

Zásady pro výstavbu v obci Troubsko

Pravidla pro jednání s investory

Úvod

Obec Troubsko (dále jen „**Obec**“) se nachází v okrese Brno – venkov asi 10 km jihozápadně od Brna v tzv. Troubsko – střelické kotlině. V blízkosti Obce se nachází přírodní park Bobrava a v Obci je k dispozici mateřská a základní škola, knihovna, zdravotní středisko, Pošta Partner a menší obchody s potravinami. Obec se nachází v těsné blízkosti Brna, je tudíž výrazně migračně zisková, s velmi výraznou intenzitou zástavby. Nová výstavba ale znamená pro Obec řadu významných problémů, na jejichž řešení je třeba vynakládat značné prostředky z rozpočtu Obce. Již nyní se Obec potýká mj. s nedostačující kapacitou některých inženýrských sítí, nedostatečnou dopravní a bezpečnostní infrastrukturou, nevyhovujícím stavem veřejných prostranství nebo nedostatkem parkovacích a odstavných ploch. Taktéž kapacita mateřské a základní školy je nyní naplněna.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu trvale udržitelného rozvoje území schválili dne 16. 12. 2019 Zásady pro výstavbu v obci Troubsko (dále jen „**Zásady**“) jako soubor pravidel pro jednání Obce se zájemci o výstavbu na území Obce.

Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je žádoucí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Obci pro stávající i budoucí obyvatele. Protože Obec nemá povinnost výhradně na své náklady udržovat a rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při posuzování nové výstavby podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“).

Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj kvality veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vodohospodářské a zelené infrastruktury, dopravní a technické infrastruktury včetně



staveb a zařízení občanského vybavení. Rozvoj veřejné infrastruktury Obce vyplývá jak z platného územního plánu Obce („ÚP“), tak ze strategických a koncepčních dokumentů, jako je zejména Program rozvoje obce Troubsko na období 2019-2027. Obec při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje a směřují k naplňování klimatických cílů Obce.

Účelem těchto Zásad tak je primárně navázat spolupráci mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o povolení investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Zároveň je cílem, aby docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi Obcí a konkrétními investory, a to zejména s ohledem na nutnost zajištění nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury. Koordinovaný postup obou stran při budování veřejné infrastruktury umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti byly včas odstraněny a realizace stavebního záměru proběhla co možná nejefektivněji.

Dohodne-li se Obec s investorem na podmínkách součinnosti při investičního záměru zejména s ohledem na zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou plánovací smlouvu.

Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný, nicméně vzhledem k výše popsaným skutečnostem zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Obce a jeho občanů. Je tedy vysoce žádoucí, aby došlo k dohodě mezi Obcí a investorem o poskytnutí plnění investora podle těchto Zásad, přičemž Obec vynaloží adekvátní úsilí a bude postupovat dle těchto Zásad tak, aby k takové dohodě došlo.

Tyto Zásady si kladou za cíl, aby postup Obce vůči investorům byl zákonný, transparentní, předvídatelný a nediskriminační a aby byla zajištěna spravedlivá a odůvodněná spoluúčast investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a ochrany zájmů obyvatel Obce. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad je pro orgány Obce dána usnesením Zastupitelstva Obce usnesením č. VII/23 ze dne 16. 12. 2019, kterým byly tyto Zásady schváleny. Zásady s ohledem na nabytí plné účinnosti Stavebního zákona ke dni 1.7.2024 byly adekvátním způsobem aktualizovány, a to usnesením Zastupitelstva Obce č. [...] ze dne [...].



Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Obec při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Obec nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro investory.

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Obce s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Obcí dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Obcí na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Investor si je vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Veškeré Plánovací smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou sjednávány dobrovolně.

Nediskriminační postup

Zásady stanovují pravidla pro spolupráci Obce s Investory, přičemž na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno podle jednotných předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec 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.

Přiměřenost plnění Investora

Plnění Investora stanovené dle pravidel v těchto Zásadách je spravedlivým a přiměřeným příspěvkem spoluúčasti Investorů na zvýšených nákladech Obce na výstavbu a údržbu Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb, které Obci v souvislosti s Investičními záměry vznikají.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména na kompenzaci zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Obce.



