

Zásady Města Pečky pro spolupráci s investory

I. Preambule

Město Pečky, IČ: 00239607, se sídlem Masarykovo nám. 78, 289 11 Pečky, dále jen „**město Pečky**“ klade důraz na vytváření kvalitního a zdravého prostředí pro život všech jeho obyvatel. Usiluje o vyvážený rozvoj v území, který respektuje veřejný zájem, chrání přírodní a stabilizovaná území a zároveň zajišťuje dostatečnou občanskou vybavenost, veřejné služby, infrastrukturu a veřejnou zeleň potřebnou pro plnohodnotný život ve městě.

Město Pečky je typickým městem v rovině s kompaktní sevřenou zástavbou a šachovnicově uspořádanými bloky, téměř bez proluk. Platný územní plán poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj ploch pro bydlení v plochách navazujících na zastavěné území, ale i v zastavěném území Města Pečky. Stavební rozvoj přináší vyšší nároky na území města – zvyšuje se zatížení veřejné infrastruktury i potřeba její údržby a rozšíření. Roste také poptávka po veřejných službách, vybudování kvalitního prostředí i veřejné zeleně. Tyto dodatečné náklady však nemůže město hradit výhradně ze svého rozpočtu. Je proto spravedlivé, aby se na nich podíleli i investoři, kteří svými projekty ovlivňují budoucí podobu a fungování daného území.

Město Pečky je přesvědčeno, že vzájemná dohoda mezi městem a investorem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním záměru investora, která stanoví podmínky pro zajištění kvalitního prostředí – veřejné infrastruktury, veřejných služeb a veřejné zeleně, je pro obě strany správným řešením. Účelem těchto zásad je tedy primárně navázat spolupráci mezi městem Pečky a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území města Pečky za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Cílem zásad je dále podpořit záměr města Pečky budovat sídlo připravené na změny ve 21. století a naplnit záměry popsané v dokumentu Adaptační strategie ke změně klimatu města Pečky.

Zásady nabízejí investorům jasný a předvídatelný rámec pro jednání s městem už v rané fázi projektu. Díky koordinaci s městem ještě před zahájením správních řízení lze předejít zpožděním, minimalizovat rizika nesouladů s veřejnými zájmy a urychlit samotnou realizaci investičního záměru.

Společný a transparentní postup umožňuje investorům aktivně se podílet na formování kvalitního městského prostředí a posílení veřejné infrastruktury, z čehož následně profitují i jejich projekty – lepší dopravní dostupnost, vyšší atraktivita pro obyvatele i stabilnější podmínky pro další rozvoj.

Spoluúčast investora na zajištění veřejné infrastruktury, služeb, občanské vybavenosti a veřejné zeleně představuje férový a smysluplný způsob, jak vyvážit dopady rozvoje a současně přispět k udržitelnému růstu města, které je atraktivní a funkční pro jeho obyvatele i budoucí uživatele investičních projektů.

Tyto Zásady nezakládají nárok investora na uzavření Plánovací smlouvy ani na schválení změny územního plánu, pokud by byl záměr v rozporu se zájmy města a nastavenými hodnotami a urbanistickými principy. Město při posuzování návrhů vychází především z cílů a úkolů územního plánování uvedenými ve stavebním zákoně, přičemž dbá zejména na udržitelný rozvoj a na zájmy svých obyvatel.

Na žádost investora město sdělí, zda daný záměr či návrh změny územního plánu považuje za přípustný. Zároveň poskytne informace o svých požadavcích vycházejících z platné územně plánovací dokumentace, Strategického rozvoje města, těchto Zásad a z povinnosti chránit veřejný zájem.

Je proto odpovědností každého investora, aby se ještě před rozhodnutím o koupi pozemku a zahájením investičního záměru seznámil s platnými limity území a konzultoval svůj záměr s vedením města.

Město Pečky postupuje podle těchto zásad na všech plochách nacházejících se na katastrálním území města Pečky a Velkých Chvalovic, tvořeném celkem 2 katastrálními územími, dále jen „území města Pečky“. 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.

