

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

5. zasedání zastupitelstva města dne: 25.05.2023

Bod pořadu jednání: 33

Smlouva o spolupráci s DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS, s. r. o.

Stručný obsah: Odbor dopravních staveb, oddělení spolupráce s developery, předkládá k projednání návrh na uzavření smlouvy o spolupráci se společností DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS, s. r. o., k záměru Bytový dům – residence Horská, a to v rámci aplikace dokumentu "Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec".

MML, Odbor dopravních staveb

Zpracoval: Loučková Kotasová Radka, Ing. - vedoucí oddělení spolupráce s developery

Schválil: Vít Václav, Ing. - vedoucí odboru dopravních staveb

Projednáno: na 9. RM konané dne 2.5.2023

Projednat ve výboru ZM: Finanční výbor
Výbor pro plánování území a dopravu

Předkládá: Jand'ourek Jiří, Ing. arch. Ing. v. r. - náměstek primátora pro architekturu, veřejný prostor a dopravní stavby

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

uzavření Smlouvy o spolupráci s investorem **DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o.**, se sídlem Harrachov 412, Harrachov, IČ 10775803, (Bytový dům-Residence Horská), v rámci aplikace dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec“

ukládá

1. zajistit uzavření Smlouvy o spolupráci s investorem **DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o.**, se sídlem Harrachov 412, Harrachov, IČ 10775803, (Bytový dům-Residence Horská), v rámci aplikace dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec“.

P: Jand'ourek Jiří, Ing. arch. Ing. - náměstek primátora pro architekturu, veřejný prostor a dopravní stavby

T: 30.06.2023

2. zajistit plnění smlouvy o spolupráci s investorem **DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o.**, se sídlem Harrachov 412, Harrachov, IČ 10775803, (Bytový dům-Residence Horská), v rámci aplikace dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec“.

P: Jand'ourek Jiří, Ing. arch. Ing. - náměstek primátora pro architekturu, veřejný prostor a dopravní stavby

T: 30.06.2024

Důvodová zpráva:

V rámci aplikace dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury SML“, který byl schválen 23. RM, 15. 11. 2021, usnesením č. 1017/21 a následně 10. ZM, 25. 11. 2021 usnesením č. 290/21, se investor **DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o.**, zavazuje poskytnout městu peněžité a nepeněžní plnění v rámci projektu „**Bytový dům – Residence Horská**.“

Návrh smlouvy byl původně předložen k projednání RM a ZM v 09/2022 , avšak s nižší sazbou 500,-Kč bez DPH/m².

Jelikož platný územní plán definuje dotčené území jako území *rozvojové*, tedy *nikoli jako stabilizované*, vztahuje se na takový typ území poplatek ve výši 800,-Kč bez DPH (čl. III, odstavec 3, písmeno b) Zásad), nikoli původně počítaný poplatek ve výši 500,-Kč bez DPH (čl. III, odstavec 3, písmeno a) Zásad).

Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. I odst. 5 Zásad, je pro Investiční záměr na základě výše uvedeného stanoven jako násobek počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, uvedené v DÚR, a částky 800 Kč bez DPH.

Sazba 800,-Kč bez DPH, platná v roce 2022, zůstává ponechána, a to z důvodu probíhajících jednání a uzavřených dohod právě v roce 2022. Proto nebyla uplatněna při výpočtu inflační doložka.

Proto bylo s Investorem v tomto smyslu vedeno další jednání a nyní je tedy předkládána upravená Smlouva o spolupráci, která se liší ve výši Investičního příspěvku **4 246 400,-Kč bez DPH** (původně (2 676 950,-Kč bez DPH). Zároveň je akcentována drobná úprava ve výši nepeněžního plnění, a to **150 000,-Kč bez DPH** (původně 105 000,-Kč bez DPH).

Nepeněžního plnění - vysázení aleje – 7 x Javor červený – Acer rubrum (tl. kmene 8 až 10 cm) zejména na pozemku p.č. 843/2 v k.ú. Ruprechtice (viz Příloha č. 2) tohoto materiálu - zůstává v původním rozsahu, avšak cena se navyšuje s ohledem na nárůst cen.

Příloha č.1Návrh Smlouvy o spolupráci

Příloha č.2 ...Adaptační opatření – alej

Příloha č.3.... Koordinační situační výkres Investičního záměru

Příloha č.4... Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec

Příloha č.5...Vymezení plochy Ruprechtice DOLCE VITA HORSKÁ dle platného ÚP

Přílohy:

Příloha č. 1- Smlouva o spolupraci_DVD_Liberec ANONYM

Příloha č.2 _Adaptační opatření alej

Příloha č.3 Koordinační situační výkres Investičního záměru

Příloha č.4 Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastr

Příloha č.5 Vymezení _plochy _ruprechtice DOLCE VITA HORSKÁ

Smlouva o spolupráci

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

sídlem: náměstí Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, Liberec

IČO: 00262978

číslo účtu: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené: Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města

(dále jen „Město“)

a

DOLCE VITA HORSKÁ APARTMENTS s.r.o.

sídlem: č.p. 412, 512 46 Harrachov

IČO: 10775803

Číslo účtu : [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupený/á: Ing. Michalem Kunrtem, jednatelem

