



# MĚSTYS ČERNÝ DŮL



**Zásady Městysu Černý Důl pro spolupráci s investory, které nahrazují Zásady Městysu Černý Důl pro spolupráci s investory schválené usnesením Zastupitelstva městysu Černý Důl č. 18/321/2024 ze dne 16.12.2024.**

## Preambule

**Městys Černý Důl**, IČ: 002 77 720, se sídlem Černý Důl 48, 543 44 Černý Důl (dále také jako „Městys“) těmito Zásadami pro spolupráci s investory (dále jen „**Zásady**“) nahrazuje stávající Zásady Městysu pro spolupráci s investory, a to z důvodů potřeby upřesnění způsobu výpočtu Investičního příspěvku v případě změn dokončené stavby, u kterých nedochází k navýšení HPP (zpravidla rozdělení stávajících jednotek), která vyvstala při aplikaci stávajících zásad.

Městys je povinen pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území, chránit veřejný zájem a dbát o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit.

Výstavba obytných a rekreačních nemovitostí znamená pro Městys Černý Důl řadu významných problémů, na jejichž řešení je třeba vynakládat značné prostředky z rozpočtu Městysu. Již nyní se Městys potýká mj. s nedostačující kapacitou a špatnou kvalitou některých inženýrských sítí, nedostatečnou dopravní a bezpečnostní infrastrukturou, nevyhovujícím stavem veřejných prostranství nebo nedostatkem parkovacích a odstavných ploch. Taktéž kapacita mateřské a základní školy je už nyní z větší části naplněna. V Městysi chybí základní služby pro místní obyvatele a původní rezidenční funkce obce je vytlačována funkcí rekreační.

Negativní vlivy v souvislosti s rozpočtem Městysu vyplývají především z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nákladů na likvidaci odpadů a zanedbatelného příjmu do rozpočtu Městysu. Státní daňová politika dostatečně nezajišťuje zapojení vlastníků rekreačních nemovitostí do místního poplatkového systému Městysu. Vlastníci těchto nemovitostí nemají v nemovitostech evidováno místo trvalého pobytu a Městys tedy nezískává prostředky do svého rozpočtu z rozpočtového určení daní. Zároveň Městys nezískává ani rekreační poplatky (poplatky z pobytu), jak je zvykem u komerčních ubytovacích zařízení (hotely, penziony).

Z výše uvedených důvodů je zájmem Městysu a jeho občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve Veřejné infrastruktuře, jak je definovaná níže. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra Veřejné infrastruktury znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu, vyvolává nemalé finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelstvo městysu Černý Důl proto v zájmu harmonického rozvoje území schválilo tyto „Zásady pro výstavbu v Městysi Černý Důl“ (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Městysu. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost v Městysi vyvolá, a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Městysi pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Městys nemá povinnost na své náklady rozšiřovat Veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už obytné, rekreační nebo komerční a průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy chránit zájem Městysu a jeho obyvatel.

Veškerou potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu pro bytový či nebytový záměr buduje Investor, jak je definován níže, a to v území, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně se Investor formou finančního příspěvku podílí na budování, rozvoji a údržbě další potřebné Veřejné infrastruktury v Městysi, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu záměru. Investor je také povinen zbudovat na své náklady veškeré přípojky ke stávající infrastruktuře.

Dohodne-li se Městys s Investorem na podmínkách, uzavřou obě strany podle těchto Zásad příslušnou plánovací smlouvu (dále jen „**Plánovací smlouva**“), která bude obsahovat závazek Investora, dle konkrétních okolností, zbudovat na své náklady Veřejnou infrastrukturu pro svůj záměr a uhradit finanční příspěvek na rozvoj další Veřejné infrastruktury v Městysi, a která dále zakotví výši Investičního příspěvku Investora a jeho další povinnosti ve vztahu k Městysi. Tato smlouva může být předložena Investorem v rámci řízení o povolení záměru příslušnému stavebnímu úřadu.

Podíl Investorů na rozvoji Veřejné infrastruktury Městyse je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti investora na rozvoji Veřejné infrastruktury Městyse nebude v zájmu Městyse a jeho občanů. Nedojde-li mezi Městyssem a Investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování Veřejné infrastruktury a uzavření Plánovací smlouvy podle těchto Zásad, je věcí Investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Je věcí každého Investora, aby se před samotným nabytím pozemku v katastrálních územích Městyse a uvažovanou výstavbou seznámil s příslušnými limity dané lokality a těmito Zásadami a teprve poté započal realizovat související právní kroky.

Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj Veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, mobiliáře, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Požadavky na výstavbu a rozvoj Veřejné infrastruktury Městyse Černý Důl vyplývají z platného Územního plánu Městyse Černý Důl v aktuálním znění („**ÚP**“) a dalších územně plánovacích podkladů.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Městyssem a jednotlivými Investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění Investičních záměrů na území městyse Černý Důl za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad také je, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy Investičních záměrů mezi Městyssem a konkrétními Investory, a to zejména s ohledem na nutnost zajištění nové či úpravy stávající Veřejné infrastruktury. Koordinovaný postup Městyse 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.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech Městyse na Veřejnou infrastrukturu vyvolaných Investičními záměry, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel. Zásady upravují podmínky jednání Městyse výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat Investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Městyse a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Městys Černý Důl postupuje podle těchto Zásad při Investiční výstavbě na všech svých katastrálních územích – tj. k.ú. Černý Důl, Čistá v Krkonoších a Fořt.

Zastupitelstvo městyse Černý Důl schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory městyse Černý Důl“ svým usnesením č. 19/344/2025, ze dne 24.02.2025 („**Usnesení**“).

## **Hlavní zásady a principy**

### **Předvídatelnost**

Zásady stanoví pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s Investory v rámci realizace Investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Městys Černý Důl nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

### **Transparentnost**

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání Investičního záměru mezi městysem Černý Důl a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách Městysu.

### **Dobrovolnost**

Investor vstupuje do jednání s městysem Černý Důl dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s městysem Černý Důl na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v Městysi. Veškeré smlouvy uzavírané dle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

### **Nediskriminační postup**

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

### **Spolupráce v rámci samostatné působnosti**

Městys Černý Důl vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovacích pravomocí jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru.

### **Účelová vázanost Investičního příspěvku**

Investiční příspěvek bude alokován na kompenzaci zvýšených nákladů, které Investiční záměr klade na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost, a to na celém území městysu Černý Důl.

## **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 stavebník dle § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, („**stavební zákon**“). Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
  - a) Městys Černý Důl a příspěvkové organizace zřízené městysem Černý Důl, popř. obchodní společnosti, či právnické orgány, v nichž má Městys majetkový podíl;
  - b) Královéhradecký kraj a příspěvkové organizace zřízené Královéhradeckým krajem;
  - c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investičním záměrem** se rozumí
  - a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor na území městysu Černý Důl, vyjma drobných staveb ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) stavebního zákona;

b) výstavba veřejné dopravní a technické infrastruktury související s dělením nebo scelováním pozemků ve smyslu § 216 a násl. stavebního zákona za účelem přípravy těchto pozemků k umísťování staveb a následného prodeje takto vzniklých pozemků kupujícím.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, zelená infrastruktura a veřejné prostranství sloužící veřejné potřebě ve smyslu § 10 odst. 1 stavebního zákona. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat.
4. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které městys Černý Důl 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. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní plnění Investora anebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku nebo ve Smlouvě o spolupráci, uzavřené mezi Investorem a městysem Černý Důl. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Namísto poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může městys Černý Důl s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí městysem Černý Důl.

6. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora hrazené do **Programu veřejné infrastruktury** za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem, definovanou ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvou o investičním příspěvku, 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.

**Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být stavby a pozemky, např. hřiště, sportoviště, úprava veřejného prostranství či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 odst. 1 stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků městyse Černý Důl Investor zaváže ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavené byty, převedené do vlastnictví Městyse, či jiná nemovitá věc, na které se Městys s Investorem ve smlouvách dohodne. Investorem vybudované stavby představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku převedeny se souhlasem Zastupitelstva městyse Černý Důl do vlastnictví městyse Černý Důl. Hodnota Nepeněžního plnění je ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem, nebo znalcem.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru.

7. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a městysem Černý Důl dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění

pozdějších předpisů („občanský zákoník“) tehdy, když Investiční záměr Investora klade 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 spolupráci je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek městyse Černý Důl poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městyse Černý Důl Investiční příspěvek.

8. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a městysem Černý Důl dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci (tj. pokud Investiční záměr Investora 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 investičním příspěvku je závazek městyse Černý Důl poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout městyse Černý Důl Investiční příspěvek.

9. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Městyse ze strany Investora poskytnuto. Peněžní plnění je splatné do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci územní rozhodnutí k Investičnímu záměru či jeho části nebo nabude právních účinků jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru či jeho části. Zaplacení Investičního příspěvku lze zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty.

