

ZÁSADY STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARLOVY VARY

PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY

1. PREAMBULE

- 1.1. Město¹ sleduje a chrání veřejné zájmy a je si vědomo své odpovědnosti za trvale udržitelný rozvoj svého území a současně respektuje potřebu Investorů na jasná, předvídatelná a stabilní pravidla při postupu Města ve vztahu k Investičním záměrům.
- 1.2. Zásady upravují proces spolupráce mezi Městem a Investory na Investičních záměrech. Město při jednání s Investory o umístění jejich Investičních záměrů vychází ze StrategieKV°2040 a platné územně plánovací dokumentace. Zohledněna je rovněž urbanistická koncepce Města a přiměřeně aplikovány zásady z Politiky architektury a stavební kultury České republiky. Město vystupuje ve vztazích s Investory v rámci své samostatné působnosti. Výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný Magistrátem města Karlovy Vary není těmito Zásadami dotčen ani ovlivněn.
- 1.3. Zásady stanoví podmínky uzavírání Plánovacích smluv, a to Plánovacích smluv uzavíraných v souvislosti se Změnou ÚP a obecných Plánovacích smluv uzavíraných v souvislosti s povolením a výstavbou Investičního záměru. Zásady také definují způsob výpočtu Plnění Investora a rámec spolupráce po uzavření Plánovací smlouvy. Na základě těchto Zásad je navržena odstupňovaná výše Plnění Investora, kdy primárně ve stabilizovaném území, kde navazující infrastruktura a služby jsou zpravidla již vybudovány, je Investorům stanovena nižší výše Plnění Investora než v případě záměrů mimo zastavěné území, kde je třeba Veřejnou infrastrukturu, její údržbu a související zázemí pro služby nově budovat.
- 1.4. Zásady mají za cíl zrychlení procesu realizace Investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již od začátku přípravy Investičního záměru, tak, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s Městem co možná nejdříve v předprojektové fázi přípravy Investičního záměru. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat k trvale udržitelnému rozvoji Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.
- 1.5. Město považuje principy obsažené v Zásadách za zásadní pro nastavení jasných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a vzájemně prospěšných podmínek spolupráce mezi Městem a Investory.
- 1.6. Postup podle Zásad je pro Investory dobrovolný. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů. Město prostřednictvím těchto Zásad reflektuje právní úpravu plánovacích smluv obsaženou zejména v § 130 a násl. Stavebního zákona a podrobněji tímto upravuje způsob i proces uzavírání Plánovacích smluv ze strany Města, jakož i základní obsah těchto Plánovacích smluv (včetně práv a povinností zúčastněných stran).

¹ Pojmy s velkým počátečním písmenem uvedené v Preambuli mají význam jim přidělený v Článku 2. níže.

2. POJMY

Pro účely těchto Zásad platí, že:

- 2.1. **Bankovním účtem** se rozumí bankovní účet Města uvedený v Plánovací smlouvě, na který bude Investor případně hradit Plnění Investora.
- 2.2. **Dokumentací** se rozumí dokumentace vztahující se k Investičnímu záměru zpracovaná v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, předložená Investorem Městu v souvislosti s uzavřením Plánovací smlouvy k Povolovacímu záměru nebo v průběhu plnění Plánovací smlouvy ke Změnovému záměru.
- 2.3. **Hrubou podlažní plochou (HPP)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, 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. Plocha podzemních podlaží se do HPP nezapočítává v případě, že plní nezbytnou doplňkovou funkci pro hlavní funkci budovy (resp. pro hlavní funkce u polyfunkčních budov). Podzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úroveň přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu budovy.
- 2.4. **Investičním záměrem** se rozumí:
 - a) záměr Investora vyžadující Změnu ÚP spočívající ve vymezení nové zastavitelné plochy nebo umožnění zvýšení intenzity využití příslušné plochy s celkovou HPP nad 300 m² („**Změnový záměr**“); a
 - b) záměr Investora nevyžadující Změnu ÚP, kterým je nově povolovaný nebo nově stavebními úpravami dotčený bytový a/nebo nebytový prostor (vyjma drobných staveb uvedených v příloze č. 1 Stavebního zákona) na území Města, kde vznikne více než 300 m² HPP („**Povolovací záměr**“).