(dále jen „Investor“)

(Město a Investor společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ujednání

1.1 Tato Smlouva o spolupráci (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, schváleném Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území statutárního města Liberec.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat záměr **Bytový dům-Residence Horská** na pozemcích *k.ú. Ruprechtice, p.č. 2068/5, 2068/72, 2068/73, 2068/74, 2068/75, 843/1*, sestávajícím se z následujících staveb a zařízení (dále jen „Investiční záměr“): Zastavěná plocha (dle § 2 odst. 7 stavebního zákona) 2 005m²; plocha zastavění nadzemními stavbami 1 168 m²; obestavěný prostor 19 709 m³; hrubá podlažní plocha 5 308 m²; počet bytů 29; 44 parkovacích míst v krytém parkingu; 2 parkovací stání venkovní. Velikosti 5 308 m² HPP, kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu – veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci; plynovod; elektrickou síť. Investiční záměr odpovídá Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. a) Zásad. Investiční záměr bude rovněž zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

Součástí Investičního záměru jsou Adaptační opatření, uvedená v čl. 2.5 této Smlouvy.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžitého plnění a Nepeněžního plnění ve smyslu čl. I. odst. 6. a 7. Zásad a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.

1.4 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora v rámci Investičního záměru realizovat Adaptační opatření ve smyslu čl. I odst. 19 Zásad, přičemž parametry Adaptačních opatření jsou konkretizovány v příloze č. 2 této Smlouvy - Adaptační opatření – alej.

II. Závazky Investora

Investiční příspěvek a jeho předpokládaná výše

2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu dále specifikované Peněžité plnění a dále specifikované Nepeněžní plnění za účelem uvedeným v čl. 1.3 této Smlouvy. Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku ve smyslu čl.

I odst. 5 Zásad je pro Investiční záměr stanovena jako násobek počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, uvedené v DÚR, a částky 800 Kč bez DPH dle čl. III, odst. 3. písm. b) Zásad. **Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku tak činí 4 246 400,-Kč bez DPH**, slovy: čtyři miliony dvě stě čtyřicet šest tisíc čtyři sta korun českých bez DPH. Z toho předpokládaná výše **Peněžitého plnění činí 4 096 400,-Kč bez DPH**, slovy: čtyři miliony devadesát šest tisíc čtyři sta korun českých bez DPH.

Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude Městem využit zejména na přestavbu hřiště v ulici Kropáčkova, Liberec, které se nachází v docházkové vzdálenosti od Investičního záměru.

Konečná výše Investičního příspěvku

2.2 Investor se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako násobek příslušného počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí nebo pravomocné společné povolení a částky 800 Kč; od takto stanovené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžního plnění ve výši dle čl. 2.5 an. této Smlouvy.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Investičního příspěvku a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

Splatnost Investičního příspěvku

2.3 **Investiční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabyde** právní moci stavební povolení nebo společné povolení pro Investiční záměr, umožňující Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

2.4 Investiční příspěvek ve své konečné výši, snížený o fixní stanovenou hodnotu Nepeněžního plnění ve výši dle čl. 2.5 této Smlouvy a též dle čl. 2.6 této Smlouvy, bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.3 této Smlouvy na transparentní účet Města číslo: 9967752/0800. Variabilním symbolem bude IČO Investora.

Nepeněžní plnění

2.5 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

- vysázení aleje – 7 x Javor červený – *Acer rubrum* (tl. kmene 8 až 10 cm) zejm. na pozemku p.č. 843/2 v k.ú. *Ruprechtice*

Hodnota výše uvedeného Nepeněžního plnění byla odhadnuta na základě povědomí smluvních stran o cenách obvyklých na Poradě vedení, konané 24.4. 2023, a byla stanovena fixní částkou, která činí **150 000 Kč bez DPH** (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých).

2.6 Investor se v případě Nepeněžního plnění, uvedeného v čl. 2.5 této Smlouvy, zavazuje na vlastní náklady zajistit veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, stanoviska a souhlasy potřebné pro realizaci takového Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy a příslušnými technickými normami.

Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury

2.7 K realizaci Investičního záměru uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 88 StavZ nutné vybudovat nebo upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, rozumí se jí následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura:

- veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci
- plynovod
- elektrickou síť

2.8 Investor se zavazuje vybudovat anebo upravit veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.7 této Smlouvy, svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost. Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové či úpravami stávající veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.7 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.7 této Smlouvy, a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury do katastru nemovitostí.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování anebo úpravách veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.8 této Smlouvy, není Nepeněžním plněním dle čl. 2.9 této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku dle čl. 2.5 této Smlouvy.

2.9 Veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.7 této Smlouvy, se Investor zavazuje vybudovat či upravit do 24 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Veřejnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.7 této Smlouvy, řádně zkolaudovat do 12 měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru ve smyslu čl. IV. odst. 2. Zásad. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru (zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy. Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování nové či úpravy stávající veřejné dopravní anebo technické infrastruktury dle čl. 2.7 an. této Smlouvy, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování takové veřejné infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle čl. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Investiční záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.

3.3 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, uvedeného v čl. 2.5 an. této smlouvy, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. 3.1 této smlouvy.

