**Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury**

**statutárního města Jihlavy**

**Preambule**

Statutární město Jihlava, IČO: 00286010, se sídlem Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava (dále též jako „Město Jihlava“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Jihlava dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města Jihlavy, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům statutárního města Jihlavy i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy (dále jen „Zásady“) kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Rozvoj další veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy vyplývá z aktuálního znění Strategického plánu rozvoje statutárního města Jihlavy (dále jen „Strategický plán“), dostupného na webových stránkách statutárního Města Jihlavy.[[1]](#footnote-2)

Při jednání s investory o umístění jejich investičních záměrů budou orgány statutárního města Jihlava vycházet z těchto Zásad a ze Strategického plánu. Dále budou vycházet z platné územně plánovací dokumentace města Jihlavy a z územních studií, data o nichž byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. V rámci územně plánovací dokumentace města Jihlavy byly i přiměřeně aplikovány zásady z Politiky architektury a stavební kultury České republiky.[[2]](#footnote-3) Zohledněna bude též urbanistická koncepce.

Smyslem těchto Zásad je nastavení transparentních a nediskriminačních pravidel jednání mezi statutárním městem Jihlavou a investory hodlajícími na území Města Jihlavy realizovat svůj investiční záměr, s důrazem na tvorbu odpovídajících podmínek pro kvalitní obytné prostředí statutárního města Jihlavy, 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 statutárním městem Jihlavou a konkrétními investory, neboť koordinovaný postup Města Jihlavy 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 se statutárním městem Jihlavou 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 indikátorů urbanistické kvality a náročnosti záměru. Ze záměrů vyžadujících poskytnutí investičního příspěvku jsou pak vyjmuty stavební úpravy stávajících objektů, při nichž dochází ke změně využití bez vzniku nových podlažních ploch. Tímto způsobem je podpořena adaptabilita jednotlivých domů i urbanistické struktury.

Tyto Zásady a z nich vyplývající Smlouvy o výstavbě a Smlouvy o spolupráci nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy statutárního města Jihlavy, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu statutárním městem Jihlava deklarovány. 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.

Statutární město Jihlava postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území statutárního města Jihlava, tvořeném celkem 18 katastrálními územími.

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

Zastupitelstvo města Jihlava svým usnesením č 419/20-ZM ze dne 17. 12. 2020 (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“ z důvodu tvorby udržitelného městského prostředí a zvyšování kvality života na území statutárního města Jihlavy.

1. **Pojmy**

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

1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“ či „StavZ“). Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
   1. statutární město Jihlava, příspěvkové organizace zřízené statutárním městem Jihlava a obchodní společnosti, ve kterých má statutární město Jihlava výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
   2. kraj Vysočina a příspěvkové organizace zřízené krajem Vysočina;
   3. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace;
   4. fyzická osoba, jejímž záměrem je stavba 1 bytové jednotky pro vlastní bytovou potřebu nebo s ní souvisejících doplňkových staveb.
2. **Investiční záměrem** se rozumí každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území statutárního města Jihlava.

Investičním záměrem se dále rozumí též změna v užívání stavby ve smyslu § 126 odst. 4 stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku nových m2 hrubé podlažní plochy.

Na jiné stavby, zařízení a terénní úpravy, než které jsou Investičním záměrem, tyto Zásady nedopadají, statutárního město Jihlava však může uzavřít ohledně takových staveb, zařízení a terénních úprav majetkoprávní smlouvu dle bodu II odst. 1 těchto Zásad.

