

PŘÍLOHA Č. 1

ZPŮSOB VÝPOČTU PLNĚNÍ INVESTORA A VÝŠE TARIFŮ

1. POJMY

- 1.1. Pro účely této přílohy a Zásad mají níže uvedené pojmy s velkým počátečním písmenem následující význam:

„**Městskou památkovou rezervací**“ se rozumí plocha vyznačená v interaktivní mapě Města dostupné na následujícím odkaze: [PZPI](#), v legendě označená shodným názvem „*Městská památková rezervace*“;

„**Plochou přestavby**“ se rozumí plocha vyznačená v interaktivní mapě Města dostupné na následujícím odkaze: [PZPI](#), v legendě označená shodným názvem „*Plocha přestavby*“;

„**Tarifem Z1**“ se rozumí sazba v Kč za m² HPP, prostřednictvím které se vypočítá Plnění Investora v případě Změnového záměru v rámci Městské památkové rezervace a mimo Zastavěné území, Zastavitelné území a Plochy přestavby;

„**Tarifem Z2**“ se rozumí sazba v Kč za m² HPP, prostřednictvím které se vypočítá Plnění Investora v případě Změnového záměru v rámci Zastavěného území, Zastavitelného území nebo Ploch přestavby;

„**Tarifem P1**“ se rozumí sazba v Kč za m² HPP, prostřednictvím které se vypočítá Plnění Investora v případě Povolovacího záměru v rámci Městské památkové rezervace a mimo Zastavěné území, Zastavitelné území a Plochy přestavby;

„**Tarifem P2**“ se rozumí sazba v Kč za m² HPP, prostřednictvím které se vypočítá Plnění Investora v případě Povolovacího záměru v rámci Zastavěného území, Zastavitelného území nebo Ploch přestavby;

„**Tarifem**“ se rozumí společně Tarif Z1, Tarif Z2, Tarif P1 a/nebo Tarif P2;

„**Zastavěným územím**“ se rozumí území vyznačené v interaktivní mapě Města dostupné na následujícím odkaze: [PZPI](#), v legendě označené shodným názvem „*Zastavěné území*“.

„**Zastavitelným územím**“ se rozumí území vyznačené v interaktivní mapě Města dostupné na následujícím odkaze: [PZPI](#), v legendě označené shodným názvem „*Zastavitelné území*“;

- 1.2. Pojmy s velkým počátečním písmenem, které nejsou definovány v této příloze, mají význam stanovený v Zásadách.

2. VÝPOČET PLNĚNÍ INVESTORA

- 2.1. Tarify pro výpočet Plnění Investora jsou uvedeny v následující tabulce:

Druh Záměru	Tarif	Sazba za 1 m ² HPP
Změnový záměr v Městské památkové rezervaci a mimo Zastavěné území, Zastavitelné území a Plochy přestavby	Tarif Z1	2000 Kč
Změnový záměr v rámci Zastavěného území, Zastavitelného území nebo Ploch přestavby	Tarif Z2	1000 Kč

Povolovací záměr v Městské památkové rezervaci a mimo Zastavěné území, Zastavitelné území a Plochy přestavby	Tarif P1	1700 Kč
Povolovací záměr v rámci Zastavěného území, Zastavitelného území nebo Ploch přestavby	Tarif P2	850 Kč

V případě, že řešená plocha Investičního záměru dle interaktivní mapy (dostupné na [PZPI](#)) zasahuje současně do více ploch nebo území s odlišnými Tarify, použije se pro výpočet Plnění Investora vždy vyšší z příslušných Tarifů. Například pokud řešená plocha zasahuje současně do Městské památkové rezervace (Tarif Z1 nebo Tarif P1) a do Zastavitelného území (Tarif Z2 nebo Tarif P2), použije se Tarif Z1, resp. Tarif P1.

2.2. Pro účely výpočtu Plnění Investora jsou rozhodné následující proměnné:

- **PI** = Plnění Investora
- **HPPs** = nevyužitá stávající kapacita HPP v m² realizovatelná dle regulativů ÚP před případnou Změnou ÚP na dotčeném pozemku, tj. kapacita HPP dle regulativů stávajícího ÚP snižena o HPP již fakticky realizovanou na dotčeném pozemku
- **HPPn** = navýšená kapacita HPP v m² na základě Změny ÚP vypočtená jako kladný rozdíl HPP Investičního záměru a stávající kapacity HPP v m² dle regulativů ÚP před Změnou ÚP¹ na dotčeném pozemku
- **HPPr** = relevantní HPP Investičního záměru v m² pro účely výpočtu Plnění Investora za Povolovací záměr, jejíž výše se určí dle čl. 2.4 níže
- **Tz** = příslušný Tarif určený pro Změnový záměr (tj. Tarif Z1 nebo Tarif Z2)
- **Tp** = příslušný Tarif určený pro Povolovací záměr (tj. Tarif P1 nebo Tarif P2)
- **K** = Koeficient slevy dle Přílohy č. 2 Zásad

