

Město Beroun

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun

(Úplné znění ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 12. 2021)

Preambule

Město Beroun, IČO: 00233129, se sídlem Husovo nám. 68, 266 01 Beroun (dále též jako „město Beroun“ nebo jen „město“) je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město Beroun dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům města i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů, a to ne jenom v dotčených lokalitách, ale i v okolních částech města. Zvýšená zátěž území města vyvolá také zvýšené náklady na stavební úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury i nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města. Tyto kapacity nemůže zajišťovat a veškeré náklady na údržbu veřejné infrastruktury nemůže nést výhradně město Beroun ze svého rozpočtu. Je tedy třeba, aby se na nich přiměřeným způsobem podíleli také jednotliví investoři a převzali tak odpovědnost za budoucí podobu a rozvoj území, kde realizují své stavební aktivity.

Zastupitelstvo města Beroun proto dne 22. 9. 2021 svým usnesením č. 66/2021 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun“ (dále jen „Zásady“) z důvodu tvorby udržitelného městského prostředí a zvyšování kvality života na území města Beroun.

Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Rozvoj další veřejné infrastruktury města Beroun vyplývá z aktuálního znění „Programu rozvoje města Beroun na období 2018-2030“ Beroun (dále jen „Program rozvoje“), dostupného na webových stránkách města Beroun¹.

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

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

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

¹ Program rozvoje města Beroun na období 2018 - 2030 je dostupný zde:

<https://www.mesto-beroun.cz/mesto-a-urad/rozvojove-dokumenty/program-rozvoje-mesta-beroun/>

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 polohy záměru v zastavěném území města Beroun nebo mimo něj. Ze záměrů vyžadujících poskytnutí investičního příspěvku jsou pak vyjmuty stavební úpravy stávajících objektů, při nichž dochází ke změně využití bez vlivu na kapacitu veřejné infrastruktury a bez vzniku nových podlažních ploch nad 20 m² (příklad: výrobní hala se změnila na sklad. Nikoli obráceně). Tímto způsobem je podpořena adaptabilita jednotlivých domů i urbanistické struktury.

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

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

Město Beroun postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území města Beroun, tvořeném celkem 4 katastrálními územími (Beroun, Hostim u Berouna, Jarov u Berouna a Zdejcina).

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

I. Pojmy

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

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

Za investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a. město Beroun, příspěvkové organizace zřízené městem Beroun a obchodní společnosti, ve kterých má město Beroun výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
 - b. Středočeský kraj a příspěvkové organizace zřízené Středočeským krajem;
 - c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investičním záměrem** se rozumí každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový a/nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území města Beroun.

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

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

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

3. **Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bod č. 3 stavebního zákona rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
4. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřízené nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.
5. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které město Beroun poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a j.
6. **Investičním příspěvkem** se rozumí finanční plnění a nefinanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o územním rozvoji nebo ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřené mezi investorem a městem Beroun, a části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, která bude ve zvýšené míře zatížena v důsledku realizace investičního záměru, a také nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města. Namísto poskytnutí finančního plnění či jeho části se město může dohodnout s investorem na nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a není poskytován jako úplata za možnost připojení na veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví města, ale na výstavbu/posílení této infrastruktury.
7. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění investičního příspěvku investorem za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“), či s právními předpisy, které je nahradí. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a budovy pro sport, hřiště či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků města Beroun investor zaváže. Investorem vybudované stavby představující nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o územním rozvoji převedeny do vlastnictví města Beroun, ovšem pouze se souhlasem Zastupitelstva města Beroun. Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů, vystavěné byty převedené do vlastnictví města Beroun či jiná nemovitá či movitá věc, na které se město Beroun s investorem ve Smlouvě o územním rozvoji dohodne. Hodnota nepeněžního plnění je ve Smlouvě o územním rozvoji stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem (provozujícím vázanou živnost oceňování nemovitostí) nebo znalcem. Nepeněžním plněním není závazek investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona.
8. **Smlouvou o územním rozvoji** se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a městem Beroun dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tehdy, kdy investiční záměr investora klade ve smyslu § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. Předmětem Smlouvy o územním rozvoji je vždy závazek investora finančně

se podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro investiční záměr dle § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o územním rozvoji je dále závazek města Beroun poskytnout investorovi v rámci nevyrchnostenské samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho investičního záměru a převzít investorem vybudovanou infrastrukturu, příp. nepeněžní plnění, za podmínek uvedených ve smlouvě a závazek investora poskytnout městu Beroun investiční příspěvek.

