

## Pravidla pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Zlína

č. 1/PR/2026

Garant	Odbor majetkové správy
Zpracoval	Jan Málek, OP Eva Husáková, OMS
Schválil	Zastupitelstvo města Zlína
Závaznost	členové ZMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ
Platnost	Dnem podpisu
Účinnost	1. 4. 2026

## OBSAH

<b>Preambule</b> .....	3
<b>Hlavní zásady a principy</b> .....	3
<b>Článek 1</b> Vymezení pojmů.....	4
<b>Článek 2</b> Postup při uzavírání Plánovací smlouvy .....	7
<b>Článek 3</b> Investiční příspěvek.....	8
<b>Článek 4</b> Závazky SMZ.....	9
<b>Článek 5</b> Závazky Investora.....	10
<b>Článek 6</b> Zajištění závazků.....	10
<b>Článek 7</b> Závěrečná ustanovení .....	11

## POUŽITÉ ZKRATKY

**SMZ** – statutární město Zlín

**MMZ** – Magistrát města Zlína

**ZMZ** – Zastupitelstvo města Zlína

**RMZ** – Rada města Zlína

**OMS** – Odbor majetkové správy

**OPP** – Oddělení prostorového plánování

**KAMZ** – Kancelář architekta města Zlína

---

## Preambule

Statutární město Zlín (dále jen „**SMZ**“) je povinno pečovat o všestranný a trvale udržitelný rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a rovněž je povinno chránit veřejný zájem. **SMZ** dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných ploch i přírodních lokalit na svém území.

V důsledku stavebního rozvoje dochází ke zvyšování zátěže území **SMZ**, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit jak stávajícím obyvatelům **SMZ**, tak i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů.

Účelem těchto Pravidel pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury **SMZ** (dále jen „**Pravidla**“) je primárně navázat spolupráci mezi **SMZ** a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území **SMZ**, a to za transparentních a nediskriminačních podmínek. **SMZ** zároveň na svém území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí. Cílem těchto Pravidel tedy rovněž je motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje **SMZ** a podpora jeho kompaktního rozvoje a následné funkční správy.

Tato Pravidla tedy zejména cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Společný postup **SMZ** a jednotlivých investorů dle těchto Pravidel povede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí na území **SMZ**. Tím se rozumí zejména spoluúčasť investora na zvýšených nákladech **SMZ** na veřejnou infrastrukturu, které jsou vyvolány investičními záměry, dále řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti na území **SMZ**, a v neposlední řadě zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel **SMZ**. Předmětem Zásad je dále spolupráce stran v rámci přípravy a realizace investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu.

**SMZ** postupuje podle těchto Pravidel na všech plochách nacházejících se na jeho území. Pravidla upravují podmínky jednání **SMZ** výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Postup podle těchto Pravidel 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.

S ohledem na shora uvedené důvody tedy **ZMZ** přistoupilo ke schválení těchto Pravidel.

## Hlavní zásady a principy

### Předvídatelnost

Tato Pravidla stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s investory v rámci realizace investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Pravidlech se **SMZ** nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro investory.

### Transparentnost

Práva a povinnosti stran stanoví tato Pravidla, a to na základě projednání příslušného investičního záměru mezi **SMZ** a investorem, jehož výsledkem je uzavření příslušné plánovací smlouvy na základě těchto Pravidel. Jednání stran a uzavření příslušné plánovací smlouvy přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Pravidel, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách **SMZ**.

### **Dobrovolnost**

Investor vstupuje do jednání se SMZ dobrovolně, a to v zájmu nalezení dohody na parametrech investičního záměru a rovněž na zkvalitnění veřejné infrastruktury a veřejných služeb v záměrem dotčené lokalitě, jejím bezprostředním okolím či na území SMZ.

### **Nediskriminační postup**

Tato Pravidla stanoví zásady pro spolupráci SMZ s investory, přičemž na obdobné investiční záměry jednotlivých investorů se použijí obdobná pravidla.

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

SMZ 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.

### **Účelová vázanost plnění Investora**

Plnění investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů na veřejnou infrastrukturu a veřejnou vybavenost zejména v území a lokalitě dotčené investičním záměrem, jejím bezprostředním okolím, případně v odůvodněných případech jinde na území SMZ.