3.4 Město se zavazuje ve lhůtě do jednoho sto dvaceti (120) dní ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění dle čl. 2.5 an. této Smlouvy, nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat pod podmínkou, že jej Investor vybuduje či upraví v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by Nepeněžní plnění nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou, je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nepřevzít.

Protože předmětem této Smlouvy je také závazek Investora vybudovat anebo upravit veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.7 této Smlouvy, uplatní se ujednání tohoto odstavce přiměřeně i pro převzetí takové veřejné infrastruktury Městem a následné správy takové veřejné infrastruktury.

3.5 Město se zavazuje ověřit realizaci Investorem provedeného Adaptačního opatření konkretizovaného v příloze č. 2 této Smlouvy Adaptační opatření – alej, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabude právní moci kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nebo v němž nabude právních účinků kolaudační souhlas pro Investiční záměr. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištěno, že Adaptační opatření nebylo realizováno v souladu s touto Smlouvou, bude Investor písemně Městem vyzván k doplacení částky odpovídající fixní hodnotě Nepeněžního plnění, která činí 150 000,-Kč bez DPH, (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých), a to ve lhůtě do 30 dní od doručení písemné výzvy Města, na účet Města uvedený v čl. 2.4 této Smlouvy.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. 5.7 této Smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy.

V. Závěrečná ujednání

5.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

5.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje v **pěti** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

5.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.

5.5 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora, uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy.

5.6 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práva povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. OZ, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

5.7 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

5.8 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

5.9 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZRS“). Uveřejnění Smlouvy zajistí Město, a to ve lhůtě do 30 dní ode dne uzavření této Smlouvy. Neprodleně po uveřejnění této Smlouvy v registru smluv o tomto uveřejnění písemně informuje Investora. Investor není povinen správnost uveřejnění Smlouvy zkontrolovat. V případě, že Město z nějakého důvodu Smlouvu v registru smluv v uvedené lhůtě neuveřejní, vyhrazuje si Investor právo Smlouvu po uplynutí uvedené lhůty uveřejnit prostřednictvím registru smluv. Smluvní strana, která provedla opravu uveřejněné Smlouvy dle § 5 odst. 7 ZRS, odpovídá za její správnost obdobně. Druhá smluvní strana není povinna správnost provedené opravy zkontrolovat.

5.10 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním výše uvedené smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených smluvními stranami dle čl. 5.4 této Smlouvy, prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny podle ZRS, resp. které by nemohly být poskytnuty podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

5.11 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva **města Liberce č. ... na jeho ... zasedání, konaném dne**

.....

V Liberci dne.....

V dne

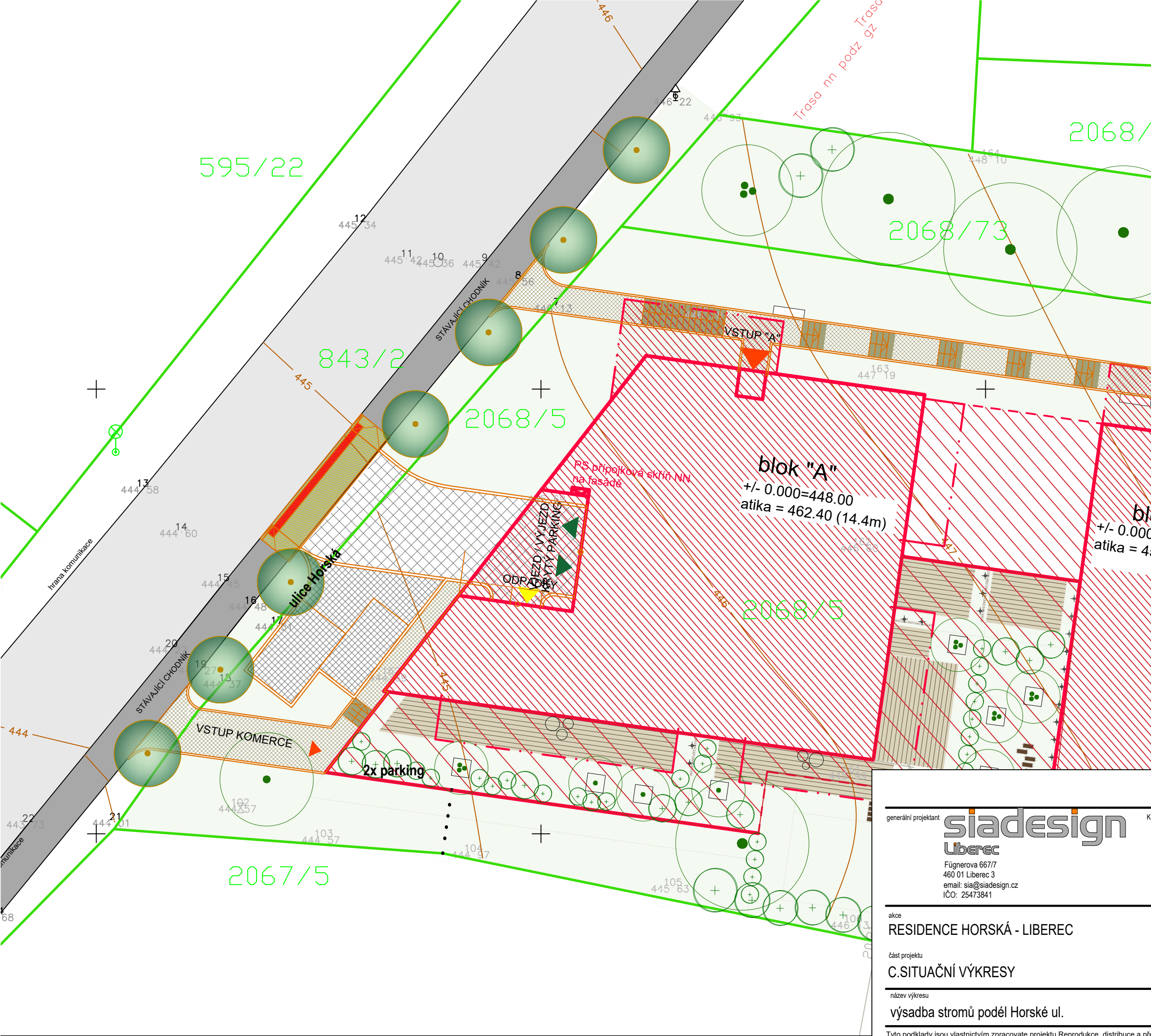
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc., primátor města

