

Zásady pro jednání s investory při výstavbě
v obci

Velká Polom

1. září 2024

1	Úvod.....	3
2	Pojmy	6
3	Obecná část Zásad.....	8
3.1	Působnost Zásad	8
3.2	Veřejná infrastruktura budovaná investorem.....	8
3.3	Finanční příspěvek a jeho výše	8
3.4	Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad	9
3.5	Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce	9
3.6	Technické podmínky pro převzetí technické infrastruktury	10
3.6.1	Pozemní komunikace.....	10
3.6.2	Veřejná kanalizace.....	10
3.6.3	Veřejný vodovod	10
3.6.4	Veřejné osvětlení	11
3.6.5	Komunikační vedení veřejné komunikační sítě.....	11
3.6.6	Ostatní infrastruktura.....	11
3.6.7	Dokumenty a technická dokumentace pro převod veřejné infrastruktury	11
4	Procesní část Zásad	12
4.1	Žádost o stanovisko Obce k záměru	12
4.2	Výzva investorovi k jednání	12
4.3	Stanovisko Obce k záměru.....	12
4.4	Jednání o obsahu smlouvy a stanoviska Obce	12
4.5	Výkladové stanovisko k Zásadám	13
4.6	Uzavření smlouvy	13
5	Přechodná, společná a závěrečná ustanovení	13

1 Úvod

Tyto Zásady rozvoje obce Velká Polom (dále také jen „**Obec**“) stanovují pravidla pro jednání s investory při výstavbě v Obci a při přebírání infrastruktury vybudované investorem Obcí.

Obec Velká Polom se nachází v Moravskoslezském kraji, okres Ostrava – město, obcí s rozšířenou působností je statutární město Ostrava. K 1. 1. 2021 bylo v Obci trvale nahlášeno k pobytu 2 069 obyvatel. Svou rozlohou 11,65 km² se řadí ke středně velkým obcím a leží v nadmořské výšce 336 metrů. Nachází se na spojnici měst Ostrava a Opava. Velká Polom sousedí s obcemi Háj ve Slezsku, Dobroslavice, Plesná, Krásné Pole, Dolní Lhota, Horní Lhota, Budišovice a Hrabyně. Do správního obvodu stavebního úřadu Velké Polomi (kromě jí samotné) spadají obce Budišovice, Čavisov, Dolní Lhota, Horní Lhota a Hrabyně.

Počet obyvatel Obce postupně narůstá, od roku 2000 vzrostl především díky rychle se rozvíjející zástavbě. K 1. 1. 2000 byl počet obyvatel Obce 1 548, k 1. 1. 2024 to bylo již 2 146. Lze tedy předpokládat, že stávající trend rozvoje Obce bude nadále pokračovat a způsobí i další nárůst počtu obyvatel, což nutně povede i k nárůstu zátěže již tak vytížené infrastruktury Obce (dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost, veřejné služby apod.). Jakákoliv další zástavba v Obci tak nutně předpokládá i odpovídající rozšiřování infrastruktury Obce.

Z hlediska občanské vybavenosti se v Obci nyní nachází:

- mateřská škola s max. kapacitou 72 dětí,
- úplná základní škola s max. kapacitou 490 žáků,
- obecní úřad,
- farní úřad,
- knihovna,
- víceúčelový sál s restaurací,
- zdravotní středisko,
- služebna státní policie,
- obchodní středisko,
- pošta,
- hasičská zbrojnice,
- sportoviště,
- kulturní dům,
- pobočka základní umělecké školy.

Z výše uvedeného je tedy patrné, že v Obci jsou velmi dobré podmínky pro kulturní, společenské i sportovní vyžití, a Obec tedy nabízí zajímavé příležitosti pro další výstavbu pro různé účely, a to nejen s ohledem na svou nadstandardní vybavenost, ale i svou strategickou polohu.

