

ZÁSADY MĚSTA KYJOVA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY

MĚSTO KYJOV
MASARYKOVO NÁM. 30
697 01 KYJOV

Obsah

1. PŘEDSTAVUJEME ZÁSADY MĚSTA KYJOVA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY (dále jen „Zásady“)	2
1.1. Úvod a postoj Města k Zásadám	2
1.2. Účel a cíl Zásad	2
2. NA KTERÉ INVESTORY A INVESTIČNÍ ZÁMĚRY ZÁSADY DOPADAJÍ	3
2.1. Investor	3
2.2. Investiční záměr	3
3. POJEM VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	4
4. INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK	4
4.1. Investiční příspěvek	4
4.2. Hrubá podlahová plocha	5
4.3. Koeficienty snížení Investičního příspěvku	5
5. POSTUP POUŽITÍ ZÁSAD	6
6. SMLOUVA O SPOLUPRÁCI	7
6.1. Smlouva o spolupráci	7
6.2. Vzájemná ujednání vyplývající ze smlouvy	7
7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ ZÁSAD	7

1. PŘEDSTAVUJEME ZÁSADY MĚSTA KYJOVA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY (dále jen „Zásady“)

1.1. Úvod a postoj Města k Zásadám

Město Kyjov (dále jen „Město“) má zájem pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území včetně ochrany veřejného zájmu. Město chce podporovat nové aktivity, přiměřený nárůst počtu obyvatel, rozvoj podnikání se zajištěním dostatečné Veřejné infrastruktury. Město dbá o rozvoj stabilizovaných, návrhových a přestavbových ploch území, stejně tak přírodních hodnot, jakož i vyvážené zajišťování potřeb bydlení, služeb, pracovních příležitostí a podnikání, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy vzdělávání, kulturního rozvoje, sportu a rekreace.

Město připravilo tyto Zásady jako kvalitní standard výstavby na svém území. Město vychází z předpokladu, že Investiční záměry výstavby na území města vyvolávají nárůst počtu obyvatel v daných lokalitách a současně vyžadují posílení Veřejné infrastruktury – zajištění základních služeb jako údržby komunikací, svoz odpadů, zajištění MHD, občanské vybavenosti – škol, zdravotních zařízení, sociálních služeb, a posílení či opravy stávající technické infrastruktury apod.

Zásady jsou stanoveny v souladu s platnými rozvojovými dokumenty města včetně Plánu udržitelné městské mobility. Rozvoj území je definován Územním plánem Kyjov (dále jen „ÚP Kyjov“), včetně následujících změn.

1.2. Účel a cíl Zásad

Fungování dle Zásad prospívá jak obci, tak Investorům, protože dokument jasným, transparentním a předvídatelným způsobem stanoví pravidla, vylučuje diskriminaci a poskytuje oběma stranám určité garance.

Primárním účelem Zásad je navázat spolupráci mezi Městem a Investorem a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění Investičních záměrů na území Města. Zásady cílí na urychlení procesu realizace Investiční záměrů a kladou důraz na koordinaci postupu Města a Investora a umožňují, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny ještě v předprojektové fázi a příprava Investičních záměrů proběhla co možná nejrychleji.

Hlavním cílem Zásad je přispět k tomu, aby nové Investiční záměry vznikaly v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Účelem vytvoření těchto Zásad je efektivní a transparentní proces (nastavení jasných a kvalitních pravidel) spolupráce mezi Městem a Investorem již ve fázi přípravy Investičního záměru **s důrazem na rozvoj veřejné infrastruktury**.

Zásady dále stanovují podmínky, za jakých bude Město plánovanou výstavbu v mezích svých samosprávných kompetencí a možností podporovat. Město vystupuje v jednání s Investory výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace investičního záměru.

Cílem těchto Zásad a výsledkem vzájemných jednání Města a Investora je uzavření vzájemné dohody, smlouvy o spolupráci, mezi investorem a městem. Město chce motivovat Investory k udržitelnému rozvoji města, podpoře jeho rozvoje a správě, a to formou Investičního

příspěvku, který bude alokován na vybudování, rekonstrukci, opravu, případně údržbu Veřejné infrastruktury.

Přijetí těchto Zásad neznámá, že bude Investor záměrně rozdělovat plánovaný Investiční záměr na menší celky, ale bude zodpovědně projednávat celý svůj Investiční záměr. Investor si musí být vědom, že vstupem do území není pouze zisk z výstavby a prodeje či pronájmu, ale i zodpovědnost za investici a budoucí uživatele.

2. NA KTERÉ INVESTORY A INVESTIČNÍ ZÁMĚRY ZÁSADY DOPADAJÍ

Tyto Zásady jsou přijaty za účelem definování podmínek a způsobu spolupráce s Investory při přípravě a následné realizaci jejich záměrů. Pojmy a postupy v Zásadách nenahrazují postupy a pojmy stanovené platnou legislativou.

2.1. Investor

Investorem se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (*dále jen „stavební zákon“*) mající záměr realizovat Investiční záměr.

