

Obec Zdiby



Zastupitelstvo obce Zdiby schválilo usnesením č. 16/2/2019 ze dne 27. 6. 2019, ve znění změny č. 1 schválené usnesením č. 44/3/2019 ze dne 26.9.2019 následující:

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI ZDIBY

PREAMBULE

Tyto zásady pro výstavbu jsou jedním z nástrojů péče o všestranný rozvoj území, kterou obci ukládá ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Obec při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem.

Obec Zdiby se dlouhodobě potýká s dopady rozsáhlé výstavby na území obce a přílivu nových obyvatel. V obci není vybudována dostatečná veřejná infrastruktura. Každý nárůst zastavěných nebo zastavitelných ploch znamená pro obec vyšší náklady na budování a udržování veřejné infrastruktury.

Kvalita výstavby v obci výrazně ovlivňuje identifikaci obyvatel s daným místem, jeho mikroklima i celkovou ekonomickou výkonnost sídla. Proto má obec zájem podpořit kvalitní rozvoj území a efektivní výstavbu. Jelikož daňové výnosy, které nové firmy a občané do obce přinášejí, nepokrývají náklady spojené s nárůstem požadavků na veřejnou infrastrukturu, rozhodla se obec přijmout tyto zásady výstavby pro investory, developery a stavebníky.

Dobrovolný investiční příspěvek na financování veřejné infrastruktury umožní financovat část zvýšených nákladů obce, které budou vyvolány novým stavebním záměrem. Vzájemná dohoda mezi obcí a stavebníkem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním či územním záměru, která stanoví bližší podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany vhodným řešením.

Koordinovaný postup obou stran v této souvislosti navíc umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti byly včas odstraněny a aby byla realizace stavebního záměru co možná nejrychlejší.

Článek 1

Definice pojmů

„**Hrubá podlažní plocha**“ nebo „**HPP**“ je dle těchto zásad počítána jako:

- (i) součet zastavěných a zastavitelných ploch na území Obce, včetně ploch zpevněných, ploch nádvoří, ploch ostatních, ploch nadzemních a podzemních podlaží (vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí - balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.; v případě více podlaží se do HPP započítává součet HPP každého podlaží); **a to pro objekty jiné než rodinné domy a rekreační objekty**; nebo
- (ii) součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí prvního nadzemního podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); **a to pro objekty rodinných domů a rekreačních objektů**.

„**Investiční příspěvek**“ je finanční příspěvek na pořízení, úpravy či užívání Veřejné infrastruktury poskytovaný Obci dle těchto zásad.

„**Obec**“ je obec Zdiby.

„**Plánovací smlouva**“ je smlouva mezi stavebníkem a Obcí uzavřená v souladu s ustanovením § 66 nebo § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“), případně jiná obdobná smlouva o rozvoji území.

„**Smlouva**“ je Plánovací smlouva nebo Smlouva o investičním příspěvku.

„**Smlouva o investičním příspěvku**“ je smlouva mezi stavebníkem a Obcí o poskytnutí Investičního příspěvku podle těchto zásad.

„**Stavebník**“ je investor, developer nebo stavebník, který hodlá na území Obce realizovat Záměr.

„**Územní plán Zdib**“ je aktuálně platný Územní plán Zdib.

„**Veřejná infrastruktura**“ je zejména, nikoliv však výlučně:

- (i) dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, a s nimi souvisejících zařízení;
- (ii) technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
- (iii) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny a seniory, zdravotní služby, kulturu, sport, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- (iv) veřejné prostranství, plochy zeleně, vodní plochy;
- (v) pozemky, stavby, stavební, terénní úpravy nebo jiné úpravy.

„**Záměr**“ může být záměr projektu:

- (i) pořízení nebo změny Územního plánu Zdib nebo územně analytických podkladů;

- (ii) umístění staveb nebo zařízení, jejich změny, změny vlivu jejich užívání na území, změny využití území;
- (iii) staveb, změny staveb a stavební úpravy všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání;

v důsledku něhož má dojít ke zvýšení HPP.

„**Žadatel**“ je stavebník, který hodlá s Obcí uzavřít Smlouvu.

Článek 2

Základní ustanovení

- 2.1.** Investiční příspěvek dle těchto zásad bude vhodné poskytnout u každého Záměru, který vyvolá zvýšené náklady Obce na Veřejnou infrastrukturu. Jednání o Záměru je v kompetenci starosty/tky a místostarostů/tek Obce.
- 2.2.** O Záměru je především uzavírána Smlouva o investičním příspěvku. Pokud Záměr klade takové požadavky na Veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, nebo klade jiné specifické nároky na Veřejnou infrastrukturu, uzavře navíc Žadatel s Obcí Plánovací smlouvu (jejíž součástí bude zpravidla i ujednání o Investičním příspěvku).
- 2.3.** Podnět k uzavření Smlouvy dává vždy Žadatel a je vždy povinen doložit a poskytnout Obci veškeré požadované podklady potřebné k posouzení Záměru a k uzavření Smlouvy. V případě dohody o parametrech Záměru bude s Žadatelem uzavřena Smlouva. Uzavření Smlouvy je dobrovolné a na její uzavření není právní nárok.
- 2.4.** Uzavření Smlouvy o investičním příspěvku schvaluje starosta/tka Obce. Uzavření Plánovací smlouvy schvaluje Zastupitelstvo Obce.