Obec se nachází v suburbánní oblasti města Ostravy. Je tak atraktivní pro zájemce o bydlení z hlediska dojezdové vzdálenosti do Ostravy i Opavy. V rámci strategických dokumentů, tj. strategického plánu rozvoje Obce, bylo proto nezbytné do budoucna definovat míru trvale udržitelného rozvoje bydlení v Obci s cílem zlepšování kvality života všech občanů a minimalizací negativních dopadů další zástavby na současný ráz Obce, okolní krajinu a životní prostředí.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu na území Obce, jestliže nebudou současně ruku v ruce řešeny i kapacitní možnosti veřejné infrastruktury Obce. Bylo by jen otázkou času, pokud by jakákoliv nová výstavba v Obci probíhala bez současného rozšíření celého spektra potřebné veřejné infrastruktury v Obci, kdy by taková výstavba začala narušovat stabilitu celého sídla, protože by znamenala výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a občanskou vybavenost Obce a vyvolala by finanční vícenáklady k tíži všech na budování infrastruktury a občanské vybavenosti nové, případně úpravy a opravy infrastruktury a občanské vybavenosti stávající. Je tedy zcela zřejmé, že jakákoli další výstavba v Obci, která by nad míru přiměřenou poměrům zatěžovala stávající infrastrukturu Obce, není v zájmu Obce a jejích obyvatel, pokud případný investor nové výstavby v Obci zároveň nebude mít zájem se dostatečně podílet i na rozšíření stávající infrastruktury Obce tak, aby nárůst jejího kapacitního vytížení v souvislosti s novou výstavbou nevedl k její neúnosné zátěži. V této souvislosti však rovněž nutno podotknout, že jakýkoliv případný finanční či jiný příspěvek Obci ze strany investora za daným účelem je dobrovolný a jeho uhrazením nelze podmiňovat vydání jakýchkoliv rozhodnutí či jiných aktů ze strany Obce podle Stavebního zákona (jak je definován níže) či jiných právních předpisů.

Proto v zájmu harmonického rozvoje území Obce, jakož i rovného, nediskriminačního, předvídatelného a transparentního přístupu ke všem případným investorům zastupitelstvo Obce schválilo formou usnesení tyto **“Zásady pro jednání s investory při výstavbě v obci”** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro investory budující novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k udržitelnému územnímu rozvoji Obce, je zapotřebí, aby se všichni investoři odpovídajícím způsobem podíleli na financování nákladů, které v konečném důsledku jejich činnost v Obci vyvolá, a aby proaktivně spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Obci pro její stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji Obce, budou zástupci Obce postupovat při rozhodování o nové zástavbě v Obci, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční a průmyslové, v souladu s těmito Zásadami. Díky tomu může Obec naplňovat svoje základní poslání, tedy pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, chránit veřejný zájem Obce (§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů; dále jen „zákon o obcích“), jakož i v zájmu Obce a jejích obyvatel pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj péče a pro uspokojování potřeb svých občanů (§ 35 odst. 2 zákona o obcích).

Veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu pro bytový či nebytový záměr vybuduje každý investor na své náklady, a to v území Obce, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně by se investor formou finančního příspěvku měl podílet na budování, rozvoji a údržbě ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru v Obci, a to ve výši odpovídající rozsahu záměru, ať už určeného pro bydlení nebo jiného. Investor bude rovněž povinen zbudovat na své náklady veškeré přípojky ke stávající infrastruktuře. Obec nemá právní povinnost jakoukoliv veřejnou infrastrukturu pro investora na své náklady budovat, ani ji přebírat do svého vlastnictví, či zajišťovat na ní jakoukoliv správu a údržbu.

Dohodne-li se Obec s investorem na podmínkách poskytnutí příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou bytového či nebytového záměru v Obci, uzavřou smluvní strany smlouvu o spolupráci, případně jinou smlouvu podle těchto Zásad. Podíl investora na rozvoji ostatní veřejné infrastruktury v Obci je dobrovolný, avšak s ohledem na výše uvedené nebude zpravidla možné novou výstavbu v Obci bez odpovídající spoluúčasti investora na rozvoji

stávající veřejné infrastruktury Obce chápat jako činnost v zájmu Obce a jejích občanů. Z tohoto důvodu nelze tedy předpokládat aktivní součinnost Obce při realizaci soukromých developerských záměrů, u nichž nebudou dodrženy podmínky dle těchto Zásad.

Nedojde-li mezi Obcí a investorem k uzavření smlouvy podle těchto Zásad, bude věcí investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Na druhé straně, investorům, kteří budou plně reflektovat zájmy a potřeby Obce, budou postupovat v souladu s podmínkami těchto Zásad a poskytnou Obci veškerou potřebnou součinnost, ať už věcnou, finanční, či jinou, aby se aktivně podíleli na naplňování potřeb Obce a zmírňování nepříznivých dopadů své činnosti v Obci, nabídne Obec odpovídající součinnost při realizaci jejich záměrů, to vše v mezích své samostatné působnosti, těchto Zásad a příslušných právních předpisů.

Obec je zejména povinna při nakládání se svým majetkem postupovat racionálním a obhajitelným způsobem, využívat jej účelně a hospodárně, v souladu se zájmy Obce a jejími zákonnými úkoly, a při dispozici s ním dodržovat zákonem stanovených postupů. Obec je rovněž povinna postupovat v rámci limitů plynoucích z územně plánovací dokumentace a případně i ze závěrů místního referenda či pravomocných rozhodnutí soudů.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Obec zdůrazňuje, že postup dle těchto Zásad nelze zaměňovat, a tedy nenahrazuje ze strany Obce souhlas se záměrem investora, uzavření příslušné soukromoprávní ani veřejnoprávní smlouvy, ani rozhodnutí či jiný správní akt v rámci správního řízení v přenesené působnosti, nutný či vhodný pro umístění a povolení stavebního či jiného investičního záměru investora.

