;

b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o příspěvku investora;

c) poskytne městu Příspěvek investora podle těchto Zásad;

d) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci;

e) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převede do vlastnictví Města nemovitě věci včetně Investorem vybudované veřejné infrastruktury,

f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci vybuduje Investor Adaptační opatření.

2. Investor se zavazuje zajistit, aby v rámci provádění stavby Investičního záměru byly místní komunikace užívány vozidly, jejichž okamžitá hmotnost přesahuje vyznačenou mez 5 tun pouze v pracovních dnech, a to pondělí - pátek od 7:30 hodin do 18:00 hodin a zároveň se zavazuje neprodleně zajistit odstranění jejich znečištění.

Článek VII.
Zajištění závazků

1. Závazky Investora obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o příspěvku investora musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.

2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o příspěvku investora mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či města určitou právní skutečností.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Zastupitelstvo města Janské Lázně svým usnesením č. Z 103/12/24 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory města Janské Lázně“ na svém 12. veřejném zasedání konaném dne 16.12.2024.

2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.

3. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města po celou dobu jejich platnosti.

4. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Janské Lázně. Tyto zásady nahrazují zásady přijaté usnesením č. Z 59/06/23, kterým Zastupitelstvo města Janské Lázně schválilo „Zásady pro spolupráci s investory města Janské Lázně“ na svém 6. veřejném zasedání konaném dne 25. září 2023.

Martin Hudrlík
Starosta

Petr Hřebačka
místostarosta

Příloha č. 1: Vzor Smlouvy o příspěvku investora