Za Investora se v Zásadách nepovažuje:

- město Kyjov a jeho příspěvkové organizace, obchodní společnosti, ve kterých má město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast,
- kraj a jeho příspěvkové organizace,
- stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace

2.2. Investiční záměr

Investičním záměrem se dle Zásad rozumí:

- každá nově umisťovaná nebo stavebními úpravami nově vytvořená stavba nebo soubor staveb vyžadující povolení ve smyslu § 171 stavebního zákona,
- změna účelu užívání části objektu ve smyslu § 239 stavebního zákona, pokud takovou změnou dojde ke vzniku nové bytové či nebytové jednotky nebo k navýšení rozsahu stávající hrubé podlažní plochy,

Podle Zásad jsou řešeny i ty **záměry**, které se nachází, dle ÚP Kyjov, v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby a **znamení zvětšení zastavěného území** a jejichž výstavbou jsou vyvolány nároky na novou Veřejnou infrastrukturu.

Investičními záměry pro účely Zásad **nejsou**:

- Stavby, zařízení a udržovací práce nevyžadující povolení ve smyslu § 171 stavebního zákona;
- Stavba jednoho rodinného domu¹;

¹ Rodinným domem pro účely zásad je objekt o maximálně třech jednotkách, ať bytových nebo nebytových, přičemž více jak polovina podlahové plochy je určena pro bydlení.

- Stavba garáže a doplňkových staveb při rodinném domě;
- Sportovní zařízení ve smyslu staveb uvedených v § 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, ve znění pozdějších předpisů.

Město upřednostňuje efektivní využití současně zastavěného území a realizaci záměrů ve stabilizovaných resp. zastavěných plochách dle ÚP Kyjov.

3. POJEM VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 stavebního zákona rozumí pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo využívané ve veřejném zájmu a to:

- Dopravní infrastruktura, např. pozemní komunikace,
- Technická infrastruktura, např. vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení,
- Zelená infrastruktura,
- Občanské vybavení, sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- Veřejná prostranství, zřizovaná nebo užívaná ve veřejném zájmu.

Veřejnou infrastrukturou ve smyslu těchto Zásad se rozumí také vybudování nové nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat.

Veřejná prostranství jsou všechna náměstí, ulice, tržnice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení včetně příslušné vybavenosti, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

4. INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK

Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města v souladu se Zásadami.

4.1. Investiční příspěvek

Investičním příspěvkem se rozumí Peněžitě nebo Nepeněžitě plnění Investora poskytnuté Městu v souladu s těmito Zásadami. Peněžitě plnění bude Městem využito na vybudování, rekonstrukci, opravu, případně údržbu Veřejné infrastruktury.

Peněžitě plnění je částka vztažena na 1 m² hrubé podlahové plochy (viz odstavec 4.2.) Investičního záměru. Částka pro výpočet výše Investičního příspěvku se každoročně valorizují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen průmyslových výrobců za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Ve Smlouvě o spolupráci bude sjednána ve vztahu k Investičnímu příspěvku inflační doložka.

Výše Investičního příspěvku se stanovuje pro Investiční záměry:

- v zastavěném území: 500,-Kč / m² HPP
- v zastavitelné ploše a v plochách transformačních: 1000,-Kč / m² HPP
- částka Investičního příspěvku může být snížena dle bodu 4.3 těchto Zásad

Nepeněžitým plněním se rozumí věcné, nepeněžitě plnění Investičního příspěvku Investora. Nepeněžitě plnění se poskytuje v hodnotě, jejíž výše odpovídá minimálně výši Peněžitého plnění vypočteného podle těchto Zásad. Pokud je hodnota Nepeněžitého plnění nižší než hodnota Peněžitého plnění, bude zbývající část Investorem poskytnuta Městu jako Peněžitě plnění. V případě, že je hodnota Nepeněžitého plnění vyšší než stanovena hodnota Peněžitého plnění, nelze po Městu požadovat náhradu ve výši tohoto rozdílu.

Nepeněžitým plněním mohou být objekty základních a mateřských škol, budovy pro zdravotnické a sociální služby, sportovní budovy, hřiště a jiná Veřejná infrastruktura, k jejichž výstavbě či rekonstrukci se podle podmínek Investor zaváže v rámci realizace Investičního záměru a tato bude dle dohody Investora a Města předána bezúplatně do vlastnictví Města. Nepeněžitým plněním může být i organizace architektonické soutěže dle podmínek ČKA.

Hodnota nepeněžitě plnění bude sjednána pevnou částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem.

4.2. Hrubá podlahová plocha

Hrubou podlahovou plochou Investičního záměru (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 započítávají:

- plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor,
- povrchová parkoviště, která jsou součástí Investičního záměru, pokud jsou svým účelem a technickým řešením vyhrazena pouze pro účel stavby, tzn. osazením závorového systému, dopravním značením apod.

4.3. Koeficienty snížení Investičního příspěvku

Investiční příspěvek Investora může být snížen zajištěním klimatických opatření, které mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území města na změnu klimatu.