Na jiné záměry tyto Zásady nedopadají, ale i ohledně takových záměrů může být uzavřena mezi Městem a stavebníkem Plánovací smlouva.

- 2.5. **Investorem** se rozumí každá fyzická nebo právnická osoba, která ve vztahu k Investičnímu záměru:
 - a) podala Podnět;
 - b) vlastní nemovitost dotčenou Změnou ÚP, pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou Městem či jinou osobou a Změna ÚP je v jejím zájmu a s jejím souhlasem; nebo
 - c) má zájem realizovat Investiční záměr,bez ohledu na to, zda jedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo má zájem realizovat Investiční záměr za nepodnikatelským účelem.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Město;
- b) příspěvkové organizace zřízené Městem;
- c) jiné právnické osoby zřízené nebo založené Městem; a
- d) jiné právnické osoby, ve kterých má Město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast.

- 2.6. **Koeficientem slevy** se rozumí koeficient slevy z Plnění Investora, jehož výše se případně stanoví dle Přílohy č. 2 těchto Zásad. Výpočet výše Plnění Investora se zohledněním Koeficientu slevy je upraven v Příloze č. 1 těchto Zásad.
- 2.7. **Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný jako jeden ze Základních parametrů v Plánovací smlouvě.
- 2.8. **Městem** se rozumí Statutární město Karlovy Vary, IČO: 002 54 657, se sídlem Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, 360 01.
- 2.9. **Nezbytnou Veřejnou infrastrukturou** se rozumí Veřejná infrastruktura, jejíž vybudování nebo úprava je podmínkou pro vydání Povolení Investičního záměru a bez jejíhož vybudování nebo úpravy není možné Investiční záměr povolit a realizovat.
- 2.10. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.11. **Plánovací smlouvou** se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená podle § 130 a násl. Stavebního zákona mezi Investorem a Městem a případně i jinou fyzickou nebo právnickou osobou (např. vlastníkem Veřejné infrastruktury).
- 2.12. **Plněním Investora** se rozumí plnění Investora, které má být dle Plánovací smlouvy poskytnuto Městu v penězích.
- 2.13. **Podnětem** se rozumí návrh na Změnu ÚP ve smyslu § 108 a násl. Stavebního zákona.
- 2.14. **Povolením** se rozumí povolení Investičního záměru vydané dle Stavebního zákona, popř. instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona, které Investora opravňují k tomu, aby realizoval Investiční záměr.
- 2.15. **Pozemky** se rozumí pozemky, na kterých bude realizován Investiční záměr a které budou konkrétně vymezeny v Plánovací smlouvě.
- 2.16. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.17. **Studii** se rozumí podkladová studie pro Investiční záměr nebo Změnu ÚP, jako kterou lze využít i územní studii či jinou zastavovací studii Investičního záměru v přiměřené podrobnosti a v přiměřeném rozsahu adekvátnímu Investičnímu záměru anebo případné Změně ÚP, předložená Investorem Městu v souvislosti s uzavřením Plánovací smlouvy ke Změnovému záměru a Povolovacímu záměru.
- 2.18. **Správním řádem** se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.19. **Tarifem Z1, Tarifem Z2, Tarifem P1 a Tarifem P2 (Tarif)** se rozumí sazby v Kč za m² HPP stanovené v Příloze č. 1 těchto Zásad, které se každoročně zvyšují o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních prací za uplynulý kalendářní rok, a to na základě indexu cen stavebních prací vydávaného Českým statistickým úřadem, a jejichž aktuální hodnota se nejpozději do 30. dubna zveřejňuje na webu Města, a to vždy s účinností od 1. května.
- 2.20. **Územním plánem (ÚP)** se rozumí opatření obecné povahy ze dne 25.1.2022 č. ZM/9/1/22 – Územní plán Karlovy Vary, které nabylo účinnosti dne 23.2.2022, včetně všech jeho pozdějších změn.
- 2.21. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství, sloužící

veřejné potřebě. Veřejná infrastruktura vytváří základ pro poskytování veřejných služeb (zejména školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor apod.). Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad nezahrnuje Nezbytnou veřejnou infrastrukturu.

