

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

1. Preambule

- 1.1. Město si je vědomo své odpovědnosti za udržitelný rozvoj svého území a současně respektuje potřebu Investorů na jasná, předvídatelná a stabilní pravidla pro jejich Investiční záměry. Za tímto účelem vydává Město tyto Zásady.
- 1.2. Zásady upravují proces spolupráce mezi Městem a Investory na Investičních záměrech, které vyžadují Změnu ÚP. Dále stanoví podmínky pro uzavírání Plánovacích smluv a definují rámec následné spolupráce včetně nastavení výpočtu Plnění investora a specifikace forem a způsobů tohoto plnění.
- 1.3. Město považuje principy obsažené v Zásadách za zásadní pro nastavení jasných, transparentních, spravedlivých a vzájemně prospěšných podmínek spolupráce mezi Městem a Investory.
- 1.4. Při aplikaci těchto Zásad vystupuje Město v soukromoprávním postavení v rámci své samostatné působnosti. Výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný Magistrátem Města zůstává Zásadami nedotčen.
- 1.5. Přijetím těchto Zásad není dotčeno právo Investorů podat podnět na Změnu ÚP bez toho, že by byli povinni uzavřít s Městem Plánovací smlouvu dle těchto Zásad.

2. Pojmy

Pro účely těchto Zásad a Plánovací smlouvy (není-li v Plánovací smlouvě stanoveno jinak) platí, že:

- 2.1. **Bankovním účtem** se rozumí bankovní účet Města uvedený v Plánovací smlouvě, na který bude Investor případně hradit Finanční plnění.
- 2.2. **Finančním plněním** se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Plánovací smlouvy poskytnuto v penězích.
- 2.3. **Hrubou podlažní plochou (HPP)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, 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. Plocha podzemních podlaží se do HPP nezapočítává v případě, že plní nezbytnou doplňkovou funkci pro hlavní funkci budovy (resp. pro hlavní funkce u polyfunkčních budov). Podzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu budovy.
- 2.4. **Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora na Pozemcích vyžadující Změnu ÚP.
Za Investiční záměr se dle těchto Zásad nepovažuje (i v případě, že jeho realizace vyžaduje Změnu ÚP):
 - a) stavba a zařízení pro bydlení, včetně jejich úprav či nástaveb, a to do počtu:
 - i. 300 m² HPP u bytových domů nebo
 - ii. 3 rodinných domů;
 - b) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna, včetně jejich úprav, a to do 300 m² HPP;
 - c) občanské vybavení dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, včetně jejich úprav; a
 - d) stavba a zařízení pro rodinnou rekreaci.

- 2.5. **Investorem** se rozumí každá fyzická nebo právnická osoba, která ve vztahu k Investičnímu záměru:
- podala podnět na Změnu ÚP dle § 109 odst. 1 Stavebního zákona;
 - vlastní nemovitost dotčenou Změnou ÚP, pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou Městem (případně na základě Námětu) či jinou osobou a Změna ÚP je v jejím zájmu a s jejím souhlasem; nebo
 - má zájem realizovat Investiční záměr a disponuje souhlasem vlastníka nemovitosti dotčené Změnou ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- Město;
 - příspěvkové organizace zřízené Městem;
 - jiné právnické osoby zřízené nebo založené Městem.
- 2.6. **Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.
- 2.7. **Městem** se rozumí statutární město Plzeň, IČO: 00075370, se sídlem náměstí Republiky 1, 301 00 Plzeň.
- 2.8. **Námětem** se rozumí požadavek Investora na Změnu ÚP, se kterým může být po vyhodnocení ze strany Města dále nakládáno jako s vlastním podnětem Města dle § 111 Stavebního zákona.
- 2.9. **Nefinančním plněním** se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Plánovací smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění. Nefinančním plněním nemůže být závazek Investora vybudovat či podílet se na vybudování Nezbytné veřejné infrastruktury.
- 2.10. **Nezbytnou veřejnou infrastrukturou** se rozumí Veřejná infrastruktura, jejíž vybudování nebo úprava je podmínkou pro vydání Povolení Investičního záměru a bez jejíhož vybudování nebo úpravy není možné Investiční záměr povolit a realizovat.
- 2.11. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.12. **Plánovací smlouvou** se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená podle § 130 a násl. Stavebního zákona mezi Investorem a Městem a případně i jinou fyzickou nebo právnickou osobou (např. vlastníkem Veřejné infrastruktury).
- 2.13. **Plněním Investora** se rozumí Finanční plnění anebo Nefinanční plnění anebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle Plánovací smlouvy.
- 2.14. **Povolením** se rozumí povolení Investičního záměru vydané dle Stavebního zákona, popř. instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona, které Investora opravňují k tomu, aby realizoval Investiční záměr.
- 2.15. **Pozemky** se rozumí pozemky, na kterých bude realizován Investiční záměr a které budou konkrétně vymezeny v Plánovací smlouvě.
- 2.16. **Relevantní HPP (HPP_R)** se rozumí HPP Investičního záměru sloužící pro výpočet Plnění Investora a určená postupem stanoveným v Příloze č. 1 těchto Zásad.
- 2.17. **Standardy** se rozumí dokumenty, které jsou závazné pro realizaci Investičního záměru a jejichž seznam je uveřejněn na webových stránkách Města.¹
- 2.18. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.19. **Tarifem 1 a Tarifem 2** se rozumí sazby v Kč za m² HPP stanovené v Příloze č. 1 těchto Zásad, které se každoročně zvyšují o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských

¹ Standardy jsou dostupné na webových stránkách Města pod následujícím odkazem: [\[BUDE DOPLNĚNO\]](#).

cen vydávaného Českým statistickým úřadem, a jejichž aktuální hodnoty se nejpozději do konce února zveřejňují na webových stránkách Města, a to vždy s účinností od 1. března.

- 2.20. **Územím krajinných a parkových lokalit** se rozumí soubor lokalit tvořící území, které není určeno pro výstavbu a další rozvoj stavebních činností dle Územního plánu.
- 2.21. **Územím městských lokalit** se rozumí soubor lokalit tvořící území, které je určeno pro výstavbu a další rozvoj stavebních činností dle Územního plánu.
- 2.22. **Územním plánem (ÚP)** se rozumí opatření obecné povahy č. 1/2016 – Územní plán Plzeň, které nabylo účinnosti dne 1. 10. 2016, včetně všech jeho změn.
- 2.23. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství, sloužící veřejné potřebě. Veřejná infrastruktura vytváří základ pro poskytování veřejných služeb (zejména školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor apod.). Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad nezahrnuje Nezbytnou veřejnou infrastrukturu.
- 2.24. **Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané v Plánovací smlouvě, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru.
- 2.25. **Zásadami** se rozumí tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Plzně.
- 2.26. **Zastavitelnou plochou** se dle § 12 písm. i) Stavebního zákona rozumí plocha určená k zastavění vymezená v Územním plánu.
- 2.27. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného Územního plánu na Pozemcích, kterou je nově vymežovaná Zastavitelná plocha anebo kterou se mění způsob využití nebo podmínky prostorového uspořádání plochy již spadající do Zastavitelné plochy.

3. Působnost Zásad

- 3.1. Tyto Zásady se vztahují na realizaci Investičních záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak.
- 3.2. U záměrů, které nevyžadují Změnu ÚP, se postup dle těchto Zásad neaplikuje; to však nevylučuje možnost uzavření Plánovací smlouvy mezi Investorem a Městem i v takovém případě.
- 3.3. Zásady nenahrazují uzavření Plánovací smlouvy. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje žádná správní řízení ani vydání stanovisek dotčených orgánů státní správy či jakýchkoli jiných vyjádření či stanovisek Města.

4. Závazky Investora

- 4.1. Investor poskytne Městu na základě Plánovací smlouvy v souvislosti s Investičním Záměrem Plnění Investora, přičemž způsob výpočtu Plnění Investora a výše Tarifů jsou stanoveny v Příloze č. 1 těchto Zásad.
- 4.2. Plnění Investora bude zpravidla tvořeno Finančním plněním, které Investor uhradí na Bankovní účet. Splatnost Finančního plnění bude stanovena Plánovací smlouvou dle konkrétních okolností Investičního záměru zpravidla ve dvou splátkách, a to po vydání (i) Změny ÚP, a (ii) pravomocného Povolení Investičního záměru nebo jeho části. V Plánovací smlouvě bude sjednán nejzazší termín, do kterého bude Finanční plnění zcela splaceno, i když nedojde k vydání pravomocného Povolení investičního záměru.
- 4.3. Finanční plnění bude poskytnuto za účelem sjednaným v Plánovací smlouvě, přičemž sjednaný účel nemusí být v přímé souvislosti s územím, kde je realizován Investiční záměr. Finanční plnění nebo jeho část může být Městem využito také v případě, kdy bude na základě více uzavřených Plánovacích smluv akumulován dostatek finančních prostředků na realizaci příslušného účelu.
- 4.4. Plnění Investora může být tvořeno také Nefinančním plněním, které může být poskytnuto zejména ve formě:

- a) vybudování nové nebo úpravy stávající Veřejné infrastruktury (zejména budov pro základní a mateřské školy, jejich vybavení a zázemí pro výuku, budov sociálních zařízení, sportovních budov, hřišť a veřejných prostranství);
- b) přípravy projektové dokumentace k jinému než Investičnímu záměru; nebo
- c) organizace architektonické anebo urbanistické soutěže k jinému než Investičnímu záměru.

Předmět, forma, kvalita a termíny provedení Nefinančního plnění budou definovány v Plánovací smlouvě dle konkrétní formy Nefinančního plnění. Hodnota Nefinančního plnění se pro účely Plánovací smlouvy stanoví odborným odhadem (například na základě předběžného položkového rozpočtu, který předloží Investor a odsouhlasí Město).

Nefinanční plnění nemůže být tvořeno Nezbytnou veřejnou infrastrukturou.

- 4.5. V Plánovací smlouvě bude sjednána vůči Finančnímu plnění inflační doložka, na základě které se výše doposud neuhrazeného Finančního plnění bude každoročně zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem.
- 4.6. V Plánovací smlouvě budou stanoveny Základní parametry Investičního záměru, které musí být Investorem dodrženy. Základní parametry mohou být v odůvodněných případech v průběhu plnění Plánovací smlouvy měněny dodatkem k Plánovací smlouvě či jiným mechanismem předpokládaným Plánovací smlouvou nebo mohou být dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů.
- 4.7. Nevydání pravomocného Povolení Investičního záměru do termínu sjednaného v Plánovací smlouvě nebude důvodem pro vrácení již poskytnutého Plnění Investora.
- 4.8. Pokud bude uzavřena Plánovací smlouva dle těchto Zásad, Město nebude po Investorovi požadovat další plnění v dalších stupních přípravy a povolování Investičního záměru, nedohodnou-li se strany v Plánovací smlouvě jinak.

5. Závazky Města

- 5.1. Město je povinno plnit své závazky vyplývající z Plánovací smlouvy pouze v případě, že Investor bude postupovat v souladu s Plánovací smlouvou a zejména dodrží sjednané Základní parametry Investičního záměru.
- 5.2. V Plánovací smlouvě může být sjednána povinnost Města:
 - a) poskytnout v rámci své samostatné působnosti v souladu s § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona Investorovi součinnost pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů, a to například:
 - i. poskytnout v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost pro uložení inženýrských sítí, poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to zejména formou zřízení úplatných věcných břemen ve vztahu k inženýrským sítím, uzavření nájemní smlouvy či jiného smluvního ujednání, pokud to umožňují podmínky v místě; a
 - ii. umožnit připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající Veřejnou infrastrukturu, která je ve vlastnictví Města nebo právnických osob ovládaných Městem, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky;
 - b) činit kroky k vydání Změny ÚP v souladu s § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona; tím však není dotčen princip volného mandátu zastupitelů Města a právo Zastupitelstva Města vydání Změny ÚP neschválit;
 - c) nezměnit Územní plán nebo nepřijmout jakoukoli jinou územně plánovací dokumentaci či opatření obecné povahy v souladu s § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona, které by byly v rozporu se Základními parametry poté, co nabude účinnosti Změna ÚP, a to za dalších podmínek stanovených v Plánovací smlouvě;

- d) neuplatňovat v souladu s § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona ve správních nebo soudních řízeních týkajících se Povolení Investičního záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Pokud nestanoví Plánovací smlouva jinak, je Město oprávněno uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry.
- 5.3. V odůvodněných případech může být v Plánovací smlouvě sjednána jakákoli další povinnost Města v souladu s § 131 odst. 1 nebo odst. 2 Stavebního zákona.
- 5.4. Za Povolení Investičního záměru nebo jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Město neposkytuje Investorovi jakékoli záruky za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru nebo obdobné skutečnosti.