V odůvodněných případech může městys Černý Důl s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeňěžního plnění. Splatnost Kompenzační zálohy dle čl. I. odst. 1 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

10. **Hrubou podlažní plochou („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 hrubých podlažních ploch se započítávají:**

- konstrukce a otvory (např. komíny, technické a výtahové šachty) uvnitř této plochy, zastřešená atria (vícepodlažní atria se započítávají pouze v nejnižším podlaží),
- vnitřní haly a sály přes více podlaží se započítávají plochou tvořenou zpravidla podlažní plochou v nejnižším podlaží a plochou balkonů, galerií apod. ve všech dalších podlažích,
- plocha každého podzemního podlaží, od které se odečte plocha podzemních garáží, pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce vycházející z ukazatelů počtu stání daných příslušným předpisem, a technického zázemí a přístupových komunikací sloužících výhradně pro přístup k nim,
- garážové domy (započítávají se nadzemní i podzemní hrubé podlažní plochy), garáže a stěnami uzavřená krytá parkovací stání v nadzemních podlažích (mimo rodinných domů),
- technické zázemí, technické místnosti, chodby a sklady v rodinných domech.

#### **Do hrubých podlažních ploch se nezapočítávají:**

- garáže v rodinných domech,

- stavby plnící doplňkovou funkci k rodinným domům (jako ke stavbě hlavní včetně garáží),
- balkony předstupující před fasádu (průběžné i jednotlivé) a otevřené či polootevřené lodžie,
- pochozí terasy (včetně teras na terénu, v ustupujícím podlaží i na střeše), pergoly a krytá parkovací stání neuzavřená stěnami,
- veřejně přístupná podloubí, průchody,
- celé podzemní podlaží využitě výhradně níže uvedenými provozy:
  - a) plochy garáží v podzemních podlažích, pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce vycházející z ukazatelů počtu stání daných příslušným předpisem,
  - b) sklepy, kočárkárny, sklady odpadu, prádelny apod. v podzemních podlažích bytových domů sloužící výhradně pro daný objekt,
  - c) neprodejní sklady (např. obchodů) v podzemních podlažích.

**11. Podlahovou plochou bytu/nebytového prostoru** se rozumí půdorysná plocha všech místností bytu/nebytového prostoru včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu/nebytového prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce, tak, jak je definována v § 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt/nebytový prostor včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě/nebytovém prostoru, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu/nebytového prostoru.

**12. Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je dle regulativů ÚP možné využít pro umístění jednotlivých staveb.

**13. Dokumentací pro povolení stavby** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 157 a § 158 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

**14. Dokumentací pro provádění stavby** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu stavby stavebního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy a jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 158 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

**15. Kompenzační zálohou** se rozumí peněžitá částka složená Investorem do Programu veřejné infrastruktury před okamžikem splatnosti Peněžního plnění, jakožto záloha na Peněžní plnění, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o spolupráci či ve Smlouvě o investičním příspěvku (obvykle v případě rozsáhlých investičních záměrů). Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Městys Černý Důl je oprávněn tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak městys Černý Důl má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude městsem Černý Důl z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována Dokumentace pro povolení stavby pro realizaci Veřejné infrastruktury),

bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů od vrácené Kompenzační zálohy odečtena.

Výše Kompenzační zálohy činí:

- a) 50 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50.000 Kč;
- b) 25 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 50.000 Kč.

Investor poskytne městysi Černý Důl Kompenzační zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění.

16. **Programem veřejné infrastruktury** výdajová položka rozpočtu zřízená pro účely financování rozvoje infastruktury Městyse ze zdrojů Investorů.

## **II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku**

1. Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr městysi Černý Důl, ideálně v co nejdřívější fázi jeho přípravy.  

Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se městys Černý Důl dozví o podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru, v takovém případě městys Černý Důl informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
2. Investor předloží městysi Černý Důl předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází Dokumentaci pro povolení stavby, a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení. Příslušným orgánem k předložení dokumentace a jednání s Investorem je starosta městyse, případně jím pověřený člen Rady městyse Černý Důl (dále jen „Rada městyse“).
3. Starosta Městyse následně předloží předběžnou verzi projektové dokumentace Radě městyse, která po prostudování podkladů svolá jednání. Jednání Rady městyse se zúčastní též zástupce Investora, jehož Investiční záměr je předmětem jednání. Účelem tohoto jednání je seznámit Investora se základními požadavky městyse Černý Důl a případných dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
4. Na základě výše uvedeného jednání Rady městyse zpracuje Investor Dokumentaci pro povolení stavby a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele Veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných osob i vlastníků (provozovatelů) Veřejné infrastruktury, která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
5. Upravenou verzi Dokumentace pro povolení stavby se zapracovanými požadavky městyse Černý Důl, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor Radě městyse. Rada městyse následně iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Městyse podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje Zastupitelstvo městyse Černý Důl.
7. Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o Investičním příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně.