- 2.22. **Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané v Plánovací smlouvě, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru.
- 2.23. **Zásadami** se rozumí tyto Zásady Statutárního města Karlovy Vary pro spolupráci s investory.
- 2.24. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného Územního plánu na Pozemcích, kterou je nově vymezovaná zastavitelná plocha anebo kterou se mění způsob využití nebo podmínky prostorového uspořádání plochy již spadající do zastavitelné plochy.

3. PŮSOBNOST ZÁSAD

- 3.1. Tyto Zásady se vztahují na realizaci Investičních záměrů a postup při uzavírání Plánovacích smluv, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Investorům se doporučuje postupovat při přípravě a realizaci Investičních záměrů podle těchto Zásad.
- 3.2. Zásady nenahrazují uzavření Plánovací smlouvy. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje žádná správní řízení, vydání stanovisek dotčených orgánů státní správy ani jakákoli jiná vyjádření či stanoviska Města.
- 3.3. Z těchto Zásad nevyplývají pro Investory žádné nároky vůči Městu.

4. ZÁVAZKY INVESTORA

- 4.1. Investor poskytne Městu na základě Plánovací smlouvy v souvislosti s Investičním záměrem Plnění Investora. V Příloze č. 1 těchto Zásad je upraven podrobný postup výpočtu Plnění Investora, včetně stanovení výše Tarifů. Výše Plnění Investora může být upravena prostřednictvím Koeficientu slevy, jehož výše je vymezena v Příloze č. 2 těchto Zásad.
- 4.2. Výše Plnění Investora vypočtená podle těchto Zásad (včetně jejich příloh) nezahrnuje daň z přidané hodnoty. Pro případ, že by došlo k takové změně výkladu zákona nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Městu vznikla povinnost dodatečně na Plnění poskytnuté dle Plánovací smlouvy uplatnit daň z přidané hodnoty, je Investor povinen Městu příslušnou částku daně uhradit na základě daňového dokladu vystaveného Městem.
- 4.3. Plnění Investora bude představovat finanční plnění, které Investor uhradí na Bankovní účet. Splatnost Plnění Investora bude stanovena Plánovací smlouvou dle konkrétních okolností Investičního záměru, zpravidla:²
 - a) pokud jde o Změnový záměr v jedné splátce, a to po nabytí účinnosti Změny ÚP; a
 - b) pokud jde o Povolovací záměr v jedné splátce, a to po nabytí právní moci Povolení Investičního záměru nebo jeho první části.
- 4.4. V Plánovací smlouvě může být ve vztahu k Plnění Investora nebo jeho části sjednáno, že Plnění Investora nebo jeho část budou poskytnuty za konkrétním účelem (např. za účelem financování výstavby parkovacích stání nebo jiné Veřejné infrastruktury).

² Strany se mohou v konkrétní Plánovací smlouvě dohodnout na jiném rozdělení splatnosti Plnění Investora.

- 4.5. V Plánovací smlouvě bude sjednána vůči Plnění Investora inflační doložka, na základě které se výše doposud neuhrazeného Plnění Investora bude každoročně zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních prací za uplynulý kalendářní rok, a to na základě indexu cen stavebních prací vydávaného Českým statistickým úřadem.
- 4.6. V Plánovací smlouvě budou stanoveny Základní parametry Investičního záměru, které musí být Investorem dodrženy. Základní parametry mohou být v odůvodněných případech v průběhu plnění Plánovací smlouvy měněny dodatkem k Plánovací smlouvě či jiným mechanismem předpokládaným Plánovací smlouvou nebo mohou být dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů.
- 4.7. Soulad Investičního záměru se Základními parametry Město ověřuje v příslušných řízeních a procesech, kterých se dle zákona účastní (např. řízení o Povolení, řízení o změně záměru před dokončením apod.). Další součinnost podle Plánovací smlouvy poskytne Město pouze v případě, že jsou dodrženy Základní parametry.
- 4.8. Pokud bude uzavřena Plánovací smlouva ve vztahu ke Změně ÚP dle těchto Zásad, není Investor povinen Městu poskytnout nad rámec Plnění Investora žádné další plnění v dalších stupních přípravy a povolování Investičního záměru, nedohodnou-li se strany jinak.
- 4.9. Plánovací smlouva může stanovit podmínky budoucího převodu Nezbytné Veřejné infrastruktury z Investora na Město.
- 4.10. Nad rámec Plnění Investora může být v Plánovací smlouvě sjednáno poskytnutí dalšího plnění ze strany Investora ve prospěch Města. Výše, forma, účel a podmínky takového dalšího plnění budou stanoveny v Plánovací smlouvě.