1. **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. k) 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.
2. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. k) 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 StavZ.
3. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které statutární město Jihlava 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.
4. **Investičním příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu, úpravu a údržbu stávající infrastruktury nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o výstavbě nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřenou mezi Investorem a statutárním městem Jihlavou. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
5. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona nebo umění ve veřejném prostoru, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků statutárního města Jihlavy Investor zaváže. Investorem vybudované stavby představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o výstavbě převedeny do vlastnictví statutárního města Jihlavy, ovšem pouze se souhlasem zastupitelstva statutárního města Jihlavy s převodem takových nemovitostí. Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů, vystavěné byty převedené do vlastnictví statutárního města Jihlavy či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Město Jihlava s Investorem ve Smlouvě o výstavbě dohodne. Hodnota Nepeněžního plnění je ve Smlouvě o výstavbě 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 StavZ.
6. **Smlouvou o výstavbě** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a statutárním městem Jihlavou dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tehdy, kdy Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (dále též jako „Smlouva o výstavbě“). Předmětem Smlouvy o výstavbě je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro Investiční záměr dle § 88 StavZ. Předmětem Smlouvy o výstavbě je dále závazek statutárního města Jihlavy poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout statutárnímu městu Jihlavě Investiční příspěvek anebo Nepeněžní plnění. Vzor Smlouvy o výstavbě je nedílnou součástí těchto Zásad. Součástí záměru, k němuž bude uzavřena Smlouva o výstavbě, bude i umístění jednotlivých domů pro územní rozhodnutí, či regulativy, dle kterých budou domy následně umístěny (včetně lokalit, kde následně dochází k prodeji pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů).
7. **Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a statutárním městem Jihlavou dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je vždy závazek Investora poskytnout statutárnímu městu Jihlava Investiční příspěvek. Vzor Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.
8. **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 úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku započítává plocha sklepů a dále plocha garáží nad úrovní terénu, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.
9. **Souhrnným vyjádřením** se rozumí souhrnné vyjádření samosprávy Města Jihlavy k Investičnímu záměru, které podle konkrétního Investičního záměru zahrnuje vyjádření statutárního města Jihlavy, a vyjádření dotčených odborů Magistrátu města Jihlavy a správců veřejné infrastruktury vlastněné statutárním městem Jihlavou, za jakých podmínek je možné Investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu statutárního města Jihlavy dle § 184a StavZ coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené Investičním záměrem, nebo stanovisko statutárního města Jihlavy coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení či k podmínkám dotčení ochranných nebo bezpečnostních pásem. Souhrnné vyjádření však nenahrazuje správní rozhodnutí, stanoviska města Jihlavy 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.
10. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu města Jihlavy. Klimatická 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 Jihlavy na změnu klimatu. Klimatickým opatřením může být:
    1. hospodaření s vodou
       1. opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky
       2. využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady
    2. práce s energiemi
       1. energetická efektivnost = minimálně pasivní standard
       2. energetická soběstačnost = aktivní standard (částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie)
    3. adaptační opatření
       1. opatření k minimalizaci povrchového odtoku (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch)
       2. zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu)
       3. opatření na snižování rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší (výsadba stromů s nadstandardními podmínkami pro prosperitu stromů, tzn. strukturní substráty, svedení dešťové vody apod.; zastínění budov a oken; realizace vegetačních a bílých střech, ochlazování prostřednictvím vodních prvků – jezírka, mokřady, apod.)
    4. certifikace budovy (certifikáty: BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, případně jiný při doložení metodiky a ověření)

Konkrétní Klimatická opatření budou předmětem dohody mezi Investorem a městem Jihlava ve Smlouvě o výstavbě.

1. **Postup při uzavíraní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o výstavbě**
2. Vstoupí-li Investor do jednání se statutárním městem Jihlavou 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 statutárním městem Jihlavou informován o možnosti konzultovat Investiční záměr v souladu s Manuálem pro výstavbu na území města Jihlavy (dále jen „Manuál“), který tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti Investora na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb dle těchto Zásad a bude mu doporučeno buď uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku (v takovém případě bude s Investorem dále jednat Magistrát města Jihlava, Majetkový odbor, s případnými připomínkami k záměru formou Souhrnného vyjádření a s žádostí o uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku osloví Investora Magistrát města Jihlava, Útvar městského architekta) anebo uzavření Smlouvy o výstavbě (v takovém případě bude s Investorem nadále jednat Magistrát města Jihlava, Útvar městského architekta).

V případě, že se nejedná o Investiční záměr ve smyslu části I odst. 2 těchto Zásad, bude s Investorem dále jednat Magistrát města Jihlava, Majetkový odbor, v souladu s Manuálem, přičemž po Investorovi může být požadováno uzavření příslušné majetkoprávní smlouvy, s případnými připomínkami k záměru formou Souhrnného vyjádření osloví investora Magistrát města Jihlava, Útvar městského architekta.

