

Výpočet Investičního příspěvku

Tento dokument slouží jako Příloha Zásad statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury („Zásady“) přijatých Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 a aktualizovaných dne.....usnesením č.....na Zastupitelstvu města č..... Cílem tohoto dokumentu je rozvést a vysvětlit konkrétní ustanovení Zásad s ohledem na jejich praktickou aplikaci.

1. Výpočet Investičního příspěvku

Způsob výpočtu Investičního příspěvku pro jednotlivé druhy Investičních záměrů či Změnu ÚP se drobně liší. Tato Příloha tedy vymezuje celkem 3 možné případy výpočtu Investičního příspěvku.

Výši Investičního příspěvku je ovšem možné také **snížit** v případech vymezených v čl. 2 této Přílohy. Zároveň platí, že Zásady se **neuplatní** na každou stavbu vznikající na území města Liberec, jak je specifikováno v čl. 3 této Přílohy.

1.1. Výpočet Investičního příspěvku v případě Investičních záměrů

V tomto případě se jedná se o výpočet týkající se Investičních záměrů dle čl. 1.3.2. písm. a) Zásad. Jde tedy o:

každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu [§ 103 stavebního zákona](#) a staveb vymezených v čl. 3.1. těchto Zásad, na území města Liberec

Jelikož se Investiční záměr může i během své realizace měnit, počítají Zásady s předpokládanou a konečnou výši Investičního příspěvku. Předpokládaná výše se vypočte na základě DÚR. Předpokládaná výše je klíčová zejména s ohledem na nastavení výše Kompenzační zálohy. Konečná výše Investičního příspěvku pak odpovídá finální podobě Investičního záměru.

Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající **násobku** počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a relevantní částky Investičního příspěvku (viz. Příloha s názvem „Výše Investičního příspěvku“), a to v Kč bez DPH.

Předpokládaná výše Investičního příspěvku = počet m² HPP dle DÚR x částka Investičního příspěvku

V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je **předpokládaná** výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP

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

dokončené stavby, a relevantní částky Investičního příspěvku (viz. Příloha s názvem „Výše Investičního příspěvku“).

V případě, že Investor v průběhu výstavby Investičního záměru požádá o změnu stavby před dokončením, která povede ke změně HPP, bude výše Investičního příspěvku řešena odpovídajícím dodatkem uzavřené smlouvy.

Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP či DSPS a relevantní částky Investičního příspěvku (viz. Příloha s názvem „Výše Investičního příspěvku“).

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani DSPS, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku.

**Konečná výše Investičního příspěvku = počet m² HPP dle DSP nebo DSPS x
částka Investičního příspěvku**

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

1.2. Výpočet Investičního příspěvku v případě Změny ÚP

V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví dle Navýšení HPP. Jedná se o nárůst m² HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká, a to mimo zastavěné území města. Počet m² HPP se tedy v důsledku Změny ÚP zvýší oproti původnímu stavu. Výše Investičního příspěvku se pak spočítá dle tohoto rozdílu v počtu m² HPP před Změnou ÚP a po této změně.

Navýšení HPP spočívá ve:

- a) vymezení nové zastavitelné plochy;
- b) změně funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.

V případě Změn ÚP se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Navýšení HPP a relevantní částky Investičního příspěvku (viz. Příloha s názvem „Výše Investičního příspěvku“).

**Výše Investičního příspěvku = počet m² Navýšení HPP x částka Investičního
příspěvku**

Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP **v sobě nezahrnuje** Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

V individuálně posouzených a odůvodněných případech přitom může být s ohledem na využití příslušného území výše Investičního příspěvku u Změn ÚP **snížena** na návrh Rady města Liberec.

1.3. Výpočet Investičního příspěvku v případě Investičních záměrů dle čl. 1.3.2. písm. b) Zásad

V tomto případě se jedná se o výpočet týkající se Investičních záměrů dle čl. 1.3.2. písm. b) Zásad. Jde tedy o:

dělení či scelování pozemků, popř. souběžnou výstavbu související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umístování rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci.