6. Zajištění a utvrzení závazků Investora

- 6.1. Plnění Investora a případně i jiné vybrané povinnosti Investora vyplývající z Plánovací smlouvy budou s ohledem na rozsah a povahu Investičního záměru odpovídajícím způsobem zajištěny v souladu s Občanským zákoníkem.
- 6.2. Investor své závazky z Plánovací smlouvy může zajistit např.
- a) bankovní zárukou ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku;
 - b) kaucí (tj. složením finanční částky na účet Města); nebo
 - c) jiným vhodným způsobem, na kterém se strany dohodnou.
- 6.3. Vybrané závazky Investora vyplývající z Plánovací smlouvy budou utvrzeny smluvními pokutami ve smyslu § 2048 a násl. Občanského zákoníku.

7. Postup při uzavírání a plnění Plánovací smlouvy

- 7.1. Investor a Město mají při spolupráci dle těchto Zásad rovné postavení. Strany vstupují do jednání o uzavření Plánovací smlouvy ze svého dobrovolného rozhodnutí a s vědomím, že Město hájí především zájmy na prospěšné koordinaci rozvoje svého území a zájmy svých obyvatel.
- 7.2. Investor zpravidla zahájí jednání s Městem podáním Námětu prostřednictvím formuláře dostupného na webových stránkách Města. Součástí Námětu může být i objemová či zastavovací studie Investičního záměru v podrobnosti a rozsahu adekvátnímu navrhované Změně ÚP, která bude obsahovat minimálně rozložení navržené zástavby s určením její výšky, uliční prostranství, návrh řešení připojení záměru na Veřejnou infrastrukturu a HPP Investičního záměru.
- 7.3. Investor je v souladu s právními předpisy oprávněn zpracovat i přímo návrh zadání Změny ÚP včetně potřebných stanovisek dle § 109 odst. 3 Stavebního zákona. V takovém případě se postupuje obdobně jako v případě podání Námětu.
- 7.4. Po obdržení Námětu Město (Útvar koncepce a rozvoje Města) vyhodnotí předložený Námět dle koncepce a principů územně plánovacích podkladů a případně projedná úpravy Námětu s Investorem. Pokud bude Město s Námětem souhlasit, Investorovi bude navrženo uzavření Plánovací smlouvy dle těchto Zásad. Město zahájí proces přijetí Změny ÚP z vlastního podnětu v souladu s Námětem, případně s Námětem upraveným dle dohody s Investorem.
- 7.5. Na základě vzájemné dohody Investora a Města budou stanoveny Základní parametry Investičního záměru, a to zejména Maximální kapacita HPP a další náležitosti Plánovací smlouvy včetně celkové výše Plnění Investora. Pokud Investor neposkytne dostatečné podklady k Investičnímu záměru, bude výše Plnění Investora a Maximální kapacita HPP a další náležitosti Plánovací smlouvy stanoveny na základě odborného odhadu Města v souladu s regulativy Územního plánu.
- 7.6. Přípravenou Plánovací smlouvu nejprve podepisuje Investor zpravidla jako nabídku na uzavření smlouvy, která je po stanovenou dobu neodvolatelná za účelem zajištění administrativních procesů na straně Města vedoucích k uzavření Plánovací smlouvy. Podepsaná Plánovací smlouva

ze strany Investora je následně předložena Zastupitelstvu Města ke schválení. Na stejném jednání Zastupitelstva Města bude zpravidla rozhodnuto i o vydání Změny ÚP; případně může být vydání Změny ÚP schváleno až na dalším jednání Zastupitelstva Města. Po schválení Plánovací smlouvy Zastupitelstvem Města je Plánovací smlouva podepsána oprávněnou osobou za Město a uzavřena.