2.3. Výše Plnění Investora se v případě **Změnového záměru** vypočte následujícím způsobem:

$$PI = (HPPs \times Tp) + (HPPn \times Tz)$$

U Změny ÚP se Plnění Investora vypočítá na základě HPP Investičního záměru v rozsahu, v jakém Změna ÚP umožňuje navýšení HPP Investičního záměru nad rámec současného ÚP (například vymezením nové zastavitelné plochy, navýšením kapacity současné zastavitelné plochy apod.) nebo změnu způsobu využití současné zastavitelné plochy² se zohledněním HPP realizovatelných dle současných regulativů ÚP. Plnění Investora se tedy vypočte na základě HPPs³ a rovněž na základě HPPn.

2.4. Výše Plnění Investora se v případě **Povolovacího záměru** vypočte následujícím způsobem:

$$PI = HPPr \times Tp$$

¹ Stávající kapacita HPP v m² dle regulativů ÚP před Změnou ÚP bude zpravidla odpovídat součtu HPPs a využitě stávající kapacity HPP v m² na dotčeném pozemku.

² Pro účely výpočtu Plnění Investora se změna způsobu využití současné zastavitelné plochy považuje za navýšení HPP Investičního záměru nad rámec současného ÚP.

³ V případě, že Změna ÚP spočívá pouze ve vymezení nové zastavitelné plochy (resp. nového Zastavitelného území), na které dle stávajícího ÚP není realizace žádné HPP možná, může být hodnota HPPs rovna 0 m². V takovém případě se celá kapacita HPP Investičního záměru považuje za HPPn.

HPPr (relevantní HPP Investičního záměru) se určí v jednotlivých případech dle následujících pravidel:

- a) V případě nové výstavby se Plnění Investora počítá na základě relevantních HPP spočívajících ve veškerých HPP Investičního záměru;
- b) V případě nástavby, přístavby nebo stavebních úprav stávajících staveb se Plnění Investora počítá na základě relevantních HPP spočívajících pouze v rozsahu navýšené HPP Investičního záměru;
- c) V případě, že při realizaci Investičního záměru dojde k demolici celého stávajícího objektu, se Plnění Investora určuje podle rozsahu relevantních HPP spočívajících v rozsahu HPP celého Investičního záměru;
- d) V případě, že při realizaci Investičního záměru dojde k demolici části stávajícího objektu, se Plnění Investora určuje podle rozsahu relevantních HPP celého Investičního záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice.

3. SLEVA Z PLNĚNÍ

Uplatnění slevy u Změnového záměru

- 3.1. Základní způsob výpočtu Plnění Investora ve vztahu ke Změnovému záměru je stanoven v čl. 2.3 výše. Zohlednění slevy z Plnění Investora prostřednictvím Koeficientu slevy dle Přílohy č. 2 Zásad bude mezi smluvními stranami případně řešeno až po uzavření příslušné Plánovací smlouvy postupem uvedeným v Plánovací smlouvě.
- 3.2. V případě Změnového záměru se sleva z Plnění Investora na základě Koeficientu slevy dle Přílohy č. 2 Zásad uplatňuje pouze ve vztahu k části Plnění Investora vypočítané na základě HPPs; na část Plnění Investora vypočtené na základě HPPn se sleva neuplatňuje.
- 3.3. Sleva bude (případně) uplatněna postupem uvedeným v Plánovací smlouvě, přičemž Investor musí doložit splnění podmínek pro přiznání Koeficientu slevy dle Přílohy č. 2 Zásad. Pro účely uplatnění slevy je Investor povinen předložit Dokumentaci, která je nezbytná pro posouzení nároku na slevu a jejího rozsahu. Bližší podmínky a postup uplatnění slevy budou upraveny v příslušné Plánovací smlouvě.

Vzorec pro výpočet Plnění Investora v případě uplatnění slevy u Změnového záměru je následující:

$$PI = (HPPs \times Tp \times K) + (HPPn \times Tz)$$

Uplatnění slevy u Povolovacího záměru

- 3.4. V případě Povolovacího záměru se sleva na základě Koeficientu slevy uplatní, pokud Investor před uzavřením Plánovací smlouvy doloží splnění podmínek pro přiznání Koeficientu slevy dle Přílohy č. 2 Zásad na základě předložené Dokumentace.