Obec je ve věci uzavírání smluv s investory zastoupena starostkou nebo jí pověřeným zástupcem Obce a řídí se příslušnými právními předpisy, zejména zákonem o obcích, zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o zadávání veřejných zakázek**“), zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a dalšími.

2 Pojmy

Není-li v těchto Zásadách výslovně uvedeno jinak, mají pojmy zde nedefinované význam dle platných a účinných právních předpisů. Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **bytovým záměrem** každá další nově vybudovaná jednotka¹ v domě, ať už bytová, ubytovací, či nebytová, jejíž účelem využití je bydlení, a / nebo nově vybudovaný bytový dům a / nebo rodinný dům a / nebo jiná obytná budova, která odpovídá požadavkům na bydlení, a / nebo jakákoliv nově vybudovaná stavba pro rekreaci. Za bytový záměr se nepovažuje stavební úprava stávající stavby ani její přestavba, ledaže touto úpravou a / nebo přestavbou dojde ke vzniku nové jednotky a / nebo změně účelu využití prostor na bydlení a / nebo rekreaci. Za bytový záměr se také nepovažuje jednotka nově vzniklá pouhým rozdělením stávající jednotky zkolaudované (nebo řádně užívané na základě jiného postupu podle stavebního zákona²) před datem účinnosti těchto Zásad, pokud zároveň nedojde ke změně účelu užívání nově na bydlení. Za bytový záměr se nepovažují stavby, úpravy a práce, které nevyžadují rozhodnutí o povolení záměru;
- b) **nebytovým záměrem** každá nově postavená, rozšířená nebo vymezená jednotka, dům nebo prostor, která není bytovým záměrem, a zároveň je určena pro jiný účel, zejména pro výrobu zboží a / nebo poskytování služeb. Za nebytový záměr se nepovažuje rekonstrukce stávajících staveb a / nebo jejich částí ani jejich přestavba, ledaže tím dojde k rozšíření zastavěné plochy o více než 65 m² (§ 13 písm. o) Stavebního zákona). Za nebytový záměr se nepovažují stavby, úpravy a práce, které nevyžadují rozhodnutí o povolení záměru;
- c) **záměrem** souhrnně bytové a / nebo nebytové záměry, jak jsou definovány výše;
- d) **investorem** každý stavebník - fyzická či právnická osoba, která má zájem realizovat v Obci svůj investiční záměr, např. výstavbu nové stavby a / nebo přestavbu, nástavbu či vestavbu stávající stavby, případně její části, která splňuje bytový a / nebo nebytový záměr (včetně případných investic do veřejné infrastruktury), ať už je účelem individuální bydlení pro vlastní potřebu anebo podnikatelská činnost či jiné. Za investora dle těchto Zásad se nepovažuje Obec ani jiná právnická osoba, jejíž zřizovatelem či většinovým společníkem je Obec;
- e) **veřejnou infrastrukturou** pozemky, stavby a technická či jiná zařízení, zejména pozemní komunikace, liniové stavby, vyhrazená technická zařízení a další (jako např. vodovod, kanalizace, trafostanice, energetické vedení, plynovod, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, veřejné osvětlení, místní rozhlas atd.), včetně veřejných prostranství, ploch zelené infrastruktury (veřejná zeleň, stromy, keře, travní porosty apod.), a / nebo modré infrastruktury (vodní prvky apod.) dle § 10 Stavebního zákona, a to zejména:

1. Dopravní infrastruktura – např. stavby pozemních komunikací a chodníků, parkovací stání, odstavné plochy aj., do které patří i veřejně přístupná účelová komunikace a místní komunikace,

¹ Jednotka dle ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) anebo Stavební zákon, kterým byl zákon č. 183/2006 Sb. nahrazen

2. Technická infrastruktura – stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např. vodovody, kanalizace, energetické vedení, plynovody, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, veřejné osvětlení aj.,

3. Občanská vybavenost – např. instituce a služby zajišťující vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby aj.,

