

Zásady pro jednání s investory při výstavbě
a přebírání technické infrastruktury
v obci

Velká Polom

Březen 2024

1	Úvod	3
2	Pojmy.....	5
3	Obecná část Zásad.....	6
3.1	Působnost Zásad.....	6
3.2	Veřejná infrastruktura budovaná investorem.....	6
3.3	Finanční příspěvek a jeho výše	7
3.4	Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad.....	8
3.5	Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce	8
3.6	Technické podmínky pro převzetí technické infrastruktury	8
3.6.1	Pozemní komunikace	8
3.6.2	Veřejná kanalizace.....	9
3.6.3	Veřejný vodovod	9
3.6.4	Veřejné osvětlení.....	9
3.6.5	Komunikační vedení veřejné komunikační sítě	9
3.6.6	Ostatní infrastruktura.....	9
3.6.7	Dokumenty a technická dokumentace pro převod veřejné infrastruktury	10
4	Procesní část Zásad	10
4.1	Žádost o stanovisko Obce k záměru	10
4.2	Výzva investorovi k jednání	10
4.3	Stanovisko Obce k záměru	11
4.4	Jednání o obsahu Smlouvy o spolupráci a stanoviska Obce	11
4.5	Výkladové stanovisko k Zásadám	12
4.6	Uzavření smlouvy o spolupráci.....	12
5	Přechodná, společná a závěrečná ustanovení	12

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 technické 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 a Horní Lhota, Budišovice a Hrabyně. Do správního obvodu stavebního úřadu Velké Polomi (kromě jí samotné) spadají Budišovice, Čavisov, Dolní a Horní Lhota a Hrabyně.

Od roku 2000 počet obyvatel vzrostl až téměř o 500 občanů, a to především díky rychle se rozvíjející zástavbě. K 1. 1. 2000 byl počet obyvatel 1548 a k 1. 1. 2021 to bylo již 2069. Trend pokračujícího rozvoje obce pravděpodobně způsobí nárůst počtu obyvatel minimálně na 3000.

Z hlediska občanské vybavenosti se v obci 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,
- lékárna,
- obchodní středisko,
- pošta,
- hasičská zbrojnice,
- sportoviště,
- kulturní dům,
- pobočka základní umělecké školy.

V Obci jsou dobré podmínky pro společenské a sportovní vyžití.

Obec se nachází v suburbánní oblasti města Ostravy. Je atraktivní pro zájemce o bydlení jak z hlediska dojezdové vzdálenosti do Ostravy a Opavy, tak i s ohledem na nadstandardní vybavenost obce. V rámci strategického plánu rozvoje 2020-2025 a dále do budoucna je nezbytné definovat míru trvale udržitelného rozvoje bydlení v Obci s cílem zlepšování kvality života všech občanů a minimalizací negativních dopadů na současný ráz obce a okolní přírodu.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny kapacitní možnosti veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez

rozšíření celého spektra potřebné veřejné infrastruktury bude potencionálně narušovat stabilitu sídla, protože to znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a občanskou vybavenost a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury a občanské vybavenosti nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto **“Zásady pro jednání s investory při výstavbě a přebírání technické infrastruktury v obci”** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro investory budující novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k udržitelnému územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se všichni investoři nediskriminačním 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 stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, zástupci Obce budou postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční a průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy chránit zájem obce a jejích obyvatel (§ 2 odst. 1 zákona o obcích).

Veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu pro rezidenční bydlení nebo nebytový záměr buduje každý investor na své náklady, a to v území, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně se investor formou finančního příspěvku podílí na budování, rozvoji a