KLIMATICKÁ OPATŘENÍ:

- Opětovné využití dešťové vody v provozu Investičního záměru, např. na splachování – 0,7
- Zasakování dešťových vod na vlastním pozemku bez nutnosti napojení řízeného odtoku do veřejné kanalizace – 0,9
- Zelené střechy v rozsahu min. 70 % plochy – 0,8
- Zelené střechy v rozsahu min. 30 % plochy – 0,95
- Zelené stěny v rozsahu min. 50 % plochy – 0,8
- Zelené stěny v rozsahu min. 25 % plochy – 0,95
- Výsadba dřevin nad množství stanovené orgánem ochrany přírody – 0,9

5. POSTUP POUŽITÍ ZÁSAD

Kdo a kdy vyvolá jednání?

Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr specifikovaný v čl. 2 těchto Zásad Městu a vstoupí do jednání s Městem za účelem sjednání podmínek spolupráce při přípravě Investičního záměru. Město doporučuje, aby Investor vstoupil do jednání s Městem již v přípravné fázi Investičního záměru, to je např. předložením studie, ze které je zřejmý účel, umístění, dispozice záměru, jeho tvar a tím i HPP, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a potřeba napojení na veřejnou infrastrukturu.

Investiční záměr bude odborem rozvoje města MěÚ Kyjov předložen radě města po schválení v jejich poradních orgánech, které má k tomu rada Města zřízeny. Jedná se o Komisi výstavby a urbanismu a Komisi životního prostředí, kterým budou Investiční záměry vždy předkládány k projednání a ke schválení.

Na základě předběžných jednání předloží Investor Městu dokumentaci pro povolení stavby, jež bude podkladem pro uzavření Smlouvy o spolupráci. Konečné znění Smlouvy bude předloženo ke schválení v orgánech Města.

Po schválení a uzavření Smlouvy o spolupráci vydá Město (jako samospráva) stanovisko pro účel povolení Investičního záměru.

V případě, kdy se investiční záměr dotýká pozemků ve vlastnictví Města, užijí se současně se Zásadami aktuálně platná „Pravidla užívání pozemků ve vlastnictví města Kyjova“.

V případě, že se na Investora vztahují tyto Zásady a nepředloží svůj Investiční záměr k projednání, ale rovnou požádá Město o vydání stanoviska pro povolení záměru, případně se Město o Investičním záměru dozví jiným způsobem, bude Investor Městem vyzván, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami.

Na koho se obrátit, pokud připravujete investiční záměr

Konkrétní Investiční záměr může Investor představit Městu obvyklou formou podání, tj. podáním na podatelnu MěÚ Kyjov, datovou schránkou či e-mailem.

Adresa pro doručení:

Město Kyjov

Městský úřad Kyjov

Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov

ID DS: f28bdah

e-mail: epodatelna@mukyjov.cz

Kontaktním odborem je odbor rozvoje města, vedoucí odboru, tel. 518 697 497, 778 499 407,

e-mail: r.pekarek@mukyjov.cz

Podrobné kontaktní údaje lze najít na webových stránkách města www.mestokyjov.cz

6. SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

6.1. Smlouva o spolupráci

Smlouva o spolupráci (dále jen „Smlouva“) je písemně uzavřená dohoda mezi Městem a Investorem na podmínkách, které jsou obě strany ochotny akceptovat a které směřují k realizaci Investičního záměru. Předmětem Smlouvy je vždy **závazek Města poskytnout** Investorovi v rámci samostatné působnosti **součinnost** s umístěním jeho Investičního záměru a **závazek Investora poskytnout** Městu **Investiční příspěvek**.

6.2. Vzájemná ujednání vyplývající ze Smlouvy

Vzájemná spolupráce Města s Investorem je výkonem samostatné působnosti obce a Město tak nemůže zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Městským úřadem Kyjov v přenesené působnosti při výkonu státní správy. Investor vstupuje do jednání s Městem dobrovolně a k uzavření Smlouvy není nucen.

Smluvní strany zajistí své závazky ve Smlouvě zejména smluvní pokutou nebo bankovní zárukou nebo převodem práva k nemovitosti nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku určitou skutečností.

Město Kyjov se ve Smlouvě o spolupráci zavazuje k tomu, že Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru v rámci samostatné působnosti, zejména:

- poskytne nezbytné souhlasy pro správní řízení při splnění požadovaných podmínek Města,
- zachová vlastnické vztahy Města v území k datu uzavření smlouvy,
- za sjednaných podmínek může do svého vlastnictví převzít a spravovat nově vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.

Investor se ve Smlouvě o spolupráci zavazuje:

- vybudovat svůj Investiční záměr v konkrétní podobě a ve sjednaném termínu
- poskytnout Městu Investiční příspěvek.

Dále se může Investor za sjednaných podmínek ve Smlouvě o spolupráci zavázat k některým z následujících závazků:

- převést do vlastnictví Města vybudovanou Veřejnou infrastrukturu
- vybudovat Klimatická opatření.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ ZÁSAD

Tyto Zásady přijalo Zastupitelstvo města Kyjov na svém XXI. jednání konaném dne 08. 12. 2025.

Zásady nabývají účinnosti dne 01. 01. 2026