9. **Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi investorem a městem Beroun dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je vždy závazek investora poskytnout městu Beroun investiční příspěvek a závazek města Beroun poskytnout investorovi v rámci nevyrchnostenské samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho investičního záměru.
10. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Podrobný způsob výpočtu HPP je uveden v Postupu pro výpočet hrubých podlažních ploch, který tvoří přílohu těchto Zásad.
11. **Souhrnným vyjádřením** se rozumí souhrnné vyjádření samosprávy města Beroun k investičnímu záměru, které podle konkrétního investičního záměru zahrnuje vyjádření města Beroun a vyjádření dotčených odborů MěÚ Beroun a správců veřejné infrastruktury vlastněné městem Beroun, za jakých podmínek je možné investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu města dle § 184a stavebního zákona coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené investičním záměrem, nebo stanovisko města coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Souhrnné vyjádření však nenahrazuje správní rozhodnutí, stanoviska města Beroun v pozici účastníka územního, stavebního či obdobného řízení. Souhrnné vyjádření rovněž nelze pokládat za závazné nebo jiné stanovisko ve smyslu stavebního zákona, ani za souhlas dle § 184a stavebního zákona.
12. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice investora v rámci realizace jeho investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu města Beroun. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města Beroun na změnu klimatu. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi investorem a městem ve Smlouvě o územním rozvoji.
13. **Zastavěným územím** se rozumí zastavěné území města Beroun, jak je vymezeno ve výkresu základního členění Územního plánu Beroun vydaného Zastupitelstvem města Beroun dne 13. 3. 2017 s nabytím účinnosti dne 30. 3. 2017, ve znění jeho pozdějších změn, (dále jen „zastavěné území“).³
14. **Pověřenou osobou** se rozumí pracovník Městského úřadu Beroun, který administrativně zajišťuje postup podle těchto Zásad v rámci města Beroun a komunikaci s investory, není-li k tomu určena jiná osoba nebo příslušný orgán města.

³ Územní plán Beroun je dostupný zde: <https://www.mesto-beroun.cz/mesto-a-urad/uzemni-planovani/mesto-beroun/>

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

1. Vstoupí-li investor do jednání s městem Beroun před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, společného povolení, územního souhlasu či před ohlášením investičního záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projekčních prací), bude městem Beroun prostřednictvím pověřené osoby informován o možnosti konzultovat investiční záměr v souladu s Manuálem pro výstavbu na území města Beroun (dále jen „Manuál“), který tvoří přílohu těchto Zásad. Investor bude také informován o procesu jeho finanční spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb dle těchto Zásad a bude mu doporučeno buď uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo uzavření Smlouvy o územním rozvoji.

V případě, že se nejedná o investiční záměr ve smyslu čl. I. odst. 2 těchto Zásad, bude s investorem dále jednat MěÚ Beroun, odbor majetku a investic, v souladu s Manuálem, přičemž po investorovi může být požadováno uzavření příslušné majetkoprávní smlouvy.

2. Na základě předchozího jednání příslušných odborů MěÚ Beroun a dalších subjektů s investorem a na základě předložených podkladů k jeho investičnímu záměru (ve formátu a o obsahu uvedeném v Manuálu) v případě, že:
 - a. se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a pověřená osoba **obdrží souhlasná** vyjádření dotčených odborů a správců veřejné infrastruktury, pověřená osoba připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku;
 - b. se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a pověřená osoba **obdrží nesouhlasná vyjádření nebo připomínky** dotčených odborů anebo správců veřejné infrastruktury, anebo se jedná o investiční záměr vyžadující uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pověřená osoba zajistí projednání investičního záměru s příslušnými subjekty a orgány města v souladu s Manuálem a vydání souhrnného vyjádření ve smyslu čl. I. odst. 11 těchto Zásad. Po zapracování podmínek a požadavků obsažených v souhrnném vyjádření (pokud souhrnné vyjádření podmínky a požadavky obsahuje) a po kontrole, že připomínky a požadavky byly zapracovány, pověřená osoba připraví Smlouvu o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo Smlouvu o územním rozvoji.

Příslušná smlouva bude poté schválena Radou města Beroun, případně Zastupitelstvem města Beroun, dle čl. II. odst. 4 Zásad. Investor bude následně vyzván k uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, anebo Smlouvy o územním rozvoji s městem Beroun.

3. Jakmile se město Beroun dozví o jakémkoliv podání investora vedoucímu k umístění či povolení investičního záměru podle stavebního zákona, bude investor bez zbytečného odkladu kontaktován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně Zásad a Manuálu a vzoru Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo vzoru Smlouvy o územním rozvoji. Společně s těmito informacemi odešle město Beroun investorovi prostřednictvím pověřené osoby žádost o investiční příspěvek nebo o nepeněžní plnění. Na základě reakce investora bude vyvoláno jednání mezi investorem a městem Beroun za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvy o územním rozvoji.
4. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s investorem, schvaluje Rada města Beroun, která může tuto pravomoc svěřit zcela, nebo jen v některých konkrétně vyjmenovaných případech, starostovi města. Konečné znění Smlouvy o územním rozvoji, sjednané s investorem, schvaluje vždy Zastupitelstvo města Beroun.
5. Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouva o územním rozvoji je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, investor ani město Beroun k jejímu uzavření nejsou nuceni.
6. V případě uzavírání smluv podle § 86 a 88 stavebního zákona se tyto Zásady použijí obdobně.