## **Článek 1 Vymezení pojmů**

Postup a pojmy uvedené v těchto Pravidlech nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Pravidlech uvedeno jinak, pak pro tyto pojmy platí:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník podle ustanovení § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Stavební zákon**“). Za Investora se dle těchto Pravidel nepovažuje:
  - a) SMZ, příspěvkové organizace zřízené SMZ a obchodní společnosti, ve kterých má SMZ výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
  - b) Zlínský kraj, příspěvkové organizace zřízené Zlínským krajem a obchodní společnosti, ve kterých má Zlínský kraj výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
  - c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
  
2. **Investiční záměrem** na území SMZ se rozumí:
  - a) každá nově umístěvaná nebo nově stavebními úpravami vytvořená stavba (zejména bytové domy, rodinné domy, stavby pro podnikání či stavby pro rodinnou rekreaci), vyjma drobných staveb ve smyslu Přílohy č. 1 Stavebního zákona a staveb definovaných v čl. III. odst. 1 těchto Pravidel;
  - b) dělení či scelování pozemků, a výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umístění zejména bytových domů, rodinných domů, staveb pro podnikání či staveb pro rodinnou rekreaci.

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území SMZ:

- a) stavba rodinného domu s celkovou výměrou do 300 m<sup>2</sup> HPP; tato výjimka se neaplikuje na případy staveb zahrnujících několik takových jednotek, pokud jejich Investorem je jedna osoba či osoby propojené;
- b) stavba pro rodinnou rekreaci;
- c) změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci a/nebo bytového domu, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- d) kancelář, dílna, drobná provozovna do 100 m<sup>2</sup> HPP;
- e) garáž do 50 m<sup>2</sup> HPP.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se podle ustanovení § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství sloužící veřejné potřebě.
4. **Veřejnými službami** se ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „Zákon o obcích“), rozumí služby, které SMZ poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor apod.
5. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní plnění anebo Nepeněžní plnění Investora, tak, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Pravidel, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů SMZ na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě nové Veřejné infrastruktury, údržbě Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb, které byly vyvolány Investičním záměrem, popřípadě též podíl Investora na zhodnocení jeho nemovitosti Změnou ÚP definovaný v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a SMZ.
6. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené na Účet veřejné infrastruktury SMZ za účelem pokrytí části nákladů SMZ na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem a/nebo změnou ÚP ve výši stanovené na základě těchto Pravidel. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše výši Investičního příspěvku stanovené podle těchto Pravidel.

Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

7. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí jiné než Peněžní plnění, tedy věcné plnění Investičního příspěvku poskytnuté Investorem, a to podle konkrétních podmínek dohodnutých ve smlouvě, např.:

- a) stavby a pozemky Veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 Stavebního zákona;
- b) projektová dokumentace nezbytná pro realizaci Veřejné infrastruktury pod písmenem a) shora v rozsahu stanoveném Stavebním zákonem a příslušnými prováděcími právními předpisy;
- c) stavby a pozemky, bytové jednotky či nebytové prostory;
- d) podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
- e) provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména Zákonem o obcích a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Hodnota nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena dle odborného odhadu či znaleckého posudku.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Veřejné infrastruktury, bez jejíhož vybudování nebo úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat ani povolit.

Nepeněžním plněním není ani závazek Investora na vybudování nové nebo úpravách stávající Veřejné infrastruktury, která není nebo dle Plánovací smlouvy nebo jiné smlouvy nemá být ve vlastnictví SMZ.

8. **Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a SMZ podle ustanovení § 130 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací

smlouvy může být zejména závazek Investora poskytnout SMZ Investiční příspěvek, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícího zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury ve vlastnictví SMZ nebo jiného subjektu a jejího udržitelného rozvoje, dále závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Veřejné infrastruktury pro Investiční záměr, a dále závazek SMZ poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby Investiční záměr byl uskutečněn nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP.