- 7.7. Město v souladu s § 130 odst. 3 Stavebního zákona bezodkladně zašle uzavřenou Plánovací smlouvu úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování (případně ji zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění a splní další povinnosti dle § 334b stavebního zákona). Vložení Plánovací smlouvy do národního geoportálu územního plánování nemá vliv na její účinnost. Uzavřená Plánovací smlouva bude z informativních důvodů uveřejněna také v registru smluv.
- 7.8. Dodržování Plánovací smlouvy ze strany Investora, tj. i soulad Investičního záměru se Základními parametry, ověřuje Město průběžně, a to zejména v rámci veřejnoprávních řízení dle Stavebního zákona. V Plánovací smlouvě mohou být sjednána podrobnější pravidla pro spolupráci Města s Investorem při ověřování souladu Investičního záměru se Základními parametry.
- 7.9. Bude-li to Město považovat za účelné, zejména v případě významných Investičních záměrů, může Město a Investor uzavřít vedle Plánovací smlouvy také soukromoprávní dohodu o vypořádání podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, a to za účelem zvýšení právní jistoty při řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z výpovědních důvodů ujednaných v Plánovací smlouvě.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Město, prostřednictvím Ekonomického úřadu Magistrátu Města a Technického úřadu Magistrátu Města, pravidelně Zásady vyhodnocuje a navrhuje případné novelizace.
- 8.2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města; tím však není dotčena možnost Města se ve významných a odůvodněných případech při vyjednávání konkrétních Plánovacích smluv odchýlit od znění Zásad.
- 8.3. Nedílnou součástí Zásad je Příloha č. 1 – Způsob výpočtu Plnění Investora a výše Tarifů.
- 8.4. Zásady včetně Přílohy č. 1 budou umístěny na webových stránkách Města. Na webových stránkách Města bude též zveřejněn vzor Plánovací smlouvy.²
- 8.5. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem Města. Ode dne účinnosti Zásad se Zásady aplikují též na všechny změny ÚP, u kterých nebyl ke dni nabytí účinnosti Zásad ukončen proces pořizování.
- 8.6. Tyto Zásady nemají vliv na jiné koncepční dokumenty přijaté Městem, a to zejména na Zásady prodeje pozemků ve vlastnictví města Plzně žadatelům za účelem výstavby bytových domů, polyfunkčních domů a domů pro administrativu („**Zásady prodeje pozemků**“). V případě převodů pozemků vyžadujících Změnu ÚP z Města na Investora se primárně použijí Zásady prodeje pozemků; Město však může v odůvodněných případech rozhodnout, že se vedle Zásad prodeje pozemků nebo namísto nich použijí tyto Zásady.

² Zásady (včetně Přílohy č. 1) a vzor Plánovací smlouvy jsou dostupné na webových stránkách Města pod následujícím odkazem: [BUDE DOPLNĚNO].

Příloha č. 1 - Způsob výpočtu Plnění Investora a výše Tarifů

1. Výpočet Plnění Investora

1.1. Výše Plnění Investora se odvíjí od typu plochy, které se Změna ÚP týká a Relevantní HPP Investičního záměru.

1.2. Plnění Investora se vypočte jako násobek (i) Relevantní HPP Investičního záměru a (ii) příslušného Tarifu dle následujícího vzorce:

$$PI = HPP_R \times T$$

ve kterém znamená:

- **PI** = Plnění Investora
- **HPP_R** = Relevantní Hrubá podlažní plocha Investičního záměru v m²
- **T** = příslušný Tarif (tj. Tarif 1 nebo Tarif 2)

1.3. Příslušný Tarif se určí dle následující tabulky:

Typ Změny ÚP	Tarif (sazba za 1 m ² HPP)
Změna ÚP spočívající ve vymezení nových Zastavitelných ploch v Území krajinné či parkové lokality (Tarif 1)	1 800 Kč/m ²
Změna ÚP spočívající ve změně způsobu využití, nebo ve změně podmínek prostorového uspořádání, nebo ve změně způsobu využití a současně ve změně podmínek prostorového uspořádání, a to vždy v rámci již Zastavitelných nebo zastavěných ploch Území městské lokality (Tarif 2)	800 Kč/m ²

1.4. Relevantní HPP Investičního záměru se určí dle následujících pravidel:

- a) U Změny ÚP spočívající ve vymezení nových Zastavitelných ploch či ve změně způsobu využití se Relevantní HPP Investičního záměru počítá jako veškerá HPP Investičního záměru.
- b) U Změny ÚP spočívající ve změně podmínek prostorového uspořádání se Relevantní HPP Investičního záměru počítá pouze v rozsahu, v jakém Změna ÚP umožňuje navýšení HPP Investičního záměru nad rámec současného Územního plánu se zohledněním HPP, které chce Investor v rámci Investičního záměru realizovat. To znamená, že je nutné určit, jaké navýšení HPP Změna ÚP na daném pozemku umožňuje, a dále, jaká HPP z toho bude reálně využita pro Investiční záměr.
- c) V případě, že dojde v rámci jedné Změny ÚP na jedné ploše ke změně způsobu využití i změně podmínek prostorového uspořádání, počítá se Relevantní HPP Investičního záměru jako veškerá HPP Investičního záměru.