Ing. Michal Kunrt, jednatel

Přílohy

Příloha č. 1 – Koordinační situační výkres Investičního záměru

Příloha č. 2 – Adaptační opatření – alej



LEGENDA:

Pozn: VEŠKERÉ PRŮBĚHY STÁVAJÍCÍCH SÍTÍ JSOU ZAKRESLENY POUZE ORIENTAČNĚ DLE DOSTUPNÝCH INFORMACÍ. PŘED ZAHÁJENÍ STAVBY JE NUTNÉ VŠECHNY SÍTĚ VYTYČIT

HRANICE POZEMKŮ DLE KN

STÁVAJÍCÍ VÝŠKOVÉ BODY A VRSTEVNICE

NOVÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTU- PŘEVISLÉ ČÁSTI BUDOVY

NOVÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTU- ČÁSTI BUDOVY POD TERÉNEM

NOVÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTU BYTOVÉHO DOMU - HLAVNÍ HMOTY

NOVÉ UMÍSTĚNÍ OBJEKTU - OBJEKTY Z ČÁSTI VYSTUPUJÍCÍ NAD UPRAVENÝ TERÉN

ZELEŇNAVRŽENÉ STROMYNAVRŽENÉ STROMY-ALEJ

generální projektant

siadesign
Liberec
Fügenerova 667/7
460 01 Liberec 3
email: sia@siadesign.cz
IČO: 25473841

Klient / Client

Dolce Vita Development a.s.
Harrachov 412
512 46 Harrachov
IČO: 033 18 117

akce

RESIDENCE HORSKÁ - LIBEREC

část projektu

C.SITUAČNÍ VÝKRESY

název výkresu

výsadba stromů podél Horské ul.