5. ZÁVAZKY MĚSTA

- 5.1. V Plánovací smlouvě může být sjednána povinnost Města:
- a) poskytnout v rámci své samostatné působnosti v souladu s § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona Investorovi součinnost pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů, a to například:
 - i. poskytnout v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnout pozemky pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, pokud to umožňují podmínky v místě; a
 - ii. umožnit připojení Investičního záměru, respektive jeho dílčích částí na stávající Veřejnou infrastrukturu, která je ve vlastnictví Města nebo právnických osob ovládaných Městem, a to za předpokladu, že to umožňují právní předpisy, technické a kapacitní podmínky;
 - b) činit kroky k vydání Změny ÚP v souladu s § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona (tím však není dotčen princip volného mandátu zastupitelů Města a právo Zastupitelstva Města vydání Změny ÚP neschválit);
 - c) nezměnit Územní plán nebo nepřijmout jakoukoli jinou územně plánovací dokumentaci či opatření obecné povahy v souladu s § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona, které by byly v rozporu se Základními parametry poté, co nabude účinnosti Změna ÚP, a to za dalších podmínek stanovených v Plánovací smlouvě;

- d) neuplatňovat v souladu s § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona ve správních nebo soudních řízeních týkajících se Povolení Investičního záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Pokud nestanoví Plánovací smlouva jinak, je Město oprávněno uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny (sjednány) jako Základní parametry.
- 5.2. V odůvodněných případech může být v Plánovací smlouvě sjednána jakákoli další povinnost Města v souladu s § 131 odst. 1 nebo odst. 2 Stavebního zákona.
- 5.3. Za Povolení Investičního záměru nebo jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor, a to bez ohledu na konkrétní závazky Města sjednané v Plánovací smlouvě. Město neposkytuje Investorovi jakékoli záruky za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru nebo obdobné skutečnosti.
- 5.4. Jakékoli schválení či vyjádření Města ve vztahu ke Studii či Dokumentaci k Investičnímu záměru, které Městu budou předloženy Investorem, nezakládá odpovědnost Města za jejich správnost a úplnost, kdy Město neposkytuje Investorovi ani jiným osobám v této souvislosti žádné záruky, ať již pro účely podání Podnětu nebo pro účely řízení o Povolení Investičního záměru či pro realizaci Investičního záměru.

6. ZAJIŠTĚNÍ A UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ INVESTORA

- 6.1. Řádné a včasné Plnění Investora a případně i jiné vybrané povinnosti Investora vyplývající z Plánovací smlouvy budou s ohledem na rozsah a povahu Investičního záměru odpovídajícím způsobem zajištěny a/nebo utvrzeny prostřednictvím zajišťovacích a/nebo utvrzovacích institutů dle Občanského zákoníku.
- 6.2. Investor své závazky z Plánovací smlouvy může zajistit např.
- a) bankovní zárukou ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku;
 - b) ručením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku;
 - c) kaucí (tj. složením finanční částky na účet Města);
 - d) zřízením zástavního práva k nemovitosti ve smyslu § 1309 a násl. Občanského zákoníku;
 - e) jiným vhodným způsobem, na kterém se strany dohodnou.
- 6.3. Vybrané povinnosti Investora vyplývající z Plánovací smlouvy budou utvrzeny smluvními pokutami ve smyslu § 2048 a násl. Občanského zákoníku.