2. Modelové příklady výpočtu

2.1. Vymezení nové Zastavitelné plochy

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru s HPP 1 500 m² na pozemku, který je před Změnou ÚP zařazen do Území krajinné lokality.

Změnou ÚP dojde k vymezení nové Zastavitelné plochy v Území původní krajinné lokality, příslušným Tarifem proto bude Tarif 1 a Relevantní HPP bude veškerá HPP Investičního záměru.

$$\text{Plnění Investora} = 1\,500\text{ m}^2 \times 1\,800\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{2\,700\,000\text{ Kč}}$$

2.2. Změna podmínek prostorového uspořádání v rámci současné Zastavitelné plochy I

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru s HPP 1 500 m² na pozemku, který je před Změnou ÚP zařazen do Území městské lokality, avšak dle Územního plánu je na pozemku možné realizovat Investiční záměr s HPP pouze 1 000 m².

Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání (např. zvýšením podlažnosti nebo hustoty zástavby), příslušným Tarifem proto bude Tarif 2. Jelikož Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání, bude Relevantní HPP vypočtena jako rozdíl mezi kapacitou HPP umožněnou Změnou ÚP a kapacitou HPP umožněnou stávajícím Územním plánem se zohledněním HPP, které chce Investor v rámci Investičního záměru realizovat. Přestože by Změna ÚP umožňovala výstavbu více HPP, než zamýšlí Investor, pro výpočet Plnění Investora je rozhodná hodnota HPP Investičního záměru (se zohledněním HPP umožněné stávajícím Územním plánem).

$$\text{Plnění Investora} = (1\,500\text{ m}^2 - 1\,000\text{ m}^2) \times 800\text{ Kč/m}^2 = 500 \times 800 = \mathbf{400\,000\text{ Kč}}$$

2.3. Změna podmínek prostorového uspořádání v rámci současné Zastavitelné plochy II (nástavba stávající budovy)

Investor plánuje Investiční záměr spočívající v nástavbě již postaveného bytového domu na pozemku, který je před Změnou ÚP zařazen do Území městské lokality, avšak dle Územního plánu je na pozemku možné realizovat Investiční záměr s HPP pouze 1 000 m². Již postavený bytový dům má HPP 900 m², po provedení nástavby by měl bytový dům HPP celkem 1 500 m². HPP nástavby je tak 600 m², avšak nad rámec současného Územního plánu je HPP pouze 500 m².

Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání (např. zvýšením podlažnosti nebo hustoty zástavby), příslušným Tarifem proto bude Tarif 2. Jelikož Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání, bude Relevantní HPP vypočtena jako rozdíl mezi kapacitou HPP umožněnou Změnou ÚP a kapacitou HPP umožněnou stávajícím Územním plánem se zohledněním HPP, kterou chce Investor v rámci Investičního záměru realizovat.

$$\text{Plnění Investora} = (1\,500\text{ m}^2 - 1\,000\text{ m}^2) \times 800\text{ Kč/m}^2 = 500 \times 800 = \mathbf{400\,000\text{ Kč}}$$

2.4. Změna způsobu využití v rámci současné Zastavitelné plochy

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru spočívajícího v komerční výstavbě s HPP 1 500 m² na pozemku, který je před Změnou ÚP zařazen do Území městské lokality, avšak dle Územního plánu je na pozemku možné realizovat výstavbu pro bydlení s HPP do 2 000 m².

Změnou ÚP dojde ke změně způsobu využití (z obytného na komerční), příslušným Tarifem proto bude Tarif 2 a Relevantní HPP bude veškerá HPP Investičního záměru. Přestože by Územní plán (před Změnou ÚP i po ní) umožňoval výstavbu více HPP než zamýšlí Investor, pro výpočet Plnění Investora je rozhodná hodnota HPP Investičního záměru.

$$\text{Plnění Investora} = 1\,500\text{ m}^2 \times 800\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{1\,200\,000\text{ Kč}}$$