Město Pečky 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.

Ze všech shora uvedených důvodů zastupitelstvo **Města Pečky svým usnesením č. UZ-36-3/25 ze dne 25.6.2025**, dále jen „usnesení schválilo tyto zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury.

II. Definice využívaných pojmů

- 1. Investor:** každý stavebník dle § 14 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „SZ“, popř. osoba, která žádá o změnu ÚP v souvislosti s budoucí realizací Investičního záměru.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) město Pečky, příspěvkové organizace zřízené městem Pečky a obchodní společnosti, ve kterých má město Pečky výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) obce ve správním obvodu města Pečky jako obce s pověřeným obecním úřadem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace,
- d) obchodní společnosti, jejichž společníky jsou pouze města, a obchodní společnosti, ve kterých má dobrovolný svazek obcí výlučnou nebo většinovou majetkovou účast.

2. Investičním záměrem:

- a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, ateliér, budova na území města Pečky, vyjma drobných staveb a změn využití území, včetně změn nevyžadujících povolení, u kterých tak stanoví SZ a nevyžadují vydání povolení záměru;
- b) Dělení či scelování pozemků na parcely za účelem budoucí výstavby veřejné infrastruktury (zasíťování pozemků) či bytových a/nebo nebytových prostor/ateliérů/budov, realizovaný mimo zastavěné území města Pečky vedoucí ke Změně platného územního plánu Města Pečky;
- c) Přestavba rekreačního objektu na bytový nebo nebytový prostor, nebo ateliér;

3. Veřejnou infrastrukturou: veřejná infrastruktura definovaná v § 10 SZ, zřizovaná nebo užívaná ve veřejném zájmu a sloužící veřejné potřebě. Veřejná infrastruktura zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat.

4. Veřejnými službami: služby, které město Pečky 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. 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.

6. Adaptační strategie ke změně klimatu města Pečky – dokument města Pečky popisující nároky na stavby nově budované, nebo rekonstruované na území města Pečky, který popisuje možnosti tvorby veřejných prostranství i budování nových staveb, zastavování proluk, budování nových ulic atd. v souladu s potřebami adaptace na změny klimatu. Tento dokument rovněž definuje nároky na hospodaření s vodou, koncept zeleně, včetně zelených střech a fasád, využívání OZE atd. Celý dokument je dohledatelný na webových stránkách Města Pečky.

7. Investičním příspěvkem: Peněžní i Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části výdajů na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem definovaným v Plánovací smlouvě. 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 Pečky se nemůže zavázat k přijetí konkrétní Změny ÚP (může se zavázat pouze k vyvinutí úsilí směřujícímu k přijetí konkrétní Změny ÚP).

8. Peněžním plněním: peněžní plnění Investora hrazené do Fondu veřejné infrastruktury města Pečky za účelem pokrytí výdajů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, či úpravu stávající Veřejné infrastruktury nebo Veřejné služby, definované ve Plánovací smlouvě, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší

Investičního příspěvku a Nepeněžním plněním (je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto). V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.

9. Nepeněžním plněním: se rozumí věcný, nefinanční příspěvek investora městu. Takovým plněním může být například:

- a) výstavba budov pro základní nebo mateřské školy, zdravotnická a sociální zařízení, sportovní objekty, hřiště nebo jiná veřejná infrastruktura,
- b) podpora veřejně prospěšného nebo dostupného bydlení,
- c) výstavba bytů, které budou převedeny bezúplatně do vlastnictví města.

Převod těchto staveb či jiných nemovitých nebo movitých věcí je možný pouze se souhlasem Zastupitelstva města Pečky a na základě Plánovací smlouvy sjednané podle těchto Zásad.

Za nepeněžní plnění se nepovažuje výstavba technické infrastruktury (např. komunikací, sítí) na pozemcích investora v rámci jeho investičního záměru ani mimo něj, pokud slouží primárně tomuto záměru.