1. Na základě předchozího jednání příslušných odborů Magistrátu statutárního města Jihlavy 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:
2. se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Majetkový odbor **obdrží souhlasná** vyjádření dotčených odborů anebo správců Veřejné infrastruktury, Útvar městského architekta připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
3. se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Majetkový odbor **obdrží nesouhlasná vyjádření s připomínkami** dotčených odborů anebo správců Veřejné infrastruktury, anebo že se jedná o Investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o výstavbě, Útvar městského architekta zajistí projednání Investičního záměru s příslušnými orgány Města v souladu s Manuálem a vydání Souhrnného vyjádření ve smyslu bodu I odst. 11 těchto Zásad. Po zapracování podmínek a požadavků obsažených v Souhrnném vyjádření (pokud Souhrnné vyjádření podmínky a požadavky obsahuje) a po kontrole, že připomínky a požadavky byly zapracovány, Útvar městského architekta připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvu o výstavbě.

Příslušná smlouva bude poté schválena Radou města, případně Zastupitelstvem města Jihlavy, dle části II. odst. 4 Zásad. Investor bude poté vyzván k uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o výstavbě se statutárním městem Jihlava.

1. Jakmile se statutární město Jihlava dozví o jakémkoliv podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru podle stavebního zákona, bude Investor bez zbytečného odkladu informován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně Zásad, Manuálu a vzoru Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo vzoru Smlouvy o výstavbě. Společně s těmito informacemi odešle statutární město Jihlava Investorovi žádost o Investiční příspěvek nebo o Nepeněžní plnění. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a statutárním městem Jihlavou za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo návrhu Smlouvy o výstavbě.
2. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje Rada města Jihlava, konečné znění návrhu Smlouvy o výstavbě, sjednané s Investorem, schvaluje vždy Zastupitelstvo města Jihlava.
3. Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouva o výstavbě je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani statutární město Jihlava k jejímu uzavření nejsou nuceni.
4. **Investiční příspěvek**
5. O poskytnutí Investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území statutárního města Jihlavy.

V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji statutárního města Jihlavy, může Rada města Jihlava rozhodnout o poskytnutí slevy z Investičního příspěvku ve výši až 90 %.

1. Výše Investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m2 HPP, ke kterým bylo vydáno pro Investiční záměr první pravomocné rozhodnutí, povolení nebo ke kterým nabyl právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen, částky 1 000 Kč a koeficientu zlepšení (k). Koeficient zlepšení (k) hodnotí urbanistickou kvalitu záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 4 těchto Zásad.

V případě, že územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP (např. regulativy umístění developerské výstavby rezidenčních lokalit s převahou rodinných domů) bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, kterou územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje.

V odůvodněných případech se může statutární město Jihlava s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění v hodnotě výše odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Investičního příspěvku, sloužící k účelu uvedenému v těchto Zásadách.

V případě, že Investor prokazatelně konzultoval Investiční záměr s Útvarem městského architekta Magistrátu města Jihlavy před schválením těchto Zásad Zastupitelstvem města Jihlavy dne 17. 12. 2020, má nárok na poskytnutí slevy z Investičního příspěvku ve výši 50 %.

1. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o výstavbě bude Klimatické opatření, může Rada města Jihlavy rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi ve výši 0 – 25 % Investičního příspěvku. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m2 HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Investor dokládá investici do Klimatického opatření statutárnímu městu Jihlava informací v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření realizace Klimatického opatření bude Investorovi na jeho výzvu poskytnuta částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvě o výstavbě, kterou spolu statutární město Jihlava a Investor uzavřou.
3. Investiční příspěvky, příjmy z prodeje nemovitostí získaných statutárním městem Jihlavou coby Nepeněžním plněním Investičního příspěvku, poskytované Investory, budou příjmy Fondu pro správu a údržbu majetku statutárního města Jihlavy. 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 může být investiční příspěvek použit i za účelem kompenzace zvýšených nároků Investičního záměru na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby města Jihlavy.
4. Investiční příspěvek může být při splnění požadavků a podmínek statutárního města Jihlavy zčásti nebo zcela nahrazen Nepeněžním plněním, jehož hodnotu lze odečíst od celkové výše Investičního příspěvku; nabytí nemovitých věcí do vlastnictví statutárního města Jihlavy (i budoucí nabytí) pak podléhá schválení Zastupitelstva města Jihlava.
5. Statutární město Jihlava zveřejní na svých webových stránkách informace o Investičních záměrech, ohledně kterých nepřevzalo Nepeněžní plnění či Veřejnou infrastrukturu do svého vlastnictví a které nespravuje, včetně odůvodnění, proč statutární město Jihlava od Investora nepřevzalo Nepeněžní plnění či Veřejnou infrastrukturu.

**IV. Závazky statutárního města Jihlavy**

1. Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo konkrétní Smlouvy o výstavbě mezi statutárním městem Jihlavou a Investorem je výkonem samostatné působnosti statutárního města Jihlavy a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek statutárního města Jihlavy zasahovat do správních řízení vedených Magistrátem města Jihlavy v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Statutární město Jihlava se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku či v konkrétní Smlouvě o výstavbě může zavázat k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, například:
   1. 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 se Smlouvou o výstavbě;
   2. zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o výstavbě;
   3. bude se dle Smlouvy o výstavbě podílet na vybudování Investičního záměru Investora;
   4. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě 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 výstavbě může zavázat zejména k tomu, že:

1. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku či Smlouvě o výstavbě,
2. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o výstavbě,
3. poskytne statutárnímu městu Jihlava Investiční příspěvek nebo Nepeněžní plnění investičního příspěvku,
4. 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 výstavbě,
5. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě převede do vlastnictví statutárního města Jihlavy nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury,
6. za podmínek uvedených ve Smlouvě o výstavbě zrealizuje Investor Klimatické opatření.

**VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a Smlouvě o výstavbě**

1. Závazky Investora i Statutárního města Jihlavy, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo konkrétní Smlouvě o výstavbě, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo Smlouvy o výstavbě 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 statutárního města Jihlavy určitou právní skutečností.

**VII. Závěrečná ustanovení**

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejných služeb statutárního města Jihlavy, na které hodlá statutární město Jihlava Investiční příspěvek použít; Investiční příspěvek bude příjmem fondu dle části III. odst. 5 těchto Zásad a bude použit na účely rozvoje Veřejné infrastruktury anebo na zajištění Veřejných služeb.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Jihlavy.
3. Nedílnou součástí Zásad jsou vzory Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, Smlouvy o výstavbě a dokument Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy, obsažené v přílohách Zásad. Zásady včetně uvedených vzorů smluv budou umístěny na webových stránkách statutárního města Jihlavy na adrese: jihlava.cz/zasady.
4. Zásady nabývají platnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem města Jihlavy a účinnosti dnem 5. 1. 2021.

Aktualizace č. 1 těchto Zásad nabývá platnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem města Jihlavy a účinnosti nabývá dnem 1. 10. 2021. Zásady byly schváleny Zastupitelstvem města Jihlavy dne 17. 12. 2020 usnesením č. 419/20-ZM. Aktualizace č. 1 Zásad byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 21. 9. 2021 usnesením č. …………………… .

Příloha č. 1: Vzor Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku

Příloha č. 2: Vzor Smlouvy o výstavbě

Příloha č. 3: Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy

Příloha č. 4: [Výpočet](https://www.jihlava.cz/assets/File.ashx?id_org=5967&id_dokumenty=522503) koeficientu zlepšení

1. Aktuální verze Strategického plánu rozvoje statutárního města Jihlavy do roku 2020 je dostupná zde: <https://www.jihlava.cz/strategicky-plan-rozvoje-statutarniho-mesta-jihlavy-do-roku-2020/d-500097> [↑](#footnote-ref-2)
2. Aktuální verze Politiky architektury a stavební kultury České republiky je dostupná zde: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Koncepce-Strategie/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-Ceske-(1)/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-Ceske-rep> [↑](#footnote-ref-3)