I. Pojmy

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

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Obec, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec majetkovou účast;
- b) Jihomoravský kraj a příspěvkové organizace zřízené Jihomoravským krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investiční záměrem** se ve smyslu § 4 odst. 1 Stavebního zákona rozumí záměr stavby (či souboru staveb):

- a) stavby pro bydlení, tj. bytový dům ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona nebo rodinný dům ve smyslu § 13 písm. c) Stavebního zákona,
- b) stavby pro komerční využití: zejména provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, ubytovací zařízení, skladové haly či komerční zóny, včetně jejich přístavby a nástavby; a dále odstavné, manipulační, prodejní, skladové a výstavní plochy v rozsahu nad 300 m² zastavěné plochy.
- c) dopravní a technické infrastruktury povolované za účelem tzv. zasíťování, tj. přípravy dvou a více pozemků k budoucímu umístění více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona, a to pouze v plochách změn vymezených platným územním plánem Obce.

Takový záměr stavby či souboru staveb ad c) se považuje za samostatný Investiční záměr pouze v případě, kdy dopravní anebo technická infrastruktura není budována na dotčených pozemcích současně se Investičním záměrem ad a) anebo ad b) tohoto článku a závazek k jejímu vybudování tak není zahrnut do Plánovací smlouvy jako závazek k výstavbě Nezbytné infrastruktury.

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Obce:

- i. drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;
- ii. jednoduchá stavba podle přílohy č. 2 Stavebního zákona, vyjma:



- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci podle odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 Stavebního zákona;
- stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch do 1000 m² podle odst. 1 písm. n) přílohy č. 2 Stavebního zákona pro komerční využití;

kteřé se za Investiční záměr považují, pokud není v tomto bodě č. 2 stanoveno jinak;

iii. jedna stavba rodinného domu podle § 13 písm. c) Stavebního zákona

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že za Investiční záměr se považuje stavba dvou a více rodinných domů. Město bude aplikovat Zásady také v případě, kdy stejným Investor ve stejné lokalitě bude v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků realizovat více jednotlivých Investičních záměrů. Za stejného Investora se považují také právnické osoby se stejnou vlastnickou strukturou (resp. se stejnými skutečnými majiteli).

iv. přístavby nebo nástavby staveb v rozsahu nad 300 m² nových HP.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.
4. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
5. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit.
6. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona o obcích, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.
7. **Plněním Investora** se rozumí Peněžní i Věcné plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území, které spočívá zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním



záměrem nebo vyvolaných Změnou ÚP, definované v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Obcí.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Věcném plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Věcném plnění je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Věcného plnění a případně podmínky jeho převzetí Obcí.

Plnění Investora nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

V Plánovací smlouvě mohou být upraveny podmínky vrácení Plnění Investora, zejména pro případ, kdy Investor před zahájením realizace Investičního záměru upustí od svého Investičního záměru postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona.

V případě Změny ÚP se po nabytí účinnosti Změny ÚP již zaplacené Plnění Investora nevrací.

8. **Peněžním plněním** se rozumí finanční plnění Investora hrazené na účet Obce, za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, změnou ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi výší Plnění Investora a hodnotou Věcného plnění, je-li Věcné plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše výši Plnění Investora stanovené podle těchto Zásad.

Peněžní plnění není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

9. **Věcným plněním** se rozumí jiné než Peněžní plnění poskytnuté Investorem. Věcným plněním mohou být například:

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona;
- byt nebo soubor bytů pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 11a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SFPI“);
- byty převedené do vlastnictví Obce;
- jiná nemovitá či movitá věc;



- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;
- organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů;

k jejichž realizaci se na základě dohody s Obcí Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Věcné plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Obce.

