



MĚSTO  
KROMĚŘÍŽ



## Zásady a pravidla pro investorské záměry na území obce Kroměříž

**Město Kroměříž**  
Velké náměstí 115  
767 01 Kroměříž  
tel. +420 573 321 111  
fax +420 573 331 481  
[www.mesto-kromeriz.cz](http://www.mesto-kromeriz.cz)

## Úvodem

Město Kroměříž v souladu s právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je zejména povinno pečovat o všestranný rozvoj území obce Kroměříž a o potřeby svých občanů.

Stejně jako většina ostatních měst, i město Kroměříž se neustále rozvíjí a posunuje, kdy dochází k nové a nové výstavbě. Tento rozvoj ale zároveň znamená větší a větší zátěž jak pro infrastrukturu města, tak pro veřejná prostranství a zeleň.

Aby výše uvedená zákonem stanovená povinnost mohla být do budoucna dále naplňována, je nutné přistoupit k jednotným pravidlům, která budou vůči investorům na území města Kroměříž uplatňována.

Tyto pravidla a zásady mají proto za úkol, aby rozvoj města byl do budoucna trvale udržitelný a prospěšný jak pro investory, tak pro občany našeho města. Nastavuje jasná pravidla, za jakých podmínek se investoři mohou podílet na rozvoji veřejných prostranství, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. To vše na území definovaném Územním plánem města Kroměříž.

Proto dne 29.08.2024 Zastupitelstvo města Kroměříže rozhodnutím č. ZMK/24/12/14 schválilo tyto Zásady a pravidla pro investorské záměry (dále jen „Zásady“).

## Vymezení základních pojmů

Níže uvedené pojmy korespondují s platnou a účinnou právní legislativou, zejména pak se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem (dále jen „stavební zákon“) a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

**Investor** – objednatel stavby nebo stavebník, který pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i jeho právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí. Investorem je taková osoba, jejímž cílem je zejména následné přenechání zkolaudované stavby do užívání jiným osobám či osobě (zejména prodejem či pronájemem stavby nebo její části). Pro účel těchto Zásad investorem není město Kroměříž a jím zřízené příspěvkové organizace a také obchodní společnosti, ve kterých má výlučnou nebo většinovou majetkovou účast; dále Zlínský kraj a příspěvkové organizace jím zřízené; stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace; a konečně fyzická osoba, jejímž záměrem je stavba pro vlastní bytovou potřebu nebo s ní souvisejících doplňkových staveb.

**Investiční záměr** – takový záměr, který podléhá vydání stavebnímu povolení nebo vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu a kterým má dojít k realizaci nové stavby nebo úpravě stávající stavby za účelem vzniku více jak tří bytových nebo více jak tří nebytových prostorů. Investičním záměrem se dále rozumí také změna v užívání stavby v souladu § 242 odst. 2 stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku více jak tří bytových nebo více jak tří nebytových prostorů nebo ke vzniku nových m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

**Veřejná infrastruktura** - pozemky, stavby, zařízení a to jak dopravní infrastruktura (například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení), tak technická infrastruktura (vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například veřejné osvětlení, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snížení ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu), dále občanská vybavenost a nakonec veřejné prostranství, to vše zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejnou infrastrukturou se též rozumí vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat v souladu se stavebním zákonem.

**Občanská vybavenost** - stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; to vše spadající pod veřejnou infrastrukturu.

**Peněžitý příspěvek** - příspěvek investora vyjádřený finanční částkou, za účelem náhrady části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu, popřípadě údržbu či upravení stávající infrastruktury nebo na přispění k všestrannému rozvoji území a potřeb občanů, který bude předmětem Smlouvy mezi Investorem a městem Kroměříž. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

**Smlouva o poskytnutí příspěvku** (dále jen „Smlouva“) - smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Kroměříž, kdy se Investor touto Smlouvou zavazuje podílet na vybudování či úpravě Veřejné infrastruktury, a to Peněžitým příspěvkem. Město Kroměříž se zavazuje touto Smlouvou poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním Investičního záměru. Vzor Smlouvy je nedílnou součástí těchto Zásad.

