



Frank Bold

Advokáti

Zásady pro spolupráci s investory v Brně

Brno: nové nádraží, územní plán a development
22. září 2021- Stavební fórum – diskusní setkání

Jiří Nezhyba, vedoucí advokát a partner

Obsah prezentace

- 1) Co jsou to Zásady pro spolupráci s investory?
- 2) Jak v Brně vznikaly Zásady pro spolupráci s investory?
- 3) Obsah Zásad pro spolupráci s investory.



Co jsou to Zásady
pro spolupráci
s investory?

Zásady pro spolupráci s investory

- Dokument, který nastavuje **transparentní a předvídatelná pravidla** pro vznik nových stavebních projektů ve městě.
- Výstavba nové a údržba stávající veřejné infrastruktury významně zatěžuje městský rozpočet.
- Město je povinno pečovat všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, díky schválení Zásad město **přenáší část nákladů** na budování veřejné infrastruktury na developery.
- Cílem Zásad je zajistit **trvale udržitelný rozvoj města**. Zásady mohou být jedním z nástrojů naplnění cílů v oblasti adaptace na klimatické změny a zlepšení životního prostředí.

Zásady pro spolupráci s investory

- Zásady komplexně, transparentně, a nediskriminačním způsobem řeší podmínky realizace stavebních projektů a **plnění, která developer městu poskytne.**
- Zásady zakotvují některé **závazky pro samotné město**, zejména poskytnutí součinnosti stavebníkovi v rámci samostatné působnosti zejména v předprojektové přípravě.
- Zásady vytváří prostor **pro dohodu s developery** na podmínkách realizace jejich záměrů ještě před povolovacím řízením. Urychlení předprojektové přípravy může vést k **urychlení samotné realizace developerských záměrů.**

Příklady použití Zásad v praxi

- **Platné Zásady spolupráce s investory / pro výstavbu:**
 - [Zásady pro výstavbu ve městě **Říčany**](#)
 - [Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města **Tábor**](#)
 - [Zásady pro spolupráci s investory v **Jihlavě**](#)
 - [Zásady pro výstavbu města **Břeclavi**](#)
 - [Zásady pro výstavbu v **Mnichově Hradišti**](#)
 - [Zásady pro výstavbu na území města **Kladna**](#)
 - Zásady v MČ Prahy: [Praha 5](#), [Praha 7](#), [Praha 8](#), [Praha 10](#), [Praha 12](#), [Praha 22](#), [Dolní Chabry](#), [Nedvězí](#), [Šeberov](#).
- Zásady **připravujeme:**
 - [Metodika spolupodílu investorů do území - **Praha**](#)
 - Pardubice, Olomouc, Liberec, Karviná

Jak vznikaly Zásady pro
spolupráci s investory
v Brně ?

Jak vznikaly Zásady v Brně?

- **léto 2019:** iniciativa ABRAST + spolupráce s Frank Bold Advokáti
- vznikají hlavní teze pro přípravu Zásad v Brně
- **jaro 2020:** komunikace ABRAST s městem Brnem
- dohoda mezi městem a FBA na přípravě Zásad
- **léto 2020 až jaro 2021:** příprava textu Zásad
- **23. 3. 2021:** schválení Zásad Zastupitelstvem města Brna
- **1. 4. 2021:** nabytí účinnosti Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna

Zásady pro spolupráci s investory

Často kladené dotazy

Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 1 | 601 67 Brno
www.brno.cz

Občan

Turista / Volný čas

Podnikatel / Investor

Správa města

Kalendář akcí

Podnikatel / Investor

- Na koho se obrátit
- Jednotné kontaktní místo
- **Zásady pro spolupráci s investory**
- Investiční příležitosti
- Proč podnikat v Brně
- Instituce podporující podnikání
- Ekonomika v číslech
- Veřejné zakázky
- Mapa projektů
- Úřední deska
- Koncepce ekonomického rozvoje města
- RIS JMK 2014-2020
- Mapy, GIS
- Územní plán
- Strategie pro Brno

[Úvodní strana](#) > [Podnikatel / Investor](#) > [Zásady pro spolupráci s investory](#)



Transparentní zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury na území města Brna

Rychlý a efektivní postup výstavby, transparentně nastavené podmínky spolupráce města a investorů při budování infrastruktury či občanské vybavenosti u nových staveb, vyvážený podíl na úhradě nákladů spojených se zvýšenou zátěží území. To jsou hlavní benefity Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna.

Město Brno vyzývá investory, aby o svých záměrech informovali již ve fázi přípravy, tedy před zpracováním dokumentace. Jedině tak může být co nejdříve a bez zbytečných průtahů, znamenajících mimo jiné i zbytečné náklady, nalezena potřebná shoda na tom, jak bude zastavěné území vypadat, jaké zázemí musí komerční výstavbu doprovázet a kdo ji za jakých podmínek zajistí.

Město má totiž zájem na tom, aby se změnami souběžně vznikala adekvátní veřejná technická infrastruktura, tedy zasilování, dostatečná kapacita komunikací a parkovišť, dostupnost MHD, ale i objekty občanské vybavenosti, jako jsou školky a školy nebo rekreační plochy zeleně.

Na základě uzavřených smluv budou investoři poskytovat městu investiční příspěvek, který je stanovený ve výši 800 korun za metr čtvereční čisté podlahové plochy stavebního záměru. Příspěvky poskytnuté jednotlivými stavebníky směřují do nově vytvořeného Fondu developerských projektů. Výdaje z něj budou určeny na konkrétní projekty v oblasti budování veřejné infrastruktury včetně jejich projektové přípravy.