Pro výpočet výše Investičního příspěvku se pracuje s tzv. Využitelnou plochou pozemku. Jedná se o plochu pozemku, kterou je možné využít pro umístění jednotlivých staveb v souladu s ÚP.

V případě těchto Investičních záměrů se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a relevantní částky Investičního příspěvku (viz. Příloha s názvem „Výše Investičního příspěvku“).

**Výše Investičního příspěvku = počet m² Využitelné plochy x částka
Investičního příspěvku**

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u těchto Investičních záměrů **v sobě zahrnuje** Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

1.4. Určení částky Investičního příspěvku

Výše Investičního příspěvku odpovídá konkrétní částce stanovené v Příloze s názvem „Výše Investičního příspěvku“.

V praxi může dojít k tomu, že v průběhu jednání mezi Investorem a městem Liberec dojde ke změně této částky. V takových situacích se **rozjednané případy dokončí podle původní výše** Investičního příspěvku a změna výše uvedené přílohy tak nemá vliv na výši Investičního příspěvku.

Za rozjednaný případ se přitom považuje situace, kdy v rámci jednání Investora s městem Liberec došlo ze strany Investora k **výslovnému odsouhlasení** výše HPP, Navýšení HPP či Využitelné plochy pozemku.

2. Snížení výše Investičního příspěvku

Výše Investičního příspěvku se může v některých případech také snížit. Město Liberec tímto způsobem upřednostňuje rozvoj města v určitých plochách a podporuje realizaci Adaptačních opatření.

**Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji
veřejné infrastruktury**

Město Liberec podporuje zahušťování zástavby prostřednictvím zástavby Proluk ve stabilizovaných plochách, rozvoj transformačních území a regeneraci Brownfieldů, která umožní jejich nové využití. Plochy Brownfield jsou přitom vymezeny v Územně analytických podkladech v aplikaci [Marushka](#), na kartě s názvem „Vymezení využití území“.

Investiční příspěvek může být snížen v následujících případech:

- a) při umístění Investičního záměru v Proluce přičemž:
 - i. v případě, že přilehlá zástavba k Proluce má charakter tzv. slepé fasády (tj. fasády bez oken a dveří), nebo se v Proluce vyskytují jednopodlažní garáže, které budou novou zástavbou odstraněny, dojde ke snížení výše Investičního příspěvku **o 20 %**;
 - ii. v případě, že okolní zástavba k Proluce nemá tzv. slepé fasády, nicméně doplnění zástavbou je urbanisticky logické dle parametrů ÚP, dojde ke snížení výše Investičního příspěvku **o 10 %**;
- b) v případě umístění Investičního záměru v plochách Brownfieldů dojde ke snížení výše Investičního příspěvku **o 50 %**;
- c) v případě Veřejných nekomerčních staveb dojde ke snížení výše Investičního příspěvku **o 100 %**.

Město Liberec pro vyloučení pochybností uvádí, že ke snížení výše Investičního příspěvku **nedojde** v případech Proluk, které jsou významným veřejným prostranstvím, které mají potenciál stát se nebo jsou lokálním centrem, které jsou zásadní pro prostupnost území, na kterých se nachází vzrostlé stromy či které se vyskytují se v urbanismu zahradního města. Příklady Proluk umístěných zejména v centru města jsou uveřejněny na mapovém portálu v aplikaci [Marushka](#) a rovněž na [webových stránkách města Liberec](#).

V případě, že součástí Investičního záměru bude Adaptační opatření, může být výše Investičního příspěvku snížena až o **200 Kč z 1 m² HPP**. Konkrétní způsob a podrobnosti kalkulace snížení výše Investičního příspěvku za provedené Adaptační opatření jsou uvedeny v dokumentu s názvem „*Podrobnosti k Adaptačním opatřením*“, který je Přílohou těchto Zásad.

V individuálně posouzených případech přitom může být s ohledem na využití příslušného území výše Investičního příspěvku u Změn ÚP **snížena** na návrh Rady města Liberec.