### III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Městyse, vyjma následujících Investičních záměrů:
  - a) změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná (nová) bytová nebo nebytová jednotka,
  - b) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 50 m<sup>2</sup> HPP.
2. Právním titulem pro plnění Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku, kterou spolu uzavřou Investor a Městys.
3. Městys Černý Důl stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující částky:
  - a) **1 700,- Kč za m<sup>2</sup> HPP v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad nebo**
  - b) **1 134,- Kč za m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad.**
4. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v Dokumentaci pro povolení stavby a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

V případě změn dokončené stavby, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m<sup>2</sup> HPP uvedených v Dokumentaci pro povolení stavby, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

V případě změn dokončené stavby, u kterých nedochází k navýšení HPP (zpravidla rozdělení stávajících jednotek), je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m<sup>2</sup> Podlahové plochy nově vzniklých bytových nebo nebytových jednotek a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad. Nelze-li stanovit, která je nově vzniklá jednotka, platí, že je jednotka s nižším počtem m<sup>2</sup> Podlahové plochy. V tomto případě, kdy nedochází k navýšení HPP, se všude, kde Zásady používají pojem HPP použije namísto toho Podlahová plocha nově vzniklé jednotky.
5. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle Dokumentace pro provádění stavby (resp. Podlahové plochy nově vzniklé jednotky dle čl. III. odst. 4 Zásad v případě, kdy se nenavýšuje HPP) a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

V případě, že si smluvní strany Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 9 věty první těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSPS (resp. Podlahové plochy nově vzniklé jednotky dle čl. III. odst. 4 Zásad v případě, kdy se nenavýšuje HPP) a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána Dokumentace pro provádění stavby ani DSPS, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.
6. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad v Kč.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru dle čl. I. odst. 2 písm. a), který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

- Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby v Městysi.

Výše finančního příspěvku Městysi je úměrná počtu nově budovaných bytových jednotek, velikosti podlahové plochy nově budovaných objektů s nebytovými prostorami a nárokům stavebního záměru na připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a nároky na Veřejnou infrastrukturu.

- Investor provede úhradu dle konečné výše Peněžního plnění Investičního příspěvku do Programu veřejné infrastruktury Městysu ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 9 těchto Zásad. 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 městysem Černý Důl dle čl. I odst. 9 těchto Zásad.
- Peněžní plnění Investičního příspěvku, Kompenzační zálohy poskytnuté Investory, smluvní pokuty ze Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči městysi Černý Důl jsou rozpočtovými příjmy Městysu.
- Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku, uvedené v čl. III. odst. 3 Zásad, se počínaje 01.01.2026 každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se zaokrouhlí na celé jednotky Kč.

#### **IV. Závazky Městysu Černý Důl**

- Postup Městysu podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a Smlouvy o investičním příspěvku mezi Městysem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Městysu a není oprávněn jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu městysu Černý Důl či jiných dotčených orgánů při výkonu přenesené působnosti, především pak při rozhodování ve správním řízení či v jiném řízení či procesu dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů jehož výsledkem je rozhodnutí, vydání závazného stanoviska a/nebo vydání jiného správního aktu v procesu přípravy a realizace Investičních záměrů.
- Městys Černý Důl se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku zaváže k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
  - poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky městysu Černý Důl pro výstavbu;
  - zachová vlastnické vztahy městysu Černý Důl v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
  - za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku může převzít Městys do svého vlastnictví Nepeněžní plnění nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.

## **V. Závazky Investora**

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:
  - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
  - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku;
  - c) poskytne městyse Černý Důl Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
  - d) 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 Smlouvě o spolupráci;
  - e) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví městyse Černý Důl nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
  - f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Investor Adaptační opatření.

## **VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku**

1. Závazky Investora i městyse Černý Důl, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Plánovací smlouvy anebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty:
  - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 občanského zákoníku;
  - b) zástavním právem ve smyslu § 1309 občanského zákoníku;
  - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 občanského zákoníku;
  - d) předkupním právem ve smyslu § 2140 občanského zákoníku;
  - e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 občanského zákoníku;
  - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora či jiné bonitní osoby ve smyslu § 2029 občanského zákoníku;
  - g) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
  - h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Městysem požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty;
  - i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Městyse určitou právní skutečností.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb městyse Černý Důl, na které hodlá městys Černý Důl Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva městyse Černý Důl na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady budou umístěny na webových stránkách Městyse Černý Důl.
5. Tyto „Zásady“ byly schváleny usnesením Zastupitelstva městyse Černý Důl č. 19/344/2025, na jeho 19. zasedání, konaném dne 24.02.2025.
6. Zásady nabývají účinnosti dnem vyvěšení na webových stránkách městyse Černý Důl. Záměry, u nichž Investor předložil Městysu žádost o uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku a DÚR anebo Dokumentaci pro povolení stavby přede dnem účinnosti těchto Zásad, se posuzují dle dosavadních Zásad.
7. Těmito Zásadami se ruší vydané Zásady Městyse Černý Důl pro spolupráci s investory schválené Zastupitelstvem městyse Černý Důl pod číslem usnesení UZM č. 18/321/2024.

Alena Purmová  
Starostka

Bc. Petr Čermák  
Místostarosta