měřítko

1:200

stupeň dokumentace

DUR

datum

14.2021

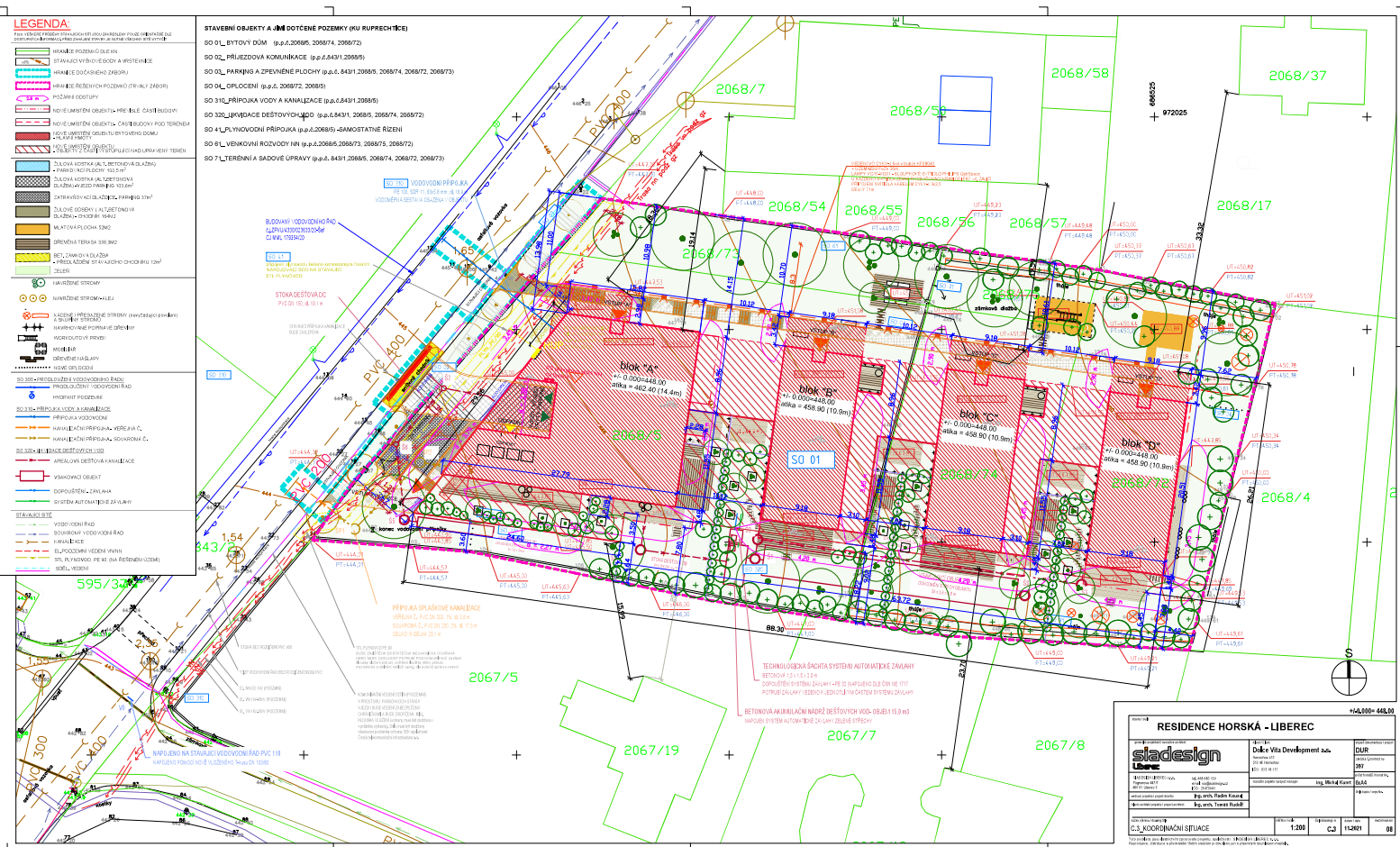
počet formátů

2xA4

revize/revision

00

Tyto podklady jsou vlastnictvím zpracovatele projektu.Reprodukce, distribuce a předvádění třetím osobám je dovoleno jen s písemným souhlasem majitele.



Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Preambule

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, IČO: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec I - Staré město (dále též jako „**město Liberec**“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Liberec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území města Liberec, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům města Liberec i novým obyvatelům a uživatelům těchto Investičních záměrů.

Tyto *Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury („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. Požadavky na výstavbu a rozvoj Veřejné infrastruktury města Liberec vyplývají z aktuálního znění [Zásad pro výstavbu ve městě](#), [Manuálu veřejných prostranství](#) a [platného Územního plánu města Liberec v aktuálním znění \(„ÚP“\)](#).

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi městem Liberec a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění Investičních záměrů na území města Liberec za transparentních a nediskriminačních podmínek. Zásady tedy cílí na zrychlení procesu realizace Investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s městem Liberec co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí či souhlasu.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí města Liberec. Jedná se zejména o spoluúčast na zvýšených nákladech města Liberec na veřejnou infrastrukturu vyvolaných Investičními záměry, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel. Předmětem Zásad je dále spolupráce stran v rámci přípravy a realizace Investičního záměru vyžadujícího Změnu ÚP.

Cílem těchto Zásad je také podpořit jeho kompaktní rozvoj, z tohoto důvodu je výše investičního příspěvku odstupňována dle polohy záměru ve stabilizovaném území nebo mimo něj. Ve stabilizovaném území města vznikají městu Liberec nižší náklady vyvolané investicí, protože navazující infrastruktura i služby jsou již zpravidla vybudované a Investiční záměr vyvolává zejména potřebu jejich posílení. Zatímco mimo zastavěné území je třeba Veřejnou infrastrukturu, její údržbu a služby nově budovat či zavádět.

Z okruhu Investičních záměrů vyžadujících poskytnutí Investičního příspěvku jsou vyjmuty stavby jednotlivých rodinných domů či zařízení pro rodinnou rekreaci. Město Liberec v souvislosti s těmito záměry přitom může

v územním řízení či jako podmínku udělení územního souhlasu požadovat po stavebníkovi provedení Adaptačních opatření.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo Investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy města Liberec, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu městem Liberec 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 Liberec.

Město Liberec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území města Liberec, tvořeném celkem 26 katastrálními územími, vyjma městského obvodu Vratislavice nad Nisou, který má záměr vytvořit si své vlastní Zásady. 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.

Zastupitelstvo města Liberec svým usnesením č.290/20021ze dne 25. 11. 2021 (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území města Liberec.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

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

Transparentnost

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání Investičního záměru mezi městem Liberec a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s městem Liberec dobrovolně, neboť má v jeho zájmu nalezení dohody s městem Liberec na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě.

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.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město Liberec 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.

Úcelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost zejména v území a lokalitě, vyvolaných Investičním záměrem.

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 stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, („**stavební zákon**“). Investorem se dále rozumí každý, kdo žádá o Změnu ÚP ve smyslu těchto Zásad.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) město Liberec, příspěvkové organizace zřízené městem Liberec a obchodní společnosti, ve kterých má město Liberec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) města a obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Liberec;
- c) Liberecký kraj, příspěvkové organizace zřízené Libereckým krajem a obchodní společnosti, ve kterých má Liberecký kraj výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- d) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace,
- e) obchodní společnosti, jejichž společníky jsou pouze obce, a obchodní společnosti, ve kterých má dobrovolný svazek obcí výlučnou nebo většinovou majetkovou účast.