**Plánovací smlouva** - smlouva uzavřená mezi Investorem a městem Kroměříž v souvislosti s realizací Investičního záměru, kdy tato smlouva upravuje vztah mezi smluvními stranami v rámci všech závazků týkajících se vybudování Veřejné infrastruktury související s Investičním záměrem.

**Hrubá podlažní plocha (dále jen „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 úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Peněžitého příspěvku započítává plocha sklepů a dále plocha garáží nad úroveň terénu, pokud je jejich užívání zpoplatněno nebo pokud neslouží veřejnosti, a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno nebo pokud neslouží veřejnosti, které je součástí Investičního záměru.

**Souhrnné vyjádření** - souhrnné vyjádření samosprávy města Kroměříž k Investičnímu záměru, které podle konkrétního Investičního záměru zahrnuje:

- vyjádření města Kroměříž,
- vyjádření dotčených odborů města Kroměříž,
- vyjádření správců veřejné infrastruktury vlastněné městem Kroměříž.

Toto vyjádření stanovuje, za jakých podmínek je možné Investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu města Kroměříž dle § 187 stavebního zákona coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené Investičním záměrem, nebo stanovisko města Kroměříž coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení či k podmínkám dotčení ochranných nebo bezpečnostních pásem. Toto vyjádření výslovně nelze brát jako souhlas, ani jako závazné nebo jiné stanovisko ve smyslu stavebního zákona. Toto vyjádření bude následně sloužit i pro podklady k uzavření případné Plánovací smlouvy mezi městem Kroměříž a Investorem.

## Realizace průběhu uzavírání smluv

Primárně je Investorovi umožněno a doporučeno nezávazné jednání s odborem investic města Kroměříž ještě před samotným stavebním řízením nebo podáním ohlášení záměru podle stavebního zákona, kdy Investor předloží městu Kroměříž záměr ve fázi studie. V rámci tohoto jednání bude informován o peněžitém příspěvku na rozvoj Veřejné infrastruktury.

Při následném jednání, vedoucímu k uzavření Smlouvy, bude Investor dále jednat s odborem investic s možnými připomínkami ve formě Souhrnného vyjádření, které má povinnost Investor vypořádat.

Na základě předchozího jednání příslušných odborů města Kroměříž a dalších subjektů s Investorem, a na základě předložených podkladů k jeho Investičnímu záměru, zajistí odbor investic projednání Investičního záměru s příslušnými orgány města Kroměříž v souladu s podmínkami města Kroměříž pro výstavbu a vydání Souhrnného vyjádření. Po zapracování podmínek a požadavků obsažených v Souhrnném vyjádření (pokud Souhrnné vyjádření podmínky a požadavky obsahuje) a po kontrole, že připomínky a požadavky byly zapracovány, odbor investic připraví Smlouvu.

Smlouva bude následně projednána Radou města Kroměříže. Investor bude poté vyzván k uzavření Smlouvy.

Sekundárně v případě, kdy se město Kroměříž dozví o jakémkoliv podání Investora vedoucímu k umístění či povolení Investičního záměru podle stavebního zákona, bude Investor bez zbytečného odkladu informován průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi včetně Zásad a vzoru Smlouvy.

Společně s těmito informacemi bude odeslána Investorovi žádost o Peněžitý příspěvek. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a městem Kroměříž za účelem sjednání Smlouvy.

Předmětná Smlouva bude následně projednána Radou města Kroměříže. Investor bude poté vyzván k uzavření konkrétní Smlouvy.

## Peněžitý příspěvek

V první řadě je požádán každý z Investorů o poskytnutí Peněžitého příspěvku v rámci Investičního záměru na území města Kroměříže.

Město Kroměříž si zároveň vymíní výjimku z tohoto pravidla, a to v případě Investičních záměrů, kde je důvod snížení Peněžitého příspěvku řádně odůvodněn, a to zejména z důvodu kdy Investiční záměr reflektuje a vypořádává připomínky stanovené Souhrnným vyjádřením. V takových případech může Rada města Kroměříž rozhodnout o snížení Peněžitého příspěvku až do výše 50%. Důvody takového snížení jsou zejména dány tehdy, kdy Investiční záměr reflektuje všestranný rozvoj území města Kroměříže a potřeby jeho občanů.