Vzor Plánovací smlouvy pro shora uvedené případy jsou v Příloze č. 1 a 2 těchto Pravidel a jsou jejich nedílnou součástí. Tyto vzory obsahují obecný vzor základních ujednání Plánovací smlouvy, přičemž práva a povinnosti sjednané v konkrétní Plánovací smlouvě, včetně sjednaného způsobu zajištění závazků z Plánovací smlouvy a případů ukončení Plánovací smlouvy, budou vždy přizpůsobeny parametrům příslušného Investičního záměru.

9. **Splatností Investičního příspěvku** se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

V případě uzavření Plánovací smlouvy ke Změně ÚP se splatností Investičního příspěvku rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

V odůvodněných případech může SMZ s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění.

V případě rozsáhlých Investičních záměrů si může SMZ s Investorem sjednat poskytnutí zálohy na Peněžní plnění, přičemž výše takto sjednané zálohy nepřekročí 10 % z předpokládané výše Peněžního plnění. Tato záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Peněžní plnění. SMZ je oprávněno tuto zálohu využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané v Plánovací smlouvě. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má Investor nárok na vrácení této zálohy.

10. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „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 úroveň 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, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

11. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. 1 odst. 2 písm. b) těchto Pravidel rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů územního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.

12. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného územního plánu SMZ, která nově vymezuje novou zastavitelnou plochu a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení využití plochy, a tedy navýšení HPP, čímž se rozumí nárůst m<sup>2</sup> HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká, oproti původnímu stavu před Změnou ÚP. Za Změnou ÚP se nepovažují ty změny platného územního plánu SMZ, jejichž účelem je umožnění vybudování záměru, který se ve smyslu čl. 1 odst. 2 těchto Pravidel nepovažuje za Investiční záměr.

13. **Preferovanou plochou** se rozumí plochy na území SMZ, které jsou vymezeny v Příloze č. 3 těchto Pravidel v rámci cenové zóny A. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na

zájem SMZ na zahušťování zástavby na jeho území, a to zejména prostřednictvím zástavby proluk ve stabilizovaných plochách, rozvoje transformačních území a regeneraci brownfieldů, která umožní jejich nové využití.

14. **Dokumentací pro povolení Investičního záměru** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru tak, jak jsou definovány v ustanovení § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.
15. **Účtem veřejné infrastruktury SMZ** se rozumí zvláštní bankovní účet SMZ zřízený pro účely financování rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb SMZ.
16. **Kanceláři architekta města Zlína** (dále jen „**KAMZ**“) se rozumí Kancelář architekta města Zlína, příspěvková organizace, se sídlem Soudní 1, 760 01 Zlín, IČO: 08826391, která je příspěvkovou organizací zřízenou SMZ, a která konzultuje Investiční záměry s Investorem a činí další úkony dle těchto Pravidel.

## **Článek 2**

### **Postup při uzavírání Plánovací smlouvy**

1. SMZ doporučuje Investorovi obrátit se na něj v rámci přípravy svého Investičního záměru nebo návrhu na Změnu ÚP v dostatečném předstihu před tím, než zahájí příslušné procesy podle Stavebního zákona, tak, aby měl možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr se SMZ již v úvodní fázi přípravy Investičního záměru. Postup Investora podle těchto Zásad je dobrovolný, Investorům však může podstatně ulehčit realizaci jejich zamýšleného Investičního záměru a vyhnout se případným navazujícím komplikacím a dalším případným výdajům vzniklým v této souvislosti.
2. Investor v případě zamýšlené realizace svého Investičního záměru oznámí tento svůj úmysl Odboru majetkové správy (dále jen „**OMS**“) Magistrátu města Zlína (dále jen „**MMZ**“), přičemž dále je postupováno následujícím způsobem:
  - a) Investor předloží OMS předběžnou verzi projektové dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází Dokumentaci pro povolení Investičního záměru a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení, a předpokládané požadavky a nároky na Veřejnou infrastrukturu.
  - b) SMZ následně svolá jednání, kde seznámí Investora se základními požadavky SMZ, KAMZ a dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
  - c) Na základě výše uvedeného jednání zpracuje Investor Dokumentaci pro povolení Investičního záměru a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele Veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných organizačních útvarů MMZ, resp. provozovatelů Veřejné infrastruktury.
  - d) Upravenou verzi Dokumentace pro povolení Investičního záměru se zpracovanými požadavky plynoucími ze stanovisek a vyjádření předloží Investor SMZ k odsouhlasení. SMZ následně iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky SMZ podle Plánovací smlouvy.
  - e) Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednávané s Investorem schvaluje Zastupitelstvo města Zlína (dále jen „**ZMZ**“).