2. **Investičním záměrem** se rozumí

- a) každý nově umísťovaný 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 města Liberec;
- b) Dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umísťování rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci.

3. **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.

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

5. **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 investičním příspěvku nebo ve Smlouvě o spolupráci, uzavřenou mezi Investorem a městem Liberec, popřípadě též podíl Investora na zhodnocení jeho nemovitosti Změnou ÚP definovaný v Memorandu o spolupráci.

Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ani úplatou za konkrétní Změnu ÚP, neboť město Liberec se nemůže zavázat k přijetí konkrétní Změny ÚP (může se zavázat pouze k vyvinutí úsilí směřujícímu k přijetí konkrétní Změny ÚP).

Namísto poskytnutí Peněžního plnění či jeho části se za podmínek vymezených v Zásadách může město Liberec s Investorem dohodnout na poskytnutí Nepeněžního plnění, sloužícího k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí městem Liberec.

6. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora hrazené do Fondu veřejné infrastruktury města Liberec za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, definovanou ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvou o investičním příspěvku, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a Nepeněžním plněním (je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto), popřípadě peněžní plnění Investora definované v Memorandu o spolupráci. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výší Investičního příspěvku.
7. **Nepeněžním plněním** se rozumí jiné než Peněžní plnění Investičního příspěvku Investorem podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku, např.
 - a) stavby a pozemky veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona,
 - b) 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,
 - c) organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů,

to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platných zněních.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru. Taková nezbytná veřejná dopravní nebo technická infrastruktura musí být Investorem předána do vlastnictví města Liberec spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně které jsou nezbytné pro její řádné užívání či údržbu.

8. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Liberec dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tehdy, když Investiční záměr 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.

Předmětem Smlouvy o spolupráci 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 města Liberec poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městu Liberec Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

9. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Liberec dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci. Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek města Liberec poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městu Liberec Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Liberec dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě Změny ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek města Liberec poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen. Město Liberec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva města Liberec o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou Libereckým krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu Libereckého kraje.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

11. **Splatností investičního příspěvku** se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž
- a) nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nebo
 - b) nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby Investičního záměru, nebo
 - c) nabude právních účinků souhlas s provedením ohlášeného Investičního záměru, nebo
 - d) Investorovi vznikne právo provést Investiční záměr na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

V případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se splatností investičního příspěvku rozumí lhůta do konce šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

V odůvodněných případech může město Liberec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle čl. I. odst. 21 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

12. **Hrubou podlažní plochou („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 a povrchového parkoviště, které je součástí Investičního záměru, pokud není tato plocha součástí pozemní komunikace ve smyslu § 12 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

13. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů územního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.
14. **Změnou ÚP** se rozumí Změna ÚP, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.
15. **Navýšením HPP** se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.
16. **Dokumentací pro územní řízení („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 č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V případě Investičního záměru,

u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.

17. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace Investičního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
18. **Dokumentací skutečného provedení stavby („DSPS“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu Investičního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
19. **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 ÚP. 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 Liberec 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 Liberec ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.
20. **Opatřením pro zlepšení sousedských vztahů („Komunitní prvky“)** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do tvorby a úprav veřejných prostranství s cílem podpořit setkávání lidí a umožnit sportovní a rekreační aktivity v místě bydliště a blízkém okolí, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP. Cílem je dosáhnout zlepšení kvality života v místě realizace Investičního záměru, zvýšení pocitu sousedské sounáležitosti a vztahu k místu, prevence sociálně patologických jevů. Tato opatření reagují na změny ve společnosti, kdy se zvyšuje význam rodiny a sousedských vztahů. Stále více lidí vnímá těžiště života v bezprostředním okolí svého bydliště a chce zde mít ty nejlepší podmínky pro trávení volného času, hry, setkávání. Komunitní prvky mohou mít podobu úpravy veřejných prostranství s vytvořením míst pro sezení, ohniště, grillpointy, menší hřiště, kombinovaná sportoviště (např. pétanque, míčové hry), workouty a herní prvky. Konkrétní podoba Komunitních prvků bude předmětem dohody mezi Investorem a městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku.
21. **Kompenzační zálohou** se rozumí peněžitá částka složená Investorem do Fondu veřejné infrastruktury, jakožto záloha na Peněžní plnění, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci (obvykle v případě rozsáhlých investičních záměrů). Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Peněžní plnění. Město Liberec je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, nebo ve Smlouvě o investičním 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 město Liberec 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 městem Liberec z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

Výše Kompenzační zálohy činí:

- a) 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 5 mil. Kč bez DPH;
- b) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50 mil. Kč bez DPH;
- c) 5 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 50 mil. Kč bez DPH.

Investor poskytne městu Liberec Kompenzační zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění.

- 22. **Veřejnou nekomerční stavbou** se rozumí stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva.
- 23. **Fondem veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond města Liberec ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený pro účely financování rozvoje infrastruktury města Liberec.
- 24. **Brownfieldem** se rozumí transformační plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci

Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr nebo podá podnět ke Změně ÚP městu Liberec

Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se město Liberec dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, v takovém případě město Liberec informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci.