7. POSTUP PŘI UZAVÍRÁNÍ A PLNĚNÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

- 7.1. Investor a Město mají při spolupráci dle těchto Zásad rovné postavení. Strany vstupují do jednání o uzavření Plánovací smlouvy ze svého dobrovolného rozhodnutí a s vědomím, že Město hájí především zájmy na prospěšné koordinaci rozvoje svého území a zájmy svých obyvatel.
- 7.2. Město uvítá, pokud Investoři s Městem zahájí jednání již v počátcích přípravy jejich Investičního záměru nebo v počátcích zájmu iniciovat Změnu ÚP.
- 7.3. Předpokládáný postup při uzavírání Plánovací smlouvy ve vztahu ke Změnovému záměru je následující:

- a) Investor zahájí jednání s Městem tím, že předloží Odboru rozvoje a investic Studii v podrobnosti a rozsahu adekvátním navrhované Změně ÚP, která bude obsahovat minimálně rozložení navržené zástavby s určením její výšky, uliční prostranství, návrh řešení připojení záměru na Veřejnou infrastrukturu a HPP Investičního záměru.
- b) Odbor rozvoje a investic zajistí její projednání v rámci příslušných orgánů Města, zejména s Kanceláří architektury Města, a následně seznámí Investora se stanoviskem Města k návrhu Změny ÚP, včetně případných požadavků Města na Veřejnou infrastrukturu. Odbor rozvoje a investic případně vyzve Investora k jednání za tímto účelem.
- c) Následně předloží Investor Podnět se zpracovanými požadavky Města Odboru rozvoje a investic k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Městem. Podnět bude vyhotoven prostřednictvím formuláře dostupného na webových stránkách Města. Pokud bude Město s Podnětem souhlasit, Investorovi bude navrženo uzavření Plánovací smlouvy dle těchto Zásad a bude zahájeno jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy a budou stanoveny Základní parametry Investičního záměru (zejména Maximální kapacita HPP) a další náležitosti Plánovací smlouvy včetně celkové výše Plnění Investora. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP může být přílohou Plánovací smlouvy.
- d) Pokud Investor neposkytne dostatečné podklady k Investičnímu záměru, budou Maximální kapacita HPP a další náležitosti Plánovací smlouvy stanoveny na základě odborného odhadu Města v souladu s regulativy Územního plánu.
- e) Dodržování Plánovací smlouvy ze strany Investora, včetně souladu Investičního záměru se Základními parametry, ověřuje Město průběžně, a to zejména v rámci veřejnoprávních řízení dle Stavebního zákona. V Plánovací smlouvě mohou být sjednána podrobnější pravidla pro spolupráci Města s Investorem při ověřování souladu Investičního záměru se Základními parametry.

7.4. Předpokládaný postup při uzavírání Plánovací smlouvy ve vztahu k Povolovacímu záměru je následující:

- a) Investorům se doporučuje zahájit jednání o uzavření Plánovací smlouvy ve vztahu k Povolovacímu záměru s Městem před podáním žádosti o vydání Povolení. K zahájení jednání o uzavření takové Plánovací smlouvy může vyzvat rovněž Město Investora.
- b) Investor zahájí jednání s Městem tím, že předloží Odboru rozvoje a investic Studii, a pokud je příprava Investičního záměru v takové fázi, že Investor disponuje i Dokumentací, rovněž Dokumentaci k Investičnímu záměru k prostudování. Město je oprávněno Studii (případně Studii a Dokumentaci) prostudovat a předložit Investorovi požadavky na její úpravy, včetně stanovení přiměřené lhůty k jejich zapracování. V případě, že Investor v okamžiku zahájení jednání nedisponuje vedle Studie i Dokumentací, předloží rovněž Dokumentaci po jejím zpracování Odboru rozvoje a investic k prostudování. Město je oprávněno i ve vztahu k Dokumentaci uplatnit požadavky na její úpravy, včetně stanovení přiměřené lhůty k jejich zapracování. Investor bude vyrozuměn o stanovisku Města. Odbor rozvoje a investic případně vyzve Investora k jednání za účelem vypořádání požadavků Města na Studii a/nebo Dokumentaci.
- c) Na základě informací a požadavků Města Investor provede případné úpravy Dokumentace a/nebo Studie a předloží je Odboru rozvoje a investic k ověření splnění požadavků a k odsouhlasení.

- d) Pokud bude Město s Dokumentací a Studií souhlasit, Investorovi bude navrženo uzavření Plánovací smlouvy dle těchto Zásad a bude zahájeno jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Města podle Plánovací smlouvy a budou stanoveny Základní parametry Investičního záměru (zejména Maximální kapacita HPP) a další náležitosti Plánovací smlouvy včetně celkové výše Plnění Investora. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru může být přílohou Plánovací smlouvy.

7.5. Ve vztahu k Plánovací smlouvě vztahující se ke Změnovému záměru a Plánovací smlouvě vztahující se k Povolovacímu záměru platí následující společná ustanovení:

- a) Plánovací smlouva bude uzavřena jako veřejnoprávní smlouva dle § 130 a násl. Stavebního zákona, a to v písemné formě, jako právně závazná a vymahatelná smlouva.
- b) Připravenou Plánovací smlouvu nejprve podepisuje Investor zpravidla jako nabídku na uzavření smlouvy, která je po stanovenou dobu neodvolatelná za účelem zajištění administrativních procesů na straně Města vedoucích k jejímu uzavření. Podepsaná Plánovací smlouva ze strany Investora je následně předložena Zastupitelstvu Města ke schválení. V případě Plánovací smlouvy v souvislosti se Změnou ÚP bude na stejném jednání Zastupitelstva Města zpravidla rozhodnuto i o vydání Změny ÚP; případně může být vydání Změny ÚP schváleno na některém z dalších jednání Zastupitelstva Města. Po schválení Plánovací smlouvy Zastupitelstvem Města je Plánovací smlouva podepsána oprávněnou osobou za Město a uzavřena.
- c) Město v souladu s § 130 odst. 3 Stavebního zákona bezodkladně zašle uzavřenou Plánovací smlouvu úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování (případně ji zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění a splní další povinnosti dle § 334b Stavebního zákona). Vložení Plánovací smlouvy do národního geoportálu územního plánování nemá vliv na její účinnost. Uzavřená Plánovací smlouva bude z informativních důvodů uveřejněna také v registru smluv.
- d) Každá ze stran Plánovací smlouvy je oprávněna Plánovací smlouvu ukončit pouze výpovědí z taxativně vymezených důvodů uvedených v Plánovací smlouvě. Plánovací smlouva může být dále zrušena dohodou stran.
- e) Příslušným k řešení sporů z Plánovací smlouvy je dle § 132 Stavebního zákona Krajský úřad Karlovarského kraje. Strany jsou však povinny řešit jakékoli případné spory z Plánovací smlouvy především vzájemnou dohodou.
- f) Bude-li to Město považovat za účelné, zejména v případě významných Investičních záměrů, mohou Město a Investor uzavřít vedle Plánovací smlouvy také soukromoprávní dohodu o vypořádání podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, a to za účelem zvýšení právní jistoty při řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než dohodou stran nebo výpovědí z výpovědních důvodů ujednaných v Plánovací smlouvě.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Město prostřednictvím Odboru rozvoje a investic pravidelně vyhodnocuje Zásady včetně jejich aplikace v praxi a navrhuje jejich případné novelizace. Nezávisle na každoroční úpravě Tarifů o roční míru inflace dle těchto Zásad může být výše Tarifů a další pravidla uvedená v Zásadách změněna na základě rozhodnutí Zastupitelstva Města, a to například společně s

vyhodnocováním uplatňování územně plánovací dokumentace ve smyslu § 106 Stavebního zákona.

- 8.2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města.
- 8.3. Ve významných a odůvodněných případech, kdy to vyžadují důvody hodné zvláštního zřetele (například Investiční záměry s výrazným přínosem pro veřejnost, neziskové nebo sociální projekty, záměry v územích se ztíženými realizačními podmínkami apod.) se připouští výjimky z těchto Zásad (tj. odchýlení se od pravidel uvedených v těchto Zásadách).
- 8.4. Nedílnou součástí těchto Zásad jsou tyto přílohy:
 - a) Příloha č. 1 – Způsob výpočtu Plnění Investora a výše Tarifů;
 - b) Příloha č. 2 – Koeficient slevy.
- 8.5. Zásady včetně jejich příloh a vzory Plánovacích smluv budou umístěny na webových stránkách Města.
- 8.6. Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem Města. Zásady se neuplatňují na Povolovací záměry, ve vztahu ke kterým byla podána žádost o vydání Povolení přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad. Zásady se uplatňují i na Změny ÚP, jejichž proces pořizování byl zahájen přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad.
- 8.7. Těmito Zásadami nejsou dotčeny jiné koncepční dokumenty přijaté Městem.
- 8.8. Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Karlovy Vary č. ZM/190/9/26 ze dne 08. 09. 2026.