3. V případě zamýšleného požadavku Investora na návrh na Změnu ÚP kontaktuje Investor Oddělení prostorového plánování (dále jen „OPP“) MMZ, přičemž dále je postupováno následujícím způsobem:

- a) Investor předloží OPP návrh na Změnu ÚP, která splňuje požadavky příslušných ustanovení Stavebního zákona.
- b) SMZ následně svolá jednání s Investorem o navrhované Změně ÚP, na kterém seznámí Investora se základními požadavky SMZ a KAMZ ve vztahu k navrhované Změně ÚP a jejím základním parametrům, včetně požadavků na Veřejnou infrastrukturu.
- c) Případně upravenou verzi návrhu na Změnu ÚP se zapracovanými požadavky SMZ předloží investor SMZ k odsouhlasení. Následně SMZ iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky SMZ podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.
- d) Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednávané s Investorem schvaluje ZMZ, přičemž k vydání Změny ÚP ve smyslu Stavebního zákona dojde po uzavření Plánovací smlouvy.

Pro vyloučení všech pochybností se konstatuje, že SMZ se v rámci Plánovací smlouvy nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata; takovýmto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování ZMZ o navrhované Změně ÚP, a zejména tím nejsou dotčeny jakékoliv jeho povinnosti ve smyslu Stavebního zákona, zejména povinnosti dle § 104 odst. 1 a 2 Stavebního zákona.

4. Pokud se SMZ dozví o podání, žádosti či jiném úkonu Investora směřujícím k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora o těchto Zásadách a požádá jej o jednání za účelem sjednání Plánovací smlouvy dle postupů uvedených shora.

### Článek 3 Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území SMZ, vyjma záměrů, které se ve smyslu čl. 1 odst. 2 těchto Pravidel nepovažují za Investiční záměr.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, které spolu uzavřou Investor a SMZ.
3. SMZ stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující sazby:
  - a) **400,- Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> HPP či Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru v **Preferované ploše – cenová zóna A** dle přílohy č. 3 těchto Pravidel;
  - b) **600,- Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> HPP či Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru ve **stabilizované ploše** dle územního plánu SMZ – **cenová zóna B** dle přílohy č. 3 těchto Pravidel;
  - c) **800,- Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> HPP či Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru **mimo stabilizovanou plochu** dle územního plánu SMZ – **cenová zóna C** dle přílohy č. 3 těchto Pravidel.
  - d) **1000,- Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> v případě **Změny ÚP**.

Shora specifikované částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se 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. Tímto způsobem aktualizovanou částku SMZ uveřejní na svých webových stránkách.

- Výše Investičního příspěvku** je pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanovena na částku odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v Dokumentaci pro povolení Investičního záměru a částky stanovené na základě čl. 3 odst. 3 těchto Pravidel. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m<sup>2</sup> HPP uvedených v Dokumentaci pro povolení Investičního záměru, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené na základě čl. 3 odst. 3 těchto Pravidel.

V případě Investičních záměrů dle čl. 1 odst. 2 písm. b) těchto Pravidel se **výše Investičního příspěvku** stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku a částky stanovené na základě čl. 3 odst. 3 těchto Pravidel. Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek u Investičních záměrů dle čl. 1 odst. 2 písm. b) těchto Pravidel v sobě **zahrnuje** Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na dotčených pozemcích v budoucnu realizován.

V případě **Změny ÚP** se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m<sup>2</sup> výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP nebo výměry nového funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity využití, a částky stanovené na základě čl. III. odst. 3 těchto Pravidel.

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

- V případě Změny ÚP může být výše Investičního příspěvku u individuálně posouzených případů s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek snížena na návrh Rady města Zlína (dále jen „**RMZ**“).
- Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na Účet veřejné infrastruktury SMZ, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. 1 odst. 9 těchto Pravidel. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku a ve lhůtě dle čl. 1 odst. 9 těchto Pravidel.
- Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby přímo v lokalitě, v níž je Investiční záměr umístěn, a jejím bezprostředním okolí, případně v odůvodněných případech jinde na území SMZ.
- Peněžní plnění Investičního příspěvku, případné smluvní pokuty z Plánovacích smluv či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči SMZ jsou příjmy SMZ a jsou hrazeny na Účet veřejné infrastruktury SMZ.