Vzorec pro výpočet Plnění Investora v případě uplatnění slevy u Povolovacího záměru je následující:

$$PI = HPPr \times Tp \times K$$

Společné ustanovení k uplatnění slevy z Plnění Investora

- 3.5. Pokud Investor nepředloží Dokumentaci nezbytnou pro posouzení nároku na slevu na základě Koeficientu slevy, nebo pokud z předložené Dokumentace nevyplývá splnění podmínek pro přiznání žádného z dílčích Koeficientů slevy dle Přílohy č. 2 Zásad, sleva z Plnění Investora se neuplatní. V takovém případě se Plnění Investora stanoví výhradně na základě základního vzorce pro výpočet Plnění Investora dle čl. 2.3 výše (v případě Změnového záměru) a dle čl. 2.4 výše (v případě Povolovacího záměru).

4. MODELOVÉ PŘÍKLADY VÝPOČTU KE ZMĚNOVÉMU ZÁMĚRU

4.1. Vymezení nového Zastavitelného území

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru, pro který je nezbytná Změna ÚP spočívající ve vymezení nového Zastavitelného území s HPP 1 500 m². Příslušným Tarifem proto bude Tarif Z2 a kapacita HPP bude odpovídat veškerým HPP Investičního záměru. Jelikož ÚP neumožňuje na ploše žádnou zástavbu, HPP_n = 1 500 m² a HPP_s = 0 m².

$$\text{Plnění Investora} = 1\,500\text{ m}^2 \times 1000\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{1.500.000\text{ Kč}}$$

4.2. Změna podmínek prostorového uspořádání v rámci Městské památkové rezervace

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru s HPP 1 500 m² na pozemku, který je zařazen do Městské památkové rezervace, přičemž dle současného ÚP je na pozemku možné realizovat Investiční záměr s HPP pouze 1 000 m².

Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání (např. zvýšením podlažnosti nebo hustoty zástavby) v rámci Městské památkové rezervace, příslušným Tarifem proto bude Tarif Z1 a Tarif P1.

$$\text{Plnění Investora} = (1\,000\text{ m}^2 \times 1700\text{ Kč/m}^2) + (500\text{ m}^2 \times 2000\text{ Kč/m}^2) = \mathbf{2.700.000\text{ Kč}}$$

4.3. Změna podmínek prostorového uspořádání v rámci Zastavitelného území (nástavba stávající budovy)

Investor plánuje Investiční záměr spočívající v nástavbě již postaveného bytového domu na pozemku, který je zařazen do Zastavitelného území, přičemž dle současného ÚP je na pozemku možné realizovat Investiční záměr s HPP pouze 1 000 m². Již postavený bytový dům má HPP 900 m², po provedení nástavby by měl bytový dům HPP celkem 1 500 m². Nevyužitá kapacita HPP dle stávajícího ÚP (kapacita ÚP 1 000 m² snižená o již postavenou HPP 900 m²) činí 100 m², a HPP_s je tak 100 m². HPP_n odpovídá 500 m² (1 500 m² celkové HPP záměru - 900 m² již postavené HPP - 100 m² HPP_s).

Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání (např. zvýšením podlažnosti nebo hustoty zástavby) v Zastavitelném území, příslušným Tarifem proto bude Tarif Z2 a Tarif P2.

$$\text{Plnění Investora} = (100\text{ m}^2 \times 850\text{ Kč/m}^2) + (500\text{ m}^2 \times 1000\text{ Kč/m}^2) = \mathbf{585.000\text{ Kč}}$$

4.4. Změna způsobu využití a současně změna podmínek prostorového uspořádání v Zastavitelném území

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru s HPP 1 800 m² na pozemku zařazeném do Zastavitelného území, přičemž dle současného ÚP je na pozemku možné realizovat výstavbu pro komerci s HPP do 1 200 m².

Změnou ÚP dojde současně ke změně způsobu využití (z komerčního na obytné) i ke změně podmínek prostorového uspořádání (zvýšení podlažnosti) v Zastavitelném území. Jelikož v rámci jedné Změny ÚP na jedné ploše dochází ke změně způsobu využití i změně podmínek prostorového uspořádání, Plnění Investora se vypočte na základě veškerých HPP Investičního záměru (HPPn); (HPPs = 0 m²).