Obsah Zásad pro spolupráci s investory

Obsah Zásad

- Preambule
- Pojmy
- Investiční příspěvek
- Postup při vyjednávání o uzavření Smlouvy o spolupráci
- Postup při vyjednávání o uzavření Smlouvy o investičním příspěvku
- Závazky Města Brna nebo Městské části
- Závazky Investora
- Zajištění závazků
- Závěrečná ustanovení

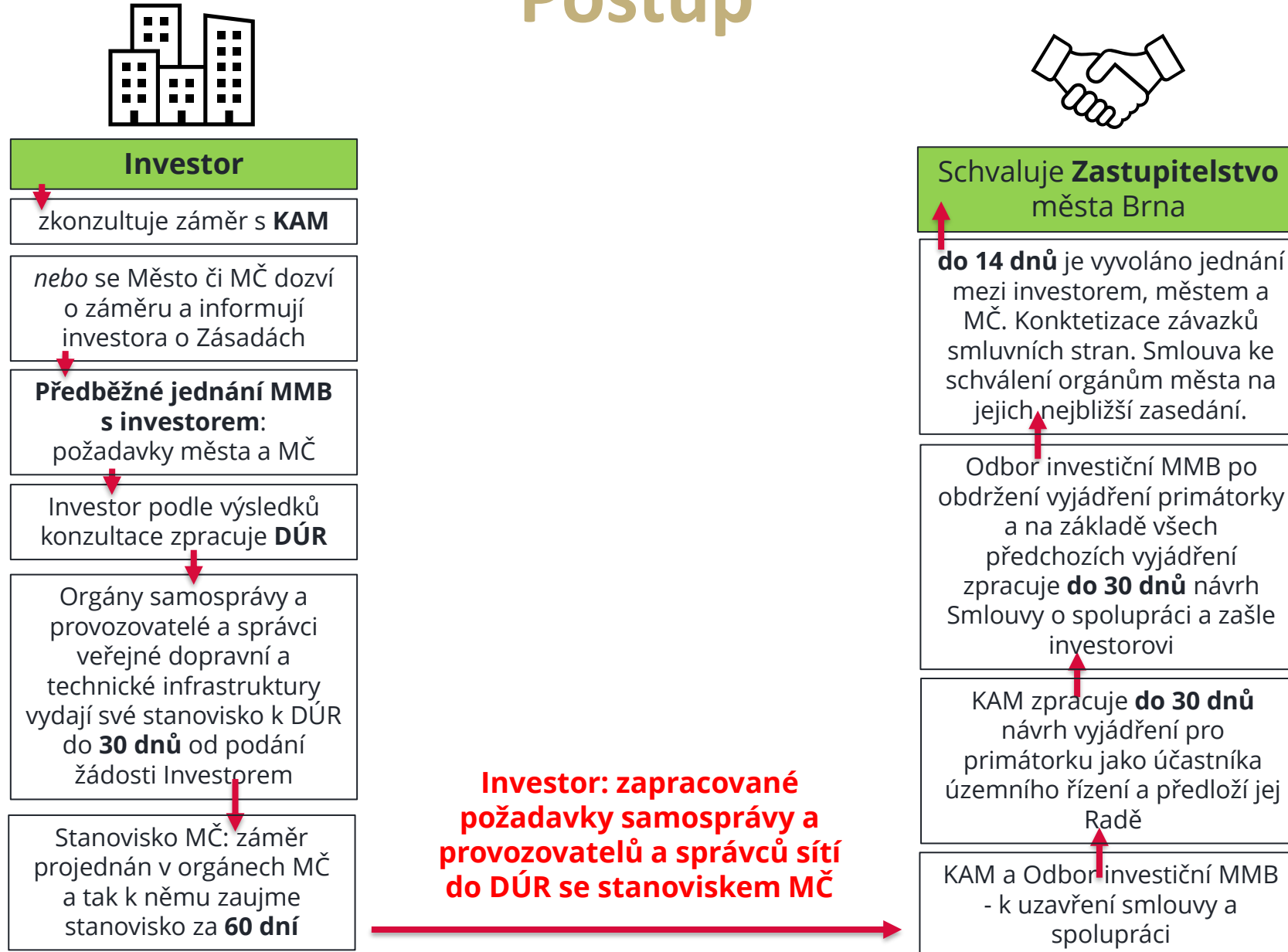
Pojmy

- **Investiční záměr** – nový bytový nebo nebytový prostor, **vyjma**
 - a) sportovních zařízení dle z. č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu
 - b) garáží,
 - c) výrobních a skladových hal
 - d) staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení
- **Celoměstský záměr** a Investiční záměr
- Investiční příspěvek: finanční plnění a nepeněžní plnění
- **Čistá podlahová plocha** Investičního záměru – výpočet dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Investiční příspěvek

- **Investiční příspěvek** poskytuje každý investor, jehož investiční záměr má být realizován na území města Brna, **vyjma**:
 - stavba rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby;
 - stavba pro individuální rekreaci;
 - stavby, jejímž předmětem je maximálně jedna bytová jednotka, za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby.
- Město Brno stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku částku **800 Kč za m² ČPP**.
- Investiční příspěvek je určen zejména na kompenzaci zvýšených nároků na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby na území MČ, ve které je záměr umístěn, a **přímo v lokalitě**, na níž je umístěn.
- Úhrada finančního plnění do **Fondu developerských projektů**.

Postup





Frank Bold

Advokáti

Jiří Nezhyba,
vedoucí advokát a partner
jiri.nezhyba@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