III. Investiční příspěvek

1. O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý investor, jehož investiční záměr ve smyslu čl. I. odst. 2 Zásad má být realizován na území města Beroun.
V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji města Beroun, může být investorovi poskytnuta sleva z investičního příspěvku ve výši až 90 % po schválení zastupitelstvem.
2. Výše investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP investičního záměru dle dokumentace, na základě které investor žádá o jeho umístění nebo povolení, nebo příslušného počtu m² z celkové plochy parcelovaného pozemku, o jehož dělení investor žádá, a částky
 - a. 800 Kč za m² v případě, že je investičním záměrem stavba pro bydlení nebo polyfunkční objekt, ve kterém tvoří bydlení min. 25 % HPP, a investiční záměr je umístěn v zastavěném území města Beroun,
 - b. 1200 Kč za m² v případě, že je investičním záměrem stavba pro bydlení nebo polyfunkční objekt, ve kterém tvoří bydlení min. 25 % HPP, a investiční záměr je umístěn mimo zastavěné území města Beroun,
 - c. 800 Kč za m² v případě, že je investičním záměrem jiná stavba bez prostor pro bydlení nebo ve které tvoří bydlení méně než 25 % HPP na území města Beroun,
 - d. 500 Kč za m² plochy každého z nově vzniklých pozemků, určených k zástavbě v rámci parcelace, umožňující zástavbu vymezenou koeficientem zeleně dle územního plánu Beroun pro daný pozemek. Musí se jednat o parcelaci vč. provedení nové infrastruktury napojené na infrastrukturu města. Vybudování nové infrastruktury na parcelované ploše nelze započítat jako nepeněžní plnění.
V tomto případě nebude vyžadován investiční příspěvek od následného investora stavby na dělení nově vzniklých pozemcích, pokud bude zachován účel parcelace.

V odůvodněných případech se může město Beroun s investorem dohodnout na nepeněžním plnění v hodnotě odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu investičního příspěvku, sloužícího k účelu uvedenému v těchto Zásadách.

3. Nárok na slevu z investičního příspěvku ve výši 90 % investičního příspěvku má investor, kterým je fyzická osoba, jejímž investičním záměrem je:
 - a. stavba rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby, který obsahuje nanejvýše jednu bytovou jednotku, nebo stavba pro individuální rekreaci, anebo
 - b. stavba, jejímž předmětem je nanejvýše jedna bytová jednotka za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby investora,pokud tato fyzická osoba má ke dni zahájení územního nebo společného řízení k investičnímu záměru trvalý pobyt ve městě Beroun (vyjma trvalého pobytu na adrese sídla ohlašovny), nebo pokud se do konce 3. kalendářního měsíce ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona užívat stavbu rodinného domu nebo stavbu pro individuální rekreaci nebo nově vzniklou bytovou jednotku, přihlásí k trvalému pobytu ve městě Beroun.
4. V případě, že součástí investičního záměru vyžadujícího uzavření Smlouvy o územním rozvoji bude adaptační opatření, investorovi může být investiční příspěvek snížen až o 50% z požadované částky za 1m² HPP investičního záměru.

Konkrétní výše tohoto snížení musí zohledňovat poměr mezi parametry investičního záměru (počtu m² HPP investičního záměru) a parametry investorem vybudovaného adaptačního opatření. Investor dokládá investici do adaptačního opatření městu Beroun informací v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci investičního záměru. Podrobnosti ohledně snížení investičního příspěvku budou upraveny ve Smlouvě o územním rozvoji.

5. Právním titulem, pro plnění částky investičního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku nebo Smlouvě o územním rozvoji, kterou spolu město Beroun a investor uzavřou.

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

IV. Závazky města Beroun

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

V. Závazky investora

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

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

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

1. Závazky investora i města Beroun, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo konkrétní Smlouvě o územním rozvoji, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku anebo Smlouvy o územním rozvoji mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 občanského zákoníku, bankovní zárukou ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku investora či města Beroun určitou právní skutečností.
- 3.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že jejich realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména zákonem o obcích a zákonem o zadávání veřejných zakázek, či právnímu předpisu, které je nahradí, přičemž v případě rozporu Zásad s právními předpisy se jejich příslušná část neuplatní a nemá účinky.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či veřejných služeb města Beroun, na které hodlá město Beroun investiční příspěvek použít; investiční příspěvek bude příjmem fondu dle čl. III. odst. 6 těchto Zásad a bude použit na účely rozvoje veřejné infrastruktury anebo na zajištění veřejných služeb na území města Beroun.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Beroun.
4. Nedílnou součástí Zásad je dokument Manuál pro výstavbu na území města Beroun, obsažený v příloze Zásad. Zásady včetně uvedeného manuálu budou umístěny na webových stránkách města Beroun na adrese: <https://www.mesto-beroun.cz>
5. Zásady nabývají účinnosti dne 1. 10. 2021.

Přílohy:

Postup pro výpočet hrubých podlažních ploch
Manuál pro výstavbu na území města Beroun

Dodatek č. 1 je účinný od 16. 12. 2021