Změnou ÚP dojde ke změně způsobu využití i ke změně podmínek prostorového uspořádání v Zastavitelném území, příslušným Tarifem proto bude Tarif Z2.

$$\text{Plnění Investora} = 1\,800\text{ m}^2 \times 1000\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{1.800.000\text{ Kč}}$$

4.5. **Změnový záměr na ploše spadající do více zón (Městská památková rezervace a Plocha přestavby)**

Investor plánuje výstavbu Investičního záměru s HPP 2 200 m² na pozemku, jehož řešená plocha dle interaktivní mapy spadá současně do Městské památkové rezervace a do Plochy přestavby. Dle současného ÚP je na pozemku možné realizovat Investiční záměr s HPP pouze 1 400 m². Změnou ÚP dojde ke změně podmínek prostorového uspořádání.

Jelikož řešená plocha Investičního záměru spadá současně do Městské památkové rezervace a do Plochy přestavby, pro účely výpočtu Plnění Investora se použije Tarif určený pro Městskou památkovou rezervaci, tj. Tarif Z1 a Tarif P1.

$$\text{Plnění Investora} = (1400\text{ m}^2 \times 1700\text{ Kč/m}^2) + (800\text{ m}^2 \times 2000\text{ Kč/m}^2) = \mathbf{3.980.000\text{ Kč}}$$

5. MODELOVÉ PŘÍKLADY VÝPOČTU K POVOLOVACÍMU ZÁMĚRU

5.1. **Nová výstavba v Městské památkové rezervaci**

Investor realizuje nový Investiční záměr o HPP 1 500 m² v Městské památkové rezervaci. Jelikož se jedná o novou výstavbu, relevantní HPP se počítá jako veškerá HPP Investičního záměru. Příslušným Tarifem bude Tarif P1.

$$\text{Plnění Investora} = 1\,500\text{ m}^2 \times 1700\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{2.550.000\text{ Kč}}$$

5.2. **Nová výstavba v Zastavitelném území**

Investor realizuje nový Investiční záměr o HPP 3 000 m² v Zastavitelném území. Jelikož se jedná o novou výstavbu, relevantní HPP se počítá jako veškerá HPP Investičního záměru. Příslušným Tarifem bude Tarif P2.

$$\text{Plnění Investora} = 3\,000\text{ m}^2 \times 850\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{2.550.000\text{ Kč}}$$

5.3. **Rekonstrukce stávající stavby s částečnou demolicí v Ploše přestavby**

Investor realizuje Investiční záměr spočívající v rekonstrukci stávajícího bytového domu v Ploše přestavby. Stávající bytový dům má HPP 1 000 m², přičemž část bytového domu v rozsahu 400 m² HPP bude odstraněna (zdemolována). Celkový Investiční záměr po rekonstrukci bude mít HPP 800 m². Jelikož při realizaci Investičního záměru dojde k demolicí části stávajícího objektu, relevantní HPP se určuje podle rozsahu HPP celého Investičního záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice (tj. 1 000 m² - 400 m² = 600 m²). Příslušným Tarifem bude Tarif P2.

$$\text{Plnění Investora} = (800\text{ m}^2 - 600\text{ m}^2) \times 850\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{170.000\text{ Kč}}$$

5.4. **Přístavba stávající stavby v Ploše přestavby**

Investor realizuje Investiční záměr spočívající v přístavbě stávajícího administrativního objektu v Ploše přestavby. Stávající objekt má HPP 600 m², po provedení přístavby bude mít objekt HPP celkem 1 100 m². Jelikož se jedná o přístavbu stávající stavby, relevantní HPP se počítá pouze podle rozsahu navýšené HPP Investičního záměru. Příslušným Tarifem bude Tarif P2.

$$\text{Plnění Investora} = (1\,100\text{ m}^2 - 600\text{ m}^2) \times 850\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{425.000\text{ Kč}}$$

5.5. **Demolice stávajícího objektu a nová výstavba v Městské památkové rezervaci**

Investor realizuje Investiční záměr spočívající v demolici stávajícího objektu s HPP 500 m² a následné nové výstavbě objektu s HPP 1 200 m² v Městské památkové rezervaci. Jelikož při realizaci Investičního záměru dojde k demolici stávajícího objektu, relevantní HPP se určuje podle rozsahu HPP celého Investičního záměru. Příslušným Tarifem bude Tarif P1.

$$\text{Plnění Investora} = 1\,200\text{ m}^2 \times 1700\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{2.040.000\text{ Kč}}$$