Hodnota nepeněžitého plnění dle příslušné Plánovací smlouvy podle těchto Zásad je stanovena fixní částkou dle odborného odhadu/posudku nákladové ceny zpracovaného odhadcem nebo znalcem dle aktuálně platných cen cenové soustavy ÚRS ke dni podpisu Plánovací smlouvy. V případě, že Investor nezačne s výstavbou do 18 měsíců ode dne podpisu Plánovací smlouvy, bude zpracovaný posudek/odhad znovu přepočítán ke dni zahájení výstavby. Náklady na vypracování znaleckého posudku/odhadu, jakož i náklady na přepočet cen, jdou k tíži Investora. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury bez které nelze investiční záměr realizovat.

10. Plánovací smlouva: smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Pečky k povolení Investičního záměru nebo ke změně územního plánu uzavřená ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je vždy závazek Investora poskytnout městu Pečky investiční příspěvek (peněžitý či nepeněžitý, popř. obojí) a závazek města Pečky poskytnout Investorovi v rámci své samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho investičního záměru. Vzor Plánovací smlouvy pro povolení záměru je přílohou č. 1 této Plánovací smlouvy. Vzor Plánovací smlouvy pro změnu územního plánu je přílohou č. 2 této Plánovací smlouvy.

11. Hrubou podlažní plochou („HPP“): 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.

- 12. Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů územního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.
- 13. 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.
- 14. Navýšením HPP** se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.
- 15. Projektová dokumentace („PD“)** se rozumí projektová dokumentace Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována ve SZ a vyhlášce č. ustanovení č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
- 16. Adaptačním opatřením:** 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 s tím, že v případě uplatnění Adaptačního opatření je zejména vhodné postupovat v souladu s Adaptační strategií ke změně klimatu Města Pečky. 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 Pečky 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 Pečky ve Plánovací smlouvě.
- 17. Opatřením pro zlepšení sousedských vztahů („Komunitní prvky“):** Komunitními prvky se rozumí nadstandardní investice investora do úprav veřejných prostranství v rámci jeho investičního záměru, které podporují sousedské vztahy, komunitní život a trávení volného času v místě bydliště a jeho okolí.
Tato opatření přesahují požadavky stanovené právními předpisy a platným územním plánem a jejich cílem je:
 - a) zvýšit kvalitu života v lokalitě,
 - b) posílit vztah obyvatel k místu,
 - c) podpořit sousedské soužití a
 - d) předcházet sociálně patologickým jevům.

Komunitní prvky mohou zahrnovat například:

- a) místa pro sezení a odpočinek,
- b) ohniště,
- c) menší dětská hřiště nebo sportoviště (např. pétanque, hřiště na míčové hry),
- d) workoutové sestavy, herní a relaxační prvky.

Konkrétní podoba komunitních prvků bude dohodnuta mezi investorem a městem Pečky ve Plánovací smlouvě uzavřené podle těchto Zásad.

- 18. Fondem veřejné infrastruktury:** peněžní fond města Pečky 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 Pečky.

III. Postup spolupráce Investora s Městem Pečky

Je zájmem Města Pečky i Investora, aby investor oslovil Město Pečky již v rané fázi přípravy svého záměru či podnětu ke změně územního plánu. Včasná komunikace umožňuje koordinaci, zajištění souladu se zájmy města a efektivní plánování potřebné Veřejné infrastruktury. Pokud se Město Pečky o investičním záměru nebo o podnětu ke změně územního plánu dozví jiným způsobem, např. z příslušného řízení, kontaktuje investora dopisem, ve kterém jej informuje o možnostech spolupráce podle těchto Zásad a o procesu finanční spoluúčasti na Veřejné infrastruktuře a službách.

Za jednání s investory odpovídá starosta města či jím pověřená osoba, který koordinuje další postup s radou Města.