Hodnota Věcného plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Obcí. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. V případě poskytnutí Věcného plnění formou bytu nebo souboru bytů pro dostupné nájemní bydlení se hodnota takového plnění stanoví na základě principů stanovených zákonem o SFPI a na základě hodnoty garantované slevy na nájemném a/nebo podle výměry v m² bytu nebo souboru bytů vyhrazených Investorem pro dostupné nájemní bydlení.

Věcným plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. **Splatností Peněžního plnění** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Obci ze strany Investora uhrazeno na účet Obce

11. **Splatnost Peněžního plnění Investora v případě povolení Investičního záměru se zpravidla sjednává následovně:**

a) splátka je splatná do 30 dnů od uzavření Plánovací smlouvy, přičemž její výše činí:

- 40 % z předpokládané výše Plnění Investora ve výši do 200.000 Kč;
- 20 % z předpokládané výše Plnění Investora ve výši od 200.000 Kč do 1.000.000 Kč;
- 10 % z předpokládané výše Plnění Investora ve výši nad 1.000.000 Kč.

b) 2. splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona. Splatnost 1. splátky tímto není dotčena.

V odůvodněných případech může Obec s Investorem v Plánovací smlouvě dohodnout jinou splatnost a jinou výši 1. splátky Peněžního plnění, případně více splátek, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Věcného plnění Investora.

Obec může vyžadovat adekvátní zajištění Peněžního plnění Investora.



12. **Splatnost Peněžního plnění v případě Změny ÚP** se zpravidla sjednává tak, že celé Peněžní plnění je splatné do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

V odůvodněných případech může Obec s Investorem v Plánovací smlouvě dohodnout jinou splatnost, případně více splátek, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Věcného plnění Investora.

13. **Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva k povolení záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona.

Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Obci Plnění Investora dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využito pro naplnění veřejného zájmu spočívajícího zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury a pro udržitelný rozvoj Obce. Předmětem Plánovací smlouvy může dále být závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona a dále závazek Obce dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona 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. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata.

Závazkem Obce k učinění kroků k vydání Změny ÚP není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování Zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 1. Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 2.

Obec při jednáních s Investorem z těchto vzorů Plánovacích smluv vychází. Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Obcí a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

14. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného ÚP, kterou dochází ke zhodnocení pozemku Investora. Změnou ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy ve smyslu jejího vymezení v § 12 písm. i) Stavebního zákona. Změnou ÚP se dále rozumí



změna funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy dle platného ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití pozemku, a tedy Navýšení zastavěné plochy pozemku.

15. **Hrubou plochou („HP“)** se pro účely stanovení Plnění Investora rozumí:

- podlahová plocha ve smyslu § 13 písm. n) Stavebního zákona;
- zastavěná plocha povrchových garáží a parkovišť, které jsou součástí Investičního záměru, jestliže jejich plocha není součástí pozemní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů;
- zastavěná plocha odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, která je součástí Investičního záměru stavby pro obchod ve smyslu § 13 odst. f) Stavebního zákona nebo stavby pro výrobu a skladování ve smyslu § 13 odst. g) Stavebního zákona.

Do HP se nezapočítává:

- zastavěná plocha objektů technické infrastruktury,
- plocha podzemního parkoviště anebo parkoviště umístěného uvnitř budovy Investičního záměru.

16. **Navýšením zastavěné plochy pozemku** ve smyslu jejího vymezení v § 13 písm. p) Stavebního zákona se rozumí kladný rozdíl m² maximálně možné zastavěné plochy pozemku před Změnou ÚP a maximální možné hodnoty m² zastavěné plochy pozemku po Změně ÚP.

17. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru, jak jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

18. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti městské zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP. Klimatická opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Obce na změnu klimatu. Konkrétní Klimatické opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Obcí v Plánovací smlouvě.

19. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.



20. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Obec uvítá, pokud se Investor na Obec obrátí se svým plánem na povolení konkrétního Investičního záměru nebo na Změnu ÚP Obce v dostatečném předstihu předtím, než zahájí příslušné procesy podle Stavebního zákona, aby měl možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením Obce a příslušnými odbory Obce, tedy v úvodní fázi přípravy Investičního záměru.