Další postup podle těchto Zásad bude stejný pro oba uvedené případy.

II. A. Postup v případě Investičních záměrů

- 1. Investor předloží Městu 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. Město svolá jednání, kde seznámí Investora se základními požadavky města Liberec a dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
- 3. Na základě výše uvedeného jednání zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných odborů Magistrátu i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury (společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.), ev. Technické služby města Liberec, p. o., která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
- 4. Upravenou verzi DÚR 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 Liberec podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
- 5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje Zastupitelstvo města Liberec.
- 6. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o Investičním příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.

II.B. Postup v případě Změny ÚP

1. Investor předloží Městu návrh na Změnu ÚP, který splňuje požadavky ustanovení § 46 odst. 1 nebo § 55a odst. 2 stavebního zákona („**Návrh na Změnu ÚP**“). Tento Návrh na Změnu ÚP bude následně přílohou Memoranda o spolupráci.
2. Město svolá jednání o navrhované Změně ÚP. Jednání se zúčastní též zástupce Investora. Účelem tohoto předběžného jednání je upřesnění důvodů na Změnu ÚP a specifikace základních požadavků města Liberec a dalších dotčených subjektů.
3. Upravenou verzi na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky předloží Investor Městu k odsouhlasení. Následně Město iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky města Liberec podle Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem, schvaluje Zastupitelstvo města Liberec. *K vydání Změny ÚP dojde teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.*
5. Memorandum o spolupráci je smluvními stranami uzavíráno dobrovolně.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území města Liberec, vyjma následujících Investičních záměrů:
 - a) stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu Investora;
 - b) stavba pro rodinnou rekreaci pro vlastní potřebu Investora;
 - c) změna dokončené stavby pro bydlení, kdy nevzniká nová bytová jednotka;
 - d) stavební úprava stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci;
 - e) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 200 m² HPP.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku anebo Memorandu o spolupráci, které spolu uzavřou Investor a město Liberec.
3. Město Liberec stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:
 - a) 500 Kč bez DPH za m² HPP v případě umístění Investičního záměru v ploše stabilizovaného území dle ÚP;
 - b) 800 Kč bez DPH za m² HPP v případě umístění Investičního záměru mimo plochu stabilizovaného území dle ÚP;
 - c) 500 Kč bez DPH za m² Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad;
 - d) 1200 Kč bez DPH za m² Navýšení HPP v případě Změny ÚP.

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

4. Město Liberec podporuje zahušťování zástavby prostřednictvím zástavby proluk ve stabilizovaném území, rozvoj transformačních území a regeneraci Brownfieldů, která umožní jejich nové využití. Rada města Liberec proto může rozhodnout o:
- a) snížení výše Investičního příspěvku až o 40 % v případě umístění Investičního záměru v plochách s funkčním využitím pro plochy smíšené centrální (SC) nebo smíšené městské (SM) dle platného ÚP;
 - b) snížení výše Investičního příspěvku až o 40 % v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů s převažujícím využitím pro bydlení;
 - c) snížení výše Investičního příspěvku až o 80 % v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů s převažujícím využitím pro jiné účely než bydlení;
 - d) snížení výše Investičního příspěvku až o 100 % v případě veřejných nekomerčních staveb.
5. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku bude Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, může Rada města Liberec rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 200 Kč z 1 m² HPP Investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Investor dokládá investici do Adaptačního opatření nebo do Opatření pro zlepšení sousedských vztahů městu Liberec informací v DSP Investičního záměru, zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. V případě, že bude ověřením zjištěno, že nedošlo k realizaci dohodnutého Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, bude Investor vyzván k doplacení rozdílu mezi výší Investičního příspěvku určeného dle částky v čl. III odst. 3 těchto Zásad a mezi výší Investorem poskytnutého Investičního příspěvku.
6. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad v Kč bez DPH. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.
7. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se Investor zaváže realizovat Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Konečná výše Investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

V případě, že si smluvní strany Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 11 věty první těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSPS a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se Investor zaváže realizovat Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Konečná výše Investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani DSPS, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. odst. 6 těchto Zásad, případně upravena dle čl. III odst. 5 těchto Zásad, pokud se Investor zaváže realizovat Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů. Konečná výše Investičního příspěvku může být snížena postupem dle čl. III odst. 4 těchto Zásad.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

8. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví dle Navýšení HPP (nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká), které spočívá ve:

- a) změně určitého nezastavitelného území na zastavitelné umožňující výstavbu;
- b) změně funkčního využití zastavitelných ploch Investora či jejích regulativů (dle platného ÚP) ve vztahu k cílovému využití funkčních ploch, umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP;
- c) změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), umožňujících zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP,

a to s výjimkou individuálně posouzených případů, kdy může být s ohledem na využití příslušného území, Investiční příspěvek snížen na návrh Rady města Liberec.

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

9. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad v sobě zahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

10. Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 11 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku a ve lhůtě splatnosti dohodnuté se městem Liberec dle čl. I odst. 11 těchto Zásad.

11. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby přímo v lokalitě, na níž je Investiční záměr umístěn.

12. Peněžní plnění Investičního příspěvku, Kompenzační zálohy poskytnuté Investory, smluvní pokuty ze Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči městu Liberec jsou příjmy města Liberec a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury města Liberec.