4. Veřejná prostranství – všechna náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§ 34 zákona o obcích);

- f) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se záměrem** veškerá veřejná infrastruktura v Obci nezbytná pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, opravy, rozšíření či jiné úpravy stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury;
- g) **ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura v Obci nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy realizace záměru přispěje k potřebě budování této veřejné infrastruktury;
- h) **budováním veřejné infrastruktury** jakékoliv a veškeré stavební či jiné úpravy, opravy, rekonstrukce, rozšíření, údržba nebo vybudování stávající a /nebo nové veřejné infrastruktury;
- i) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na budování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- j) **plánovací smlouvou** smlouva mezi investorem a Obcí (a případně dalšími osobami) uzavíraná dle § 81 odst. 3 Stavebního zákona anebo dle § 86 odst. 3 Stavebního zákona, anebo případně dle § 130 a násl. Stavebního zákona, pokud bude takto označena a zároveň bude obsahovat i veřejnoprávní závazek Obce (závazky, které se promítnou i v přenesené působnosti Obce, např. v souvislosti s pořízením územního plánu a regulačního plánu apod.); pro vyloučení pochybností plánovací smlouvou dle § 130 a násl. Stavebního zákona není smlouva (bez ohledu na její označení), která žádný veřejnoprávní závazek Obce neobsahuje (pokud se strany ve smlouvě výslovně nedohodnou jinak);
- k) **regulačním plánem** nástroj územního plánování jako součást územně plánovací dokumentace, který v řešeném území stanovuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a další dle § 85 Stavebního zákona. Regulační plán může vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území;
- l) **územním plánem** nástroj územního plánování jako základní koncepční dokument Obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území, který vymezuje zastavěné území Obce a další dle § 80 Stavebního zákona. V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;

- m) **smlouvou o spolupráci** smlouva mezi investorem a Obcí, která nebude obsahovat žádný veřejnoprávní závazek Obce (tj. nebude plánovací smlouvou dle Stavebního zákona), bude uzavřená dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku, a bude určovat závazky investora při realizaci záměru a případné závazky Obce vůči investorovi, a dále výši finančního příspěvku a / nebo případně jiného nepeněžitého plnění ze strany investora a pravidla pro jeho poskytnutí Obci;
- n) **smlouvou** smlouva o spolupráci, plánovací smlouva anebo případně jiná smlouva upravující vzájemná práva a povinnosti mezi investorem a Obcí při realizaci záměru investora.

3 Obecná část Zásad

3.1 Působnost Zásad

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci všech záměrů na celém území Obce, není-li v těchto Zásadách výslovně uvedeno jinak. Ze Zásad bez dalšího nevyplyvají pro investory vůči Obci žádné nároky, Zásady nenahrazují uzavření jakékoliv smlouvy a postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení, rozhodnutí či jiný správní akt.

(2) Neprojeví-li investor vůli spolupracovat s Obcí za podmínek těchto Zásad, má Obec za to, že záměr investora není v zájmu Obce.

3.2 Veřejná infrastruktura budovaná investorem

(1) Investor vždy zajišťuje na vlastní náklad a nebezpečí budování veškeré veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem. Obec nenese náklady s tímto související. Mezi Obcí a investorem může být dohodnuto budování další veřejné infrastruktury nad rámec věty první tohoto odstavce.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu Obce, těchto Zásad, včetně jejich příloh, a uzavřené smlouvy.

3.3 Finanční příspěvek a jeho výše

(1) Na finanční náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru investor Obci přispívá prostřednictvím jednorázového finančního příspěvku. Výše finančního příspěvku je stanovena v příloze č. 1 těchto Zásad. Výše příspěvku je zpravidla 1x ročně aktualizována podle souhrnných ročních nákladů Obce na veřejnou infrastrukturu³. Výši finančního příspěvku musí zastupitelstvo schválit pro nový kalendářní rok do konce 12. měsíce předchozího kalendářního roku. Pokud se tak nestane, platí i pro nový rok dosavadní výše finančního příspěvku. Určující pro stanovení výše finančního příspěvku je datum podání bezvadné žádosti o stanovisko Obce k záměru (odst. 4.1. těchto Zásad).

³ Jako podpůrný nástroj bude využíván Populační kalkulátor: <http://web.natur.cuni.cz/demodept/kalkulacka/>

- (2) Mezi Obcí a investorem bude uzavřena smlouva s vyčíslením výše finančního příspěvku.
- (3) Finanční příspěvek je splatný nejpozději do 14 dnů od uzavření smlouvy.
- (4) Obec tento finanční příspěvek použije zpravidla za účelem rozvoje veřejné infrastruktury v Obci.
- (5) V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat anebo jej objektivně nebude moci vůbec realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad, avšak dosud nedošlo k zahájení realizace záměru ani k zahájení se záměrem souvisejících prací ze strany Obce, vrátí Obec finanční příspěvek investorovi bankovním převodem ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy investor Obci prokáže, že již nedisponuje platným rozhodnutím o povolení záměru podle Stavebního zákona umožňujícím realizaci záměru. Pokud však Obec již zahájila realizaci prací souvisejících výhradně se záměrem investora (např. rozšíření školy v souvislosti s navýšením počtu obyvatel obce či jiné budování veřejné infrastruktury Obce), příspěvek se investorovi nevrací ani zčásti.
- (6) V odůvodněných případech může Obec s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti pro vrácení finančního příspěvku investorovi.
- (7) Pokud je investorem fyzická osoba realizující investiční záměr individuálního bydlení pro vlastní potřebu, může být ½ (slovy: jedna polovina) finančního příspěvku vrácena, a to pokud se investor nejpozději do 12 měsíců od kolaudace jednotky nebo rodinného domu přihlásí k trvalému pobytu v Obci ve vybudované nemovitosti, přičemž tento pobyt bude trvat po dobu alespoň 6 měsíců. O vrácení části finančního příspěvku musí investor požádat a musí prokázat splnění uvedených podmínek, a to nejpozději společně s podáním žádosti.

3.4 Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad

Plnění podle Zásad není požadováno:

- je-li investorem záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí.

3.5 Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce

Investor, který má zájem nově budovanou veřejnou infrastrukturu převést do vlastnictví (případně správy) Obce, písemně požádá Obec o uzavření smlouvy. O podmínkách a uzavření smlouvy, na jejímž základě bude Obcí přijata do vlastnictví (případně správy) investorem nově budovaná veřejná infrastruktura a pozemky v investovaném území, vždy rozhodují příslušné orgány Obce. I v případě, že budou splněny požadavky uvedené v těchto Zásadách, nejsou orgány Obce povinny schválit uzavření příslušné smlouvy a Obec není povinna smlouvu uzavřít; na uzavření smlouvy nevzniká právní nárok a jejího uzavření se nelze nijak domáhat.

Obec může souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, Obcí schválené projektové dokumentace v souladu s platným povolením, a těmito Zásadám. Obec je oprávněna podmínit prokázání stanovených podmínek odborným posudkem znalce na náklady investora, nebude-li ve smlouvě sjednáno jinak. Obec je rovněž oprávněna převzetí veřejné infrastruktury odmítnout (i pokud budou splněny výše

uvedené podmínky), bude-li takový postup pro Obec představovat riziko porušení právních předpisů.

3.6 Technické podmínky pro převzetí technické infrastruktury

Pro převod technické infrastruktury do vlastnictví Obce budou splněny zejména následující technické podmínky:

3.6.1 Pozemní komunikace

- a) šířky profilů komunikací, výhybny, odstavné a parkovací plochy budou řešeny dle platné legislativy a v souladu s příslušnými technickými normami nebo technickými normami, které tyto normy v budoucnu nahradí), a ostatními závaznými technickými podmínkami,
- b) budou do majetku Obce převedeny pouze současně s pozemky, na kterých jsou vybudovány nebo musí být k jejich umístění na pozemku zřízena služebnost, případně jiný právní titul, pokud se nachází na pozemku jiné osoby a Obec s tím bude souhlasit,
- c) musí být všechny sítě určené k uložení do prostoru komunikace uloženy před vybudováním vozovky, tj. minimálně vodovod, kanalizace, energetické vedení, plynovod, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, vše v souladu s příslušnou technickou normou (ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení nebo technickou normou, která tuto normu v budoucnu nahradí),
- d) musí odpovídat třídě dopravního zatížení min. IV,
- e) budou slepě zakončené vozovky opatřeny obratištěm v souladu s platnými normami,
- f) budou opatřeny veřejným osvětlením,
- g) chodník bude vybudován v souladu s platným povolením,
- h) musí mít plochy pro umístění kontejnerů na směsný komunální odpad a na tříděný odpad, zpevněný povrch, který musí velikostí odpovídat umístěnému typu a počtu kontejnerů. Tyto plochy musí být na veřejně přístupném místě a přístupné svozové technice,
- i) bude dodržena unifikace použitých stavebních prvků s ohledem na ostatní lokality v Obci a doložena jejich certifikace,
- j) budou v souladu s právními předpisy veřejně přístupné bez omezení, a to bez rozdílu, zda stavebníkem a vlastníkem bude právnická nebo fyzická osoba. Rovněž bez omezení bude umožněno připojení budoucích žadatelů (stavebníků) bytových a rodinných domů, případně nebytových prostor na pozemní komunikaci zřízenou jiným žadatelem (stavebníkem).

3.6.2 Veřejná kanalizace

– bude realizována dle Obcí schválené projektové dokumentace.

3.6.3 Veřejný vodovod

– bude realizován dle Obcí schválené projektové dokumentace a v souladu se stanoviskem Severomoravských vodovodů a kanalizací, a.s. nebo jiného vlastníka či provozovatele vodovodu.

3.6.4 Veřejné osvětlení

- a) bude veškeré zařízení souboru veřejného osvětlení umístěno na veřejně přístupném prostranství, které nebude ani v budoucnu použito pro jiné (i drobné) stavby, výsadbu zeleně apod.,
- b) bude dodržena unifikace použitých stavebních prvků s ohledem na ostatní lokality v Obci a doložena jejich certifikace,
- c) před instalací sloupů a svítidel bude projednán typ navrženého svítidla, tento bude schválen radou Obce z důvodu zajištění kompatibility s veřejným osvětlením v Obci.

3.6.5 Komunikační vedení veřejné komunikační sítě

Dle platných ČSN nebo technických norem, které je nahradí, a standardu CETIN, a.s. či jiného vlastníka nebo provozovatele těchto sítí.

3.6.6 Ostatní infrastruktura

U dětských hřišť a instalace jednotlivého mobiliáře musí zařízení odpovídat platným normám pro jejich bezpečnost a provoz. Dodavatel nového zařízení dětských hřišť doloží certifikát příslušného typu a prohlášení o shodě.

U vodních děl bude přiložen provozní deník a souhlas příslušného úřadu s provozováním.

3.6.7 Dokumenty a technická dokumentace pro převod veřejné infrastruktury

Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem do vlastnictví nebo správy Obce je úplatný převod za symbolickou kupní cenu, zpravidla 1000,- Kč. Odkup této infrastruktury za vyšší kupní cenu je možný, pokud je taková infrastruktura pro Obec mimořádně významná a cena nepřevyší cenu obvyklou. S investorem může být ve smlouvě dohodnuta finanční částka určená pro správu a periodickou údržbu provozu dané infrastruktury, zpravidla nejméně na 10 let.

Předávací dokumentace:

- a) projektová dokumentace schválená příslušným stavebním úřadem,
- b) dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou,
- c) geodetické zaměření skutečného provedení infrastruktury,
- d) kolaudační souhlas zhotoveného díla,
- e) rozhodnutí o zatřídění komunikace,
- f) protokol o provedení jádrových zkoušek,
- g) skladby konstrukčních vrstev (např. po 1x cca 50bm),
- h) dokumentace o dodržení unifikace použitých stavebních prvků (nepřípustná je odlišnost několika typových výrobků pro stejný účel - např. provedení - dešťové vpusti včetně revizních šachet, sloupy veřejného osvětlení včetně svítidel apod.),
- i) odhad nákladů a plán financování v době provozování,
- j) plán údržby,
- k) přehled termínů záruk díla - investor je při předání infrastruktury Obci povinen postoupit na Obec práva ze záruky na dílo, a k tomuto zavázat také zhotovitele infrastruktury.

4 Procesní část Zásad

4.1 Žádost o stanovisko Obce k záměru

(1) Investor, který hodlá na území Obce realizovat záměr, podá žádost o stanovisko Obce k záměru spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad. Žádost se podává řádně vyplněná a podepsaná v tištěné či elektronické podobě na podatelnu Obecního úřadu Obce. Každý investor předloží svůj záměr Obci s dostatečným předstihem (nejméně 90 dnů) před podáním žádosti o vydání rozhodnutí o povolení záměru.

(2) Pověřený zástupce Obce posoudí podle územně plánovací dokumentace a schválených Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 30 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů a / nebo podkladů. Jestliže je žádost úplná, zjistí pověřený zástupce Obce konkrétní podmínky a možnosti realizace záměru v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska.

4.2 Výzva investorovi k jednání

V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení řízení o povolení záměru, a současně neobdržela od investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru dle odst. 4.1 výše, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad.

4.3 Stanovisko Obce k záměru

(1) Obec vydá písemné stanovisko do 30 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. V těchto případech Obec do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámí investorovi, že bude lhůta prodloužena.

(2) Obsahem stanoviska budou podmínky, za kterých bude realizace záměru investora v souladu se zájmy Obce. Přílohou stanoviska bude návrh smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh smlouvy přílohou stanoviska, ale bude předložen zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska.

(3) Stanovisko Obce k záměru investora nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona. Toto stanovisko rovněž není jakýmkoli jiným stanoviskem dle Stavebního zákona či jiných právních předpisů, ani jiným správním aktem.

4.4 Jednání o obsahu smlouvy a stanoviska Obce

(1) Z podnětu investora může dojít k ústnímu projednání stanoviska Obce a/nebo návrhu smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení stanoviska nebo návrhu smlouvy. Ústní projednání se může uskutečnit také bez podnětu investora na základě výzvy Obce investorovi.