Předběžná výše Peněžitého příspěvku, která bude předmětem Smlouvy, bude stanovena na základě předběžného odhadu hrubých podlažních ploch Investičního záměru. Jeho výše bude stanovena na částku odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP, částky 1.000,- Kč a koeficientu zlepšení. Koeficient zlepšení (k) hodnotí urbanistickou kvalitu záměru a je určen výpočtem dle přílohy těchto Zásad.

Konečná výše Peněžitého příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP, ke kterým bylo vydáno pro Investiční záměr první pravomocné rozhodnutí, povolení nebo ke kterým nabytí právních účinků souhlas (nebo ke kterým byl vydán jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či uskutečněno srovnatelné právní jednání), jímž byl Investiční záměr stavebním úřadem umístěn nebo povolen, částky 1 000 Kč a koeficientu zlepšení (k).

Nastane – li skutečnost, že rozdíl mezi předběžnou a konečnou výší Peněžitého příspěvku přesáhne 10% předběžné výše, bude uzavřen ke Smlouvě dodatek stanovující výši Peněžitého příspěvku na jeho konečnou výši.

V případě, že územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje rozmezí HPP (např. regulativy umístění developerské výstavby rezidenčních lokalit s převahou rodinných domů) bude Investiční příspěvek vypočítán z maximální HPP, kterou územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje.

Peněžitý příspěvek bude použit primárně za účelem rozvoje a údržby stávající Veřejné infrastruktury na území obce Kroměříže; v odůvodněných případech může být Peněžitý příspěvek použit i za účelem kompenzace zvýšených nároků Investičního záměru na Veřejnou infrastrukturu města Kroměříž.

## Práva a povinnosti města Kroměříž

Město Kroměříž jako samostatný subjekt působící v rámci samostatné působnosti výslovně prohlašuje, že v případě nabytí účinnosti konkrétní Smlouvy nepředstavuje jakýkoliv závazek města Kroměříž zasahovat do správních řízení vedených Městským úřadem města Kroměříž v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

V případě nabytí účinnosti konkrétní Smlouvy se město Kroměříž zavazuje poskytnout Investorovi veškerou potřebnou součinnost, aby realizace Investičního záměru proběhla řádně a včas a to zejména:

- poskytnout v samostatné působnosti města nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru, bude-li tento záměr v souladu se Smlouvou a Plánovací smlouvou;
- zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy;
- za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převezme do svého vlastnictví a následné správy Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.

## Povinnosti Investora

V případě nabytí účinnosti konkrétní Smlouvy se Investor zavazuje zejména:

- vybudování Investičního záměru v souladu s platnou a účinnou Smlouvou,
- vybudování Investičního záměru v souladu se sjednaným harmonogramem, který je přílohou Smlouvy,
- poskytnout městu Kroměříž Peněžitý příspěvek,
- podílet se na vybudování nové či na úpravě stávající Veřejné infrastruktury nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě,
- převést do vlastnictví města Kroměříže nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě.

## Závěrem

Tyto Zásady byly schváleny na zasedání Zastupitelstva města Kroměříž č. 12 dne 29.08.2024 usnesením č. ZMK/24/12/14 a nabývají účinnosti dnem 01.09.2024.

Tyto Zásady se vztahují na Investiční záměry, u nichž bylo podání žádosti o zahájení řízení příslušnému stavebnímu úřadu podáno po nabytí účinnosti těchto Zásad.

Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů města Kroměříž, na které hodlá město Kroměříž Investiční příspěvek použít; Investiční příspěvek bude použit na účely rozvoje a údržby současné Veřejné infrastruktury obce Kroměříže.

Nedílnou součástí Zásad je vzor Smlouvy. Zásady včetně uvedeného vzoru smlouvy budou umístěny na webových stránkách města Kroměříž.