IV. Závazky města Liberec

- 1. Postup města Liberec podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mezi městem Liberec a Investorem je výkonem samostatné působnosti města Liberec a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Magistrátem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- 2. Město Liberec se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku, resp. nebo Memorandu o spolupráci 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 Liberec pro výstavbu;
- b) zachová vlastnické vztahy města Liberec v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
- c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury zejména v lokalitě a čase spjatém s Investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);
- d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převezme město Liberec do svého vlastnictví Nepeněžní plnění, nebo svěří do správy dotčeného městského obvodu nebo jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl Návrh na Změnu ÚP schválen.

V. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku;
 - c) poskytne městu Liberec Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) 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 spolupráci;
 - e) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví města Liberec nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
 - f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Investor Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů.

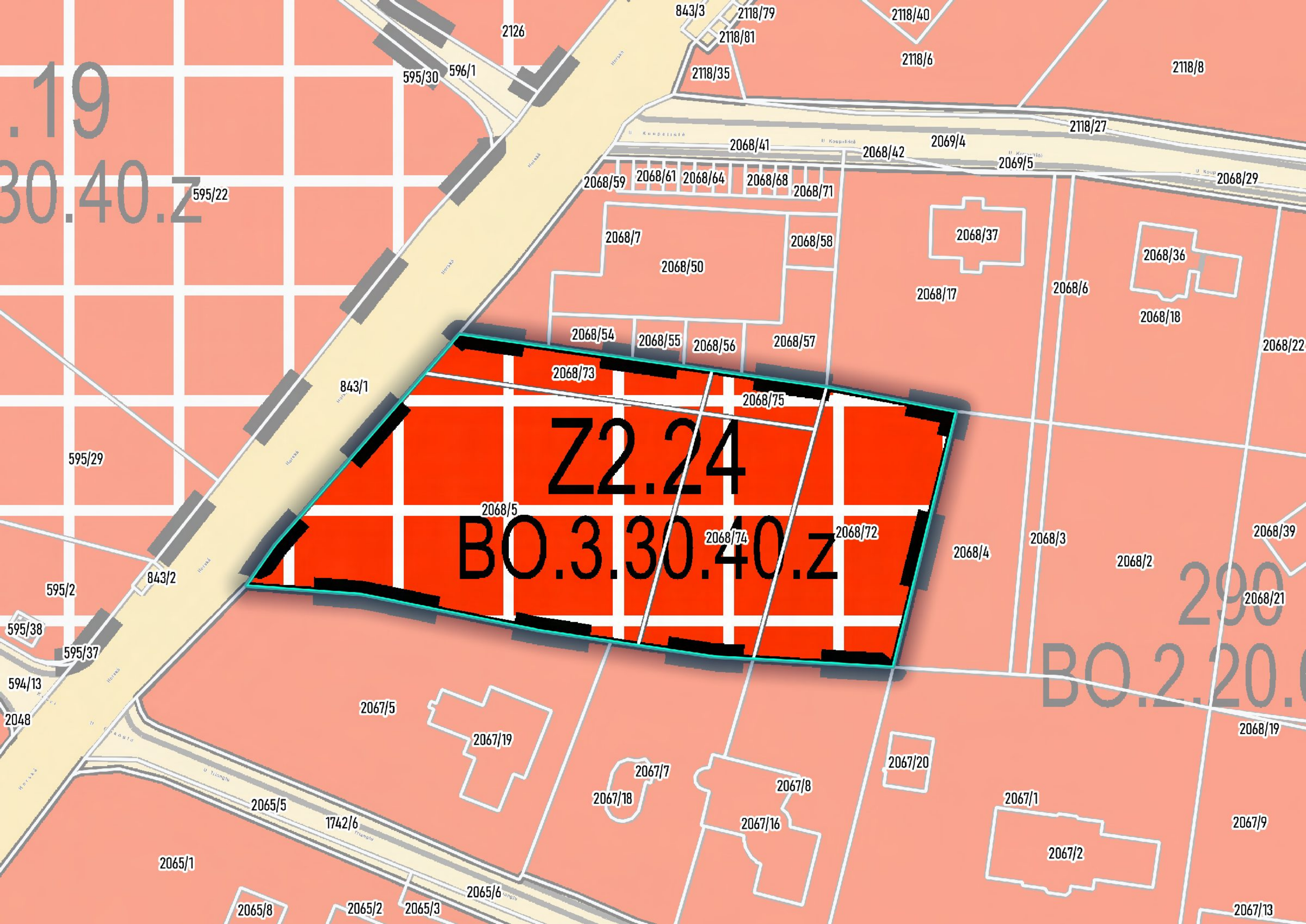
VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci

1. Závazky Investora i města Liberec, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku anebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či města Liberec určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platných zněních, přičemž v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní a nemá účinky.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb města Liberec, na které hodlá město Liberec Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Liberec na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města Liberec.
5. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dne 1. 1. 2022.

- Příloha č. 1: Vzory Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku a Memoranda o spolupráci
- Příloha č. 2: Zásady pro výstavbu ve městě
- Příloha č. 3: Manuál veřejných prostranství



Z2.24

BO.3.30.40.z

BO.2.20.0