#### **Článek 4 Závazky SMZ**

- Postup SMZ podle těchto Pravidel a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi SMZ a Investorem je výkonem samostatné působnosti SMZ a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených MMZ v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- SMZ se v konkrétní Plánovací smlouvě zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu ustanovení § 131 Stavebního zákona 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 SMZ pro výstavbu;
- b) zachová vlastnické vztahy SMZ v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, ve stavu k datu uzavření Plánovací smlouvy;
- c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury zejména v lokalitě a čase spjatém s Investičním záměrem, případně pro realizaci Veřejné infrastruktury jinde na území SMZ;
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě SMZ převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy;

přičemž jednotlivé závazky SMZ jsou vždy konkrétně specifikovány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

## **Článek 5 Závazky Investora**

Investor se v Plánovací smlouvě může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Plánovací smlouvě;
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
- c) poskytne SMZ Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Pravidel;
- d) se bude podílet na vybudování nové a/nebo na úpravách stávající Veřejné infrastruktury vhodné či nezbytné k umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru, případně Veřejnou infrastrukturu nebo její část sám zhotoví, to vše za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví SMZ nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném Investičním záměrem;

přičemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně specifikovány v uzavřené Plánovací smlouvě se SMZ.

## **Článek 6 Zajištění závazků**

1. Závazky obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména následujícími instituty:
  - a) smluvní pokutou ve smyslu ustanovení § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“);
  - b) ručením ve smyslu ustanovení § 2018 Občanského zákoníku;

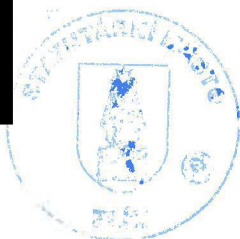
- c) přistoupením k závazku ve smyslu ustanovení § 1892 Občanského zákoníku;
- d) zástavním právem ve smyslu ustanovení § 1309 Občanského zákoníku;
- e) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu ustanovení § 1761 Občanského zákoníku;
- f) předkupním právem ve smyslu ustanovení § 2140 Občanského zákoníku;
- g) výhradou zpětné koupě ve smyslu ustanovení § 2137 Občanského zákoníku;
- h) zajišťovacím převodem práva ve smyslu ustanovení § 2040 Občanského zákoníku;
- i) bankovní zárukou Investora ve smyslu ustanovení § 2029 Občanského zákoníku;
- j) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti podle ustanovení § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti;
- k) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či SMZ určitou právní skutečností.

### **Článek 7** **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Pravidla neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb SMZ, na které hodlá SMZ investiční příspěvek použít.
2. Tato Pravidla včetně jejich příloh budou zveřejněna na webových stránkách SMZ.
3. Tato Pravidla mohou být měněna pouze usnesením ZMZ.
4. Případnou výjimku z postupu dle těchto Pravidel může schválit RMZ, pokud se výjimka týká právních jednání, která náležejí do působnosti rady obce, nebo ZMZ, pokud se výjimka týká právních jednání, která náležejí do působnosti zastupitelstva obce. Výjimka se udělí buď výslovně, nebo tím způsobem, že příslušný orgán schválí předmětné právní jednání odchylně od podmínek, stanovených těmito pravidly.
5. Přílohami těchto Pravidel jsou:
  - Příloha č. 1** – Vzor Plánovací smlouvy pro poskytnutí Investičního příspěvku;
  - Příloha č. 2** – Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP;
  - Příloha č. 3** – Výkres území statutárního města Zlína.
6. Tato Pravidla schválilo ZMZ usnesením č. 8/25Z/2026 ze dne 26.3.2026.
7. Tato Pravidla nabývají účinnosti dne 1. 4. 2026.

Zlín 30. 3. 2026

  
Ing. et Ing. Jiri Korec  
primátor



  
Mgr. Tomáš Lang  
tajemník MMZ