Postup v případě investičního záměru

1. Předložení záměru

Investor předloží městu studii (architektonickou či urbanistickou), která předchází dokumentaci pro povolení záměru a obsahuje základní údaje o jeho podobě a provozu. Součástí musí být výpočet hrubé podlažní plochy (HPP) a Využitelné plochy pozemku, včetně metodiky výpočtu.

2. Vyjádření města

Starosta předá dokumentaci radě města. Na jejím základě seznámí investora se stanoviskem města, zejména k umístění záměru a nárokům na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby svolá jednání.

3. Získání stanovisek

Investor na základě připomínek města upraví dokumentaci pro povolení záměru a požádá příslušné orgány a správce infrastruktury o stanoviska a vyjádření. Pokud tyto vedou k dalším úpravám dokumentace pro povolení záměru, informuje investor město a domluví další postup.

Upravenou dokumentaci, zohledňující požadavky města a dalších subjektů, předloží investor městu k ověření a odsouhlasení.

4. Jednání o Plánovací smlouvě

Starosta svolá jednání, kde budou dohodnuty závazky investora a města, které budou obsaženy v Plánovací smlouvě. Výsledná podoba záměru bude její přílohou.

5. Schválení Plánovací smlouvy

Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo města Pečky.

Postup v případě návrhu na změnu územního plánu

1. Předložení návrhu

Investor předloží starostovi města urbanistickou studii nebo jinou zastavovací studii odpovídající rozsahu požadované změny ÚP. Studie musí obsahovat výpočet navýšení HPP nebo výměru nově navržené zastavitelné plochy.

2. Vyjádření města

Starosta předá studii radě města. Následně seznámí investora se stanoviskem města a případně svolá jednání k upřesnění požadavků, zejména na veřejnou infrastrukturu. Investor předloží městu upravenou verzi návrhu na změnu ÚP s doplněnými požadavky. Město ověří jejich splnění a návrh odsouhlasí.

3. Jednání o Plánovací smlouvě

Starosta svolá jednání o Plánovací smlouvě, v níž budou specifikovány závazky investora i města. Upravený návrh změny ÚP bude její přílohou. Smlouva se uzavírá před veřejným projednáním změny ÚP.

4. Schválení Plánovací smlouvy

Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo města.

5. Zjednodušený postup

Pokud investor nepředloží studii, ale podá rovnou podnět ke změně ÚP, město přiměřeně aplikuje výše uvedený postup – posoudí návrh, případně jej projedná s investorem, a domluví se na závazcích, které budou obsaženy v Plánovací smlouvě.

IV. Investiční příspěvek, jeho sazba a podmínky pro jeho snížení

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území města Pečky.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a město Pečky.
3. Město Pečky stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:
 - a) **1000 Kč za m² HPP** v případě umístění Investičního záměru v zastavěném území dle ÚP podle čl. II odst. 2 písm. a) těchto Zásad s tím, že u investičního záměru dle čl. II odst. 2 písm. c) se sazba počítá pouze z Navýšené části m² HPP;
 - b) **300 Kč za m² Využitelné plochy pozemku** v případě umístění Investičního záměru, tj. dělení pozemků za účelem budoucí realizace Investičního záměru mimo zastavěné území Města Pečky podle čl. II odst. 2 písm. b) těchto Zásad, jenž vede ke Změně územního plánu Města Pečky;

4. Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se **každoročně zvyšují** o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok.
5. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v PD a částky stanovené v čl. IV odst. 3 těchto Zásad v KČ. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v PD, o které je Navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. IV odst. 3 těchto Zásad.
6. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle PD a částky stanovené v čl. IV odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. IV odst. 8 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. IV odst. 7 těchto Zásad.
7. Město Pečky podporuje zahušťování zástavby prostřednictvím zástavby proluk ve stabilizovaném území, rozvoj transformačních území, která umožní jejich nové využití. Zastupitelstvo města Pečky 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 obytné jiné (SX) nebo smíšené obytné městské (SM) dle platného ÚP;
 - b) snížení výše Investičního příspěvku až o 100 % v případě veřejných nekomerčních staveb.
8. V případě, že součástí Investičního záměru vyžadujícího uzavření Plánovací smlouvy bude Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, může zastupitelstvo města Pečky rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 150 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 Pečky informací v Dokumentaci pro provádění stavby Investičního záměru, zpracované odpovědnou osobou či v zastavovací či obdobné studii. Ověření realizace Adaptačního opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci. 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. IV odst. 3 těchto Zásad a mezi výší Investorem poskytnutého Investičního příspěvku.
9. V případě Změny ÚP v zastavěném území obce vedoucí pouze k Navýšení HPP, se výše Investičního příspěvku stanoví dle násobku sazby uvedené v článku IV. odst. 3 písm. a) těchto zásad a počtu m² Navýšení HPP (nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká).
10. V případě Změny ÚP u dělení/scelení pozemků v nezastavěném území Města Pečky se

výše Investičního příspěvku stanoví dle násobku sazby uvedené v článku IV odst. 3 písm. b) těchto zásad a počtu m² Využitelné plochy pozemku.

11. Oddělení investičních příspěvků při parcelaci a prodeji pozemků mimo zastavěné území obce od Investičního příspěvku za realizaci Investičního záměru:

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu územního plánu spočívající v dělení či scelení pozemků v nezastavěném území Města Pečky za účelem budoucí realizace Investičního záměru **nezahrnuje** příspěvek za následné umístění Investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován. Oba příspěvky jsou samostatné a nezaměnitelné.

Investiční příspěvek za Investiční záměr v zastavěném území Města Pečky dle platného územního plánu Města Pečky v sobě **zahrnuje** dělení a scelení pozemků a následnou výstavbu bytových jednotek/budov či zasíťování jednotlivých pozemků. Tento příspěvek je jednotný a hradí ho prvotní investor, který učiní dělení/scelení pozemků za účelem budoucí realizace Investičního záměru.

12. Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění Investičního příspěvku do Fondu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti uvedené v Plánovací smlouvě. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku a ve lhůtě splatnosti dohodnuté s městem Pečky v Plánovací smlouvě.
13. Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby přímo v lokalitě, na níž je Investiční záměr umístěn.
14. Peněžní plnění Investičního příspěvku, Kompenzační zálohy poskytnuté Investory, smluvní pokuty ze Smluv či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči městu Pečky jsou příjmy města Pečky a jsou hrazeny do Fondu veřejné infrastruktury města Pečky.

V. Závazky města Pečky

1. Postup města Pečky podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi městem Pečky a Investorem je výkonem samostatné působnosti města Pečky a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Městským úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město Pečky se v konkrétní Plánovací smlouvě 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 Pečky pro výstavbu;
 - b) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury či veřejně

prospěšných staveb (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);

- c) za podmínek uvedených ve Plánovací smlouvě převezme město Pečky do svého vlastnictví Nepeněžní plnění, nebo Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl Návrh na Změnu ÚP schválen.

VI. Závazky Investora

- 1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě může zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Plánovací smlouvě;
 - b) poskytne městu Pečky Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - c) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Plánovací smlouvě;
 - d) za podmínek uvedených ve Plánovací smlouvě převede do vlastnictví města Pečky nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
 - e) za podmínek uvedených ve Plánovací smlouvě vybuduje Investor Adaptační opatření nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů.

VII. Zajištění závazků obsažených ve Plánovací smlouvě

- 1. Závazky Investora i města Pečky, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
- 2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či města Pečky určitou právní skutečností.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou v souladu 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 Pečky, na které hodlá město Pečky Investiční příspěvek použít.
- 3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva města Pečky na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
- 4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách města Pečky.

5. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dne 1.7.2025.

Příloha č. 1: Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru

Příloha č. 2: Vzor Plánovací smlouvy ke změně ÚP

Příloha č. 3: Strategický plán rozvoje města Pečky