3. Investiční záměry nepodléhající Investičnímu příspěvku

Investičnímu příspěvku **nepodléhají** následující Investiční záměry realizované na území města Liberec:

- a) stavba rodinného domu;
- b) stavba pro rodinnou rekreaci;

- c) změna dokončené stavby rodinného domu a/nebo stavby pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne bytový dům;
- d) změna dokončené Památkově chráněné stavby;
- e) změna dokončené stavby bytového domu, kdy nevzniká nová bytová jednotka;
- f) kancelář, dílna, drobná provozovna do 100 m² HPP;
- g) garáž do 50 m² HPP.

S ohledem na vlivy a požadavky těchto Investičních záměrů město Liberec spoluúčast Investorů v případě těchto Investičních záměrů **nepředpokládá**.

4. Nepeněžní plnění a jeho příklady

Investičním příspěvkem se kromě Peněžního plnění rozumí také plnění nepeněžní. Město Liberec se může s Investorem dohodnout na poskytnutí Nepeněžního plnění. Dohoda o Nepeněžním plnění je součástí Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku a obsahuje parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí městem Liberec.

Příkladem Nepeněžního plnění mohou být stavby a pozemky Veřejné infrastruktury ve smyslu [§ 2 odst. 1 písm. m\) stavebního zákona](#), případně zpracování projektové dokumentace nezbytné pro realizaci této Veřejné infrastruktury, a to v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a [vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb](#). Dalším příkladem jsou stavby či pozemky, bytové jednotky případně nebytové prostory, které může Investor na město Liberec převést.

Město Liberec se tak již v minulosti s Investory dohodlo na Nepeněžním plnění, které spočívalo v budování dětského hřiště, výsadbě aleje, obnově božích muk, vybudování veřejného parku

Podmínkou akceptace Nepeněžitého plnění ze strany města Liberec je skutečnost, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem [č. 128/2000 Sb., o obcích](#) a zákonem [č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek](#), v platných zněních.

Hodnota Nepeněžního plnění je v konkrétním případě stanovena dle odborného odhadu či znaleckého posudku.

Za Nepeněžní plnění **není možné** považovat závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu [§ 88 stavebního zákona](#), nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru. Zjednodušeně řečeno se jedná o případy, kdy stavební úřad podmíní pokračování územního či společného řízení uzavřením tzv. plánovací smlouvy. Taková nezbytná veřejná dopravní nebo technická infrastruktura musí být Investorem předána do vlastnictví města Liberec spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně které jsou nezbytné pro její řádné užívání či údržbu.

Investor **poskytuje** Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku, a to ve **lhůtě** dohodnuté s městem Liberec ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě

o investičním příspěvku. V odůvodněných případech může být lhůta pro realizaci Nepeněžního plnění delší, než je termín dokončení Investičního záměru.

Město Liberec za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku **převzme** Nepeněžní plnění nebo ho svěří do správy dotčeného městského obvodu nebo jiné právnické osoby

5. Praktické příklady výpočtu Investičního příspěvku v roce 2022 a 2023

5.1. Výstavba bytového domu v okrajové části Liberce

Investiční příspěvek je poskytnut jako Peněžní plnění a rovněž Nepeněžní plnění. Nepeněžní plnění je poskytnuto formou výsadby aleje podél komunikace, Peněžní plnění je využito na vybudování dětského hřiště včetně mobiliáře.

Výpočet je stanoven na základě počtu m² HPP dle DÚR, který je vynásob příslušnou částkou Investičního příspěvku. V tomto případě se záměr nachází mimo stabilizovanou plochu, částka je tedy 800 Kč/m² bez DPH.

5.2. Záměr přípravy území pro budoucí výstavbu rodinných domů

Investiční příspěvek je poskytnut ve formě Nepeněžního plnění, které spočívá ve vybudování veřejného parku.

Výše Investičního příspěvku je vypočtena jako Využitelná plocha pozemku, tedy plocha, kterou je možné využít pro umístění jednotlivých staveb v souladu s platným ÚP. Využitelná plocha pozemku byla následně vynásobena příslušnou částkou Investičního příspěvku, tedy 500 Kč.

5.3. Výstavba logistické haly

Využití snížení výše Investičního příspěvku za realizaci Adaptačních opatření.