Pokud se Obec dozví o podání, žádosti, či jiném úkonu Investora směřujícím k povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho Investiční záměr, resp. podnět ke Změně ÚP s Obcí podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Pro jednání s Investorem je příslušná starostka Obce, která vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s Radou Obce.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor předloží starostce Obce v elektronické podobě zpracovanou dokumentaci k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická, urbanistická nebo ověřovací studie), která předchází DPZ, a ze které je zřejmý koncept a dispozice Investičního záměru, jeho tvar, HP a případně také materiálové, provozní, technické a technologické řešení Investičního záměru a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (dále jen „**Studie Investičního záměru**“).
2. Starostka Obce předloží Studii Investičního záměru Radě Obce k prostudování a projednání. Investiční záměr bude Radou obce projednán do 2 měsíců ode dne, kdy starostka obce obdržela od Investora Studii Investičního záměru. Účelem projednání Investičního záměru Radou Obce je formulovat základní podněty, připomínky a podmínky samosprávy Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametrům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. Starostka Obce následně do 20 pracovních dnů seznámí Investora s postojem Obce k Investičnímu záměru.
3. Na základě výsledků projednání Investičního záměru Radou Obce Investor zpracuje nebo upraví DPZ se zpracovanými podmínkami Obce a předloží ji starostce Obce k ověření splnění podmínek Obce.



4. Starostka Obce do 20 pracovních dnů ode dne, kdy obdržela upravenou DPZ Investičního záměru dohodne a oznámí termín jednání s Investorem, na kterém budou projednány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy k povolení záměru. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Obec při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy k povolení záměru, který je přílohou č. 1 těchto Zásad.
5. Konečné znění konkrétní Plánovací smlouvy k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Obce. Plánovací smlouvu k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru uzavírá Obec zpravidla dříve, než vydá Investorovi nezbytné souhlasy k Investičnímu záměru a před vydáním rozhodnutí o povolení záměru podle § 195 Stavebního zákona, neboť podle § 190 odst. 2 Stavebního zákona stavební úřad nebude přihlížet k námitkám Obce, jakožto účastníka řízení, které by byly v rozporu s uzavřenou Plánovací smlouvou k povolení záměru.

II. B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží starostce Obce v elektronické podobě podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studií se pro tyto účely rozumí např. zastavovací či ověřovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním požadované Změně ÚP (dále jen „**Studie ke Změně ÚP**“).
2. Starostka Obce předloží Studii ke Změně ÚP Radě Obce k prostudování a projednání. Navrhovaná Změna ÚP bude Radou Obce projednána do 2 měsíců ode dne, kdy starostka obdržela od Investora Studii ke změně ÚP. Účelem projednání navrhované Změny ÚP Radou Obce je formulovat základní podněty, připomínky a podmínky samosprávy Obce ve vztahu k požadované Změně ÚP, zejména pokud jde o její základní parametry jako je intenzita využití pozemku a regulativy funkčního a prostorového uspořádání území. Starostka Obce následně do 20 pracovních dnů seznámí Investora s postojem Obce k navrhované Změně ÚP.
3. Na základě výsledků projednání Investičního záměru Radou Obce předloží Investor starostce Obce případně upravenou Studii ke Změně ÚP nebo přímo podnět ke Změně ÚP podle § 109 odst. 1 a 3 Stavebního zákona k ověření splnění podmínek Obce.
4. Starostka Obce do 20 pracovních dnů ode dne, kdy obdržela upravenou Studii ke Změně ÚP či podnět ke Změně ÚP dohodne a oznámí termín jednání s Investorem, na kterém budou projednány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Obec při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy ke Změně ÚP, který je přílohou č. 2 těchto Zásad.



5. Konečné znění konkrétní Plánovací smlouvy ke Změně ÚP s Investorem v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Obce. Plánovací smlouvu ke Změně ÚP s Investorem Obec uzavírá ještě před rozhodnutím Zastupitelstva Obce o pořízení příslušné Změny ÚP, nejpozději však před rozhodnutím Zastupitelstva Obce o vydání předmětné Změny ÚP.