(2) Investor v rámci podnětu předloží písemné vyjádření ke stanovisku Obce a/nebo návrhu smlouvy.

- (3) Ústní projednání svolá Obec nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu investora dle odstavce 1 nebo na základě své výzvy v určené lhůtě.
- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě stanoviska Obce či předloženého návrhu smlouvy. Upravené stanovisko nebo návrh smlouvy zašle Obec investorovi do 30 dnů od skončení ústního jednání.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) O ústním jednání bude sepsán protokol.
- (7) Obec může s investorem dohodnout též jinou formu příspěvku než finanční (např. vybudování konkrétní veřejné infrastruktury apod.), avšak pouze za předpokladu, že takový postup bude v souladu s platnými právními předpisy, a zejména se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

4.5 Výkladové stanovisko k Zásadám

V případě, že z vyjádření investora ke stanovisku Obce či z ústního projednání stanoviska vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydá z podnětu investora či starostky nebo jiného pověřeného zástupce Obce stanovisko k dané otázce rada Obce.

4.6 Uzavření smlouvy

- (1) Uzavření smlouvy s investorem schvaluje zastupitelstvo Obce, ledaže se jedná o bytový záměr s méně než 3 jednotkami v domě (nebo rodinný dům bez vymezení jednotek) nebo nebytový záměr do 250 m² zastavěné plochy, kdy uzavření schvaluje rada Obce, pokud právní předpisy nestanoví jinak. Zastupitelstvo Obce si řádně vyhrazuje pravomoc schvalovat výše zmíněné smlouvy v souladu se zákonem o obcích.
- (2) Smlouva by měla ideálně být uzavřena před podáním žádosti o povolení záměru dle Stavebního zákona.
- (3) Povinnou přílohou smlouvy je vždy projektová dokumentace záměru, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle Stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Obci. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna smlouvy. V případě neoznámení se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.

5 Přejícná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Pro záměry, u kterých přede dnem účinnosti těchto Zásad nabylo právní moci územní rozhodnutí nebo společné územní a stavební rozhodnutí, nebo nabylo účinnosti opatření nebo veřejnoprávní smlouva dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon; dále jen „**původní stavební zákon**“) nebo nabylo platnosti územní souhlas nebo regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí, se postup podle těchto Zásad neuplatní. To nevylučuje, aby Obec uzavřela s investorem i v těchto případech smlouvu.

(2) Obec může převzít infrastrukturu vybudovanou podle smlouvy uzavřené dle původního stavebního zákona, pokud budou splněny podmínky podle těchto Zásad a bude uzavřena smlouva.

(3) Obec na základě rozhodnutí zastupitelstva Obce může převzít do majetku i infrastrukturu, která nebude splňovat podmínky dle těchto Zásad nebo v individuálních případech uzavřít smlouvu s investorem, která nebude odpovídat podmínkám těchto Zásad.

(4) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení, nebude-li ve smlouvě výslovně ujednáno jinak.

(5) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese:
https://www.velkapolom.cz/e_download.php?file=data/editor/227cs_1.pdf&original=Z%C3%A1sady%20pro%20jedn%C3%A1n%C3%AD%20s%20investory_2024%20.pdf

(6) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem Obce jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly podle zákona o obcích.

Datum schválení: 25. 9. 2024

Číslo usnesení zastupitelstva: ZO/2226/12/154

Odpovědná osoba: Ing. Kateřina Honajzrová, starostka obce

Přílohy

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

Sazba finančního příspěvku se určí následovně:

Typ záměru	Jednorázová výše příspěvku
<i>Právníkové osoby nebo fyzické osoby realizující záměr v rámci své podnikatelské činnosti za účelem dosažení zisku (neuspokojují svou potřebu individuálního bydlení)</i>	
Výstavba v zastavitelné ploše – rodinné domy	130 Kč/m ² plochy pozemku určeného k zástavbě
Výstavba v zastavitelné ploše – jednotka k bydlení	
jednotka do 75 m ²	65 000 Kč/jednotka
jednotka nad 75 m ²	97 500 Kč/jednotka
<i>Fyzické osoby realizující záměr pro uspokojení své potřeby individuálního bydlení</i>	
Výstavba v zastavitelné ploše – rodinné domy	250 Kč/m ² zastavěné plochy
Nebytové prostory	250 Kč/m ² zastavěné plochy
Nebytové prostory - právnické osoby nebo fyzické osoby realizující záměr v rámci své podnikatelské činnosti za účelem dosažení zisku	325 Kč/m ² zastavěné plochy

Příloha č. 2 Formulář pro žádost o stanovisko Obce k záměru

Žádost o stanovisko Obce Velká Polom k záměru podle Zásad pro jednání s investory při výstavbě a přebírání infrastruktury v obci

Obec Velká Polom
Opavská 58
747 64 Velká Polom

Údaje o investorovi (žadateli):

Firma/jméno a příjmení:	
IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla:	
Adresa pro doručování:	
Osoba oprávněná jednat jménem žadatele (jméno a příjmení):	
Telefon:	
E-mail:	

Informace o záměru:

Účel záměru	
Umístění záměru dle čísel parcel v KN	
Pozemky Obce jsou/nejsou dotčeny záměrem	
Pozemky Obce dotčené záměrem dle čísel	

parcel podle KN	
Počet bytových jednotek u bytových záměrů	
Počet m ² zastavěné plochy u nebytových záměrů	

Přílohy žádosti:

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru určená pro příslušné řízení podle stavebního zákona
- 2) Vyjádření správců inženýrských sítí k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

V obci Velká Polom

Podpis:

Toto stanovisko obce Velká Polom nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.

Příloha 3: Požadavky na veřejná prostranství, zeleň a hospodaření se srážkovými vodami

a) Veřejná prostranství

Projektová dokumentace musí v souladu se Stavebním zákonem, platným územním plánem a charakterem lokality vytvářet veřejná prostranství⁴, která budou předpokladem pro příjemný život v dané lokalitě. Návrh veřejných prostranství musí řešit především: orientaci budov do veřejného prostoru, charakter uličního profilu, zapojení parteru a zeleně. Návrh veřejných prostranství bude součástí smlouvy.

b) Požadavky na zeleň na veřejném prostranství

V rámci výsadby nové zeleně na veřejných prostranstvích musí být zajištěna vhodná druhová skladba stromů a keřů. Výsadbu musí provádět odborná společnost. Každý strom zasazený na veřejném prostranství musí mít zajištěn dostatečný prostor pod korunou. Pro kořenový systém by měl mít základní plochu nejméně 16 m² a hloubku nejméně 800 mm. Každý strom bude mít zajištěnu minimální plochu pro vsak dešťové vody. Nezakrytá nebo trvale pro vzduch a vodu propustným krytem opatřená plocha musí zaujímat nejméně 6 m².

Každý strom, který se nachází na veřejném prostranství v místě, kde může být ohrožen mechanickým poškozením (např. parkováním aut), musí být opatřen vhodným ochranným mechanismem. Nová výsadba stromů musí být opatřena ochranou kmene proti poškození při sečení trávy.

Inženýrské sítě pod plochami veřejných prostranství, resp. výsadbu stromů je třeba uspořádat tak, aby umožňovaly kvalitní existenci stromů a aby ani inženýrské sítě ani jejich ochranná pásma nezasahovaly do kořenového systému stromů. V rámci veřejných prostranství musí být ponechána dostatečná rezerva pro budoucí výsadbu stromů, je-li s ní počítáno v osazovacím plánu. Pokud dojde výjimečně k výsadbě stromů v ochranném pásmu sítě, je třeba využít technických prostředků k zabránění prorůstání kořenů (např. protikořenová bariéra apod.).

Ve smlouvě a ve stanovisku bude určena minimální výměra zeleně pro záměr. Pro realizaci zeleně bude vypracován osazovací plán (s určením velikosti sazenic stromů či keřů, následné péče o dřeviny atp.), který bude přílohou smlouvy.

Veškeré parametry veřejných prostranství a zeleně musí splňovat požadavky právních předpisů a českých technických norem.

c) Hospodaření se srážkovými vodami

Zasakování srážkových vod bude řešeno na pozemku záměru v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami upravujícími požadavky na využití území a hospodaření se srážkovými vodami.

Jako podpůrný nástroj bude využíván „On-line průvodce rozhodováním při navrhování a schvalování staveb“.⁵

⁴ Dle definice § 34 zákona o obcích.

⁵ Dostupný na <http://kalkulacka.pocitamesvodou.cz/>

Příloha 4: Ostatní infrastruktura

Pod pojmem ostatní infrastruktura jsou míněny rozvody energií, sdělovací kabely atd., které nebudou ve vlastnictví a správě Obce. Parametry a umístění ostatní infrastruktury bude řešeno individuálně.

Příloha 5: Služby

Obec má zájem na budování infrastruktury pro drobné podnikání, prostory pro sportoviště, spolkovou činnost, kulturu, dětská hřiště, ordinace lékařů aj. pro zlepšování životní úrovně občanů. Z tohoto důvodu může investor Obci nabídnout např. vhodný pozemek pro vybudování této infrastruktury, či se jiným vhodným způsobem na jejím vybudování podílet.