Článek 3

Smlouva

- 3.1.** Předmětem Smlouvy o investičním příspěvku bude zejména, nikoliv však výlučně:
 - a) popis Záměru a jeho parametrů a souhlas příslušného orgánu Obce;
 - b) úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících s vybudováním a financováním Veřejné infrastruktury;
 - c) závazek Žadatele uhradit Investiční příspěvek Obci, jeho splatnost a případně postup jeho vrácení/snížení v případě neúspěchu – tj. zejména nepřijetí požadované změny Územního plánu Zdib, vydání rozhodnutí v příslušném řízení, v jehož důsledku nebude možno přistoupit k realizaci Záměru nebo bude nutno provést takové změny Záměru, které budou mít vliv na kalkulaci Investičního příspěvku dle těchto zásad.
- 3.2.** Plánovací smlouva bude sjednávána individuálně dle Záměru a bude splňovat náležitosti podle přílohy č. 13 k vyhlášce MMR č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3.** Postup podle těchto zásad nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na těchto zásadách zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy. Obec nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak

garantovat. Úhrada Investičního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných řízení.

Článek 4

Investiční příspěvek

4.1. Výše Investičního příspěvku je:

- a) **1.000,-Kč** na každý **m² nárůstu HPP** u Záměrů vyžadujících pořízení změny Územního plánu Zdib;
- b) **1.000,-Kč** na každý **m² nárůstu HPP** u Záměrů vyžadujících územní rozhodnutí (ve smyslu ustanovení § 76 a násl. stavebního zákona), ohlášení (ve smyslu ustanovení § 104 a násl. stavebního zákona), stavební povolení (ve smyslu § 108 a násl. stavebního zákona), uzavření veřejnoprávní smlouvy či obdobního rozhodnutí v územním či stavebním řízení.

4.2. Investiční příspěvek dle článku 4.1. písm. b) se předpokládá i v případě, že Žadatel již uhradil Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího pořízení či změnu Územního plánu Zdib dle článku 4.1. písm. a). Investiční příspěvek dle článku 4.1. písm. b) se předpokládá i u Záměrů, u nichž dochází k nárůstu HPP oproti předchozímu stavu.

4.3. Investiční příspěvek může být v odůvodněných případech poskytnut i ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě peněžitého plnění. Peněžitý Investiční příspěvek bude zaplacen na účet Obce.

4.4. Investiční příspěvek bude použit na rozvoj Veřejné infrastruktury, na úhradu nákladů s těmito investicemi souvisejícími (projektová dokumentace, posudky), na obecně prospěšné aktivity v Obci apod. Roční zprávu o využití prostředků schvaluje Zastupitelstvo Obce.

4.5. Investiční příspěvek bude splatný obvykle k okamžiku podání žádosti o změnu Územního plánu Zdib, žádosti o vydání rozhodnutí dle stavebního zákona (územního rozhodnutí/společného povolení nebo společného souhlasu/územního souhlasu případně stavebního povolení apod.) ze strany Žadatele, případně lze zaplacení Investičního příspěvku zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty.

4.6. Tyto zásady se nevztahují na případy, kdy je Stavebníkem Obec, na stavby financované či spolufinancované Obcí nebo subjekty zřízené Obcí, či s majetkovou nebo jinou účastí Obce, na veřejně prospěšné stavby, zaváže-li se Žadatel vybudovat veškerou potřebnou Veřejnou infrastrukturu podle požadavků Obce nebo v jiných odůvodněných případech, o kterých rozhodne Rada Obce.

4.7. Výše Investičního příspěvku se snižuje o jednu polovinu v případech Záměrů týkajících se stavby rodinných domů a rekreačních objektů, kdy je Stavebníkem Žadatel, který má zaevidovaný trvalý pobyt v objektu na pozemku stavby Záměru po dobu nejméně 5 let, a také v případech, kdy se Žadatel zaváže, že bude mít v takovém objektu zaregistrovaný trvalý pobyt po dobu nejméně 5 let (pozn. jedná-li se o stavbu ještě nezkolaudovanou, zaváže se, že si zaregistruje trvalý pobyt v objektu nejpozději do 1 měsíce od kolaudace objektu a bude jej mít zde zaregistrován po dobu nejméně 5 let).

Článek 5
ÚČINNOST

- 5.1.** Úplné znění zásad ve znění změny č. 1 nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce Obce, tj. 3.10.2019.

JUDr. Eva Slavíková v. r.
starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová LL.M. v.r.
1. místostarostka obce Zdiby