III. Plnění Investora

1. O Plnění Investora Obec žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce.
2. Právním titulem pro plnění částky Plnění Investora je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Obec.
3. Obec stanovuje pro výpočet Plnění Investora následující výchozí sazby:
 - a) v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad,
 - i. 600 Kč bez DPH za m² HP,
 - b) v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad,
 - ii. 1000 Kč bez DPH za m² HP,
 - c) v případě Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. c) těchto Zásad,
 - 150 000 Kč bez DPH za m² za každý ze zasíťovaných pozemků
 - d) v případě Změny ÚP
 - iii. 100 Kč bez DPH za m² výměry nově vymezené zastavitelné plochy podle Změny ÚP nebo
 - iv. 150 Kč bez DPH za m² výměry Navýšení zastavěné plochy pozemku.

Ke všem výše uvedeným Výchozím sazbám Plnění Investora bude připočtena DPH v sazbě podle aktuální právní úpravy, pokud jí Plnění investora podle aktuální právní úpravy bude podléhat.

Obec pravidelně, nejméně jednou za 3 roky vyhodnocuje aktuálnost sazeb pro výpočet Plnění Investora, zejména ve vztahu k roční míře inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kterou zveřejňuje Český statistický úřad. Obec zveřejňuje aktuální výši sazeb pro výpočet Plnění Investora.

4. **V případě Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad** se výše Plnění Investora stanoví jako částka odpovídající násobku:
 - příslušného počtu m² HP vymezených dle DPZ pro Investiční záměr a



- výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč bez DPH.

Matematické vyjádření:

$$Plnění\ Investora = X\ m^2\ HP \times\ výchozí\ sazba$$

V odůvodněných případech se může Obec s Investorem dohodnout na Věcném plnění v hodnotě odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Plnění Investora, sloužící k účelu uvedenému v těchto Zásadách. V odůvodněných případech může být dále na základě individuálního posouzení s ohledem na Investiční záměr Plnění Investora rozhodnutím Zastupitelstva Obce snížen dle čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad.

- 5. V případě Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Plnění Investora stanoví jako částka odpovídající násobku:**

- příslušného počtu m² HP vymezených dle DPZ pro Investiční záměr a
- výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad v Kč bez DPH.

Matematické vyjádření:

$$Plnění\ Investora = X\ m^2\ HP \times\ výchozí\ sazba$$

V odůvodněných případech se může Obec s Investorem dohodnout na Věcném plnění v hodnotě odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Plnění Investora, sloužící k účelu uvedenému v těchto Zásadách. V odůvodněných případech může být dále na základě individuálního posouzení s ohledem na Investiční záměr Plnění Investora rozhodnutím Zastupitelstva Obce snížen dle čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad.

- 6. V případě Investičního záměru zasíťování dle čl. I odst. 2 písm. c) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku:**

- počtu jednotlivých díky výstavbě dopravní anebo technické infrastruktury zasíťovaných pozemků a
- sazby 150.000 Kč bez DPH.

Matematické vyjádření:

$$Plnění\ Investora = X\ zasíťovaných\ pozemků \times\ výchozí\ sazba$$

V případě následného povolení Investičního záměru na pozemku anebo pozemcích, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 4 a 5 těchto Zásad za povolení Investičního záměru na dotčených pozemcích (za předpokladu, že není vyjmut dle čl. III odst. 1 těchto Zásad) hradí pouze ve výši, o kterou by nově vyměřovaný Investiční příspěvek převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného dle tohoto odstavce.



7. **V případě Změny ÚP** se výše Plnění Investora pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanoví jako částka odpovídající:

- násobku příslušného počtu m² výměry nově vymezené zastavitelné plochy podle Změny ÚP a sazby stanovené v čl. III. odst. 3 písm. d) bod iii. těchto Zásad v Kč bez DPH, nebo
- násobku příslušného počtu m² Navýšení zastavěné plochy a sazby stanovené v čl. III. odst. 3 písm. d) bod iv. těchto Zásad v Kč bez DPH.

Matematické vyjádření:

Plnění Investora = X m² nově vymezené zastavitelné plochy / Navýšení zastavěné plochy x výchozí sazba

V případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití plochy pozemků Investora, u níž bude mít Obec za to, že zhodnocení pozemků Investora Změnou ÚP je dáno v podstatném ohledu z jiných důvodů než z důvodu Navýšení zastavěné plochy, se při výpočtu výše Plnění Investora bude vycházet ze skutečného zhodnocení pozemků na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Výše Plnění Investora se pro účely uzavření Plánovací smlouvy v takovém případě stanoví jako 5 % z navýšené hodnoty pozemku díky Změně ÚP. Znalce pro vypracování posudku určuje Obec. Náklady na znalecký posudek jsou hrazeny Investorem.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Plnění Investora za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Plnění Investora za povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Plnění Investora rozhodnutím Zastupitelstva Obce sníženo. Čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

8. Zastupitelstvo Obce může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutí sleva může činit až 100 % z Plnění Investora. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména samostatné Investiční záměry Občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva), kterými dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Obce. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru Občanského vybavení (počtu m² HP Investičního záměru), a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb.



V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení v případě Změny ÚP s ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy Plnění Investora sníženo rozhodnutím Zastupitelstva Obce obdobně podle předchozího odstavce těchto Zásad.

9. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 30 % z Plnění Investora. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Investor dokládá investici do Klimatického opatření Obci v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci Investičního záměru. Po ověření realizace Klimatického opatření bude Investorovi na jeho výzvu Obcí poskytnuta částka odpovídající slevě z Plnění Investora.
10. V případě, že se Obec s Investorem dohodne na poskytnutí Věcného plnění Investora, od částky podle těchto Zásad vypočteného Plnění Investora bude vždy odečtena hodnota Věcného plnění Investora.
11. V případě, že Investor v rámci Investičního záměru buduje či upravuje Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr v míře výrazně přesahující potřeby Investičního záměru a takto budovaná či upravovaná Nezbytná infrastruktura pro Investiční záměr nemá být do budoucna využívána výhradně Investorem ve vztahu k jeho Investičnímu záměru, je výjimečně možné se dohodnout na tom, že jasně definovaná část nákladů Investora na vybudování nebo úpravy této Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr bude součástí Plnění Investora jakožto Věcné plnění. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr výrazně přesahující potřeby Investičního záměru jsou jakožto Věcné plnění uznatelné maximálně do výše 60 % vypočteného Plnění Investora.
12. Investor provede úhradu Peněžního plnění na účet Obce, a to v termínech splatnosti podle těchto Zásad. V případě Věcného plnění poskytuje Investor toto Věcné plnění v termínu a za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě.
13. Peněžní plnění, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny na účet Obce.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Obcí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Obce a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.



2. Obec se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 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 Obce pro výstavbu;
 - b) zachová po dohodnutou dobu vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Plnění Investora pro realizaci Veřejné infrastruktury v Obci;
 - d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Obec převezme do svého vlastnictví Věcné plnění, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho 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 Obce jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

V. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
- a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
 - c) poskytne Obci Plnění Investora ve formě Peněžního nebo Věcného plnění dle těchto Zásad;
 - d) se bude podílet na vybudování nové anebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;



- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Obce nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje Klimatické opatření;
 - g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- příčemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Obcí.

VI. Zajištění závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty
 - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
 - b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
 - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
 - d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
 - e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2135 Občanského zákoníku;
 - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
 - g) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
 - h) zesplatněním Věcného plnění – v případě, že by do určitého data stanoveného v Plánovací smlouvě Investor neposkytl Obci požadované Věcné plnění, dojde k přepočtu neposkytnutého Věcného plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného v Plánovací smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.
 - i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.



VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Plnění Investora použít.
2. Zásady včetně jejích příloh jsou umístěny na webových stránkách Obce: [...].
3. Zásady budou Obcí aplikovány ode dne [...] / schválení Zásad usnesením Zastupitelstva Obce.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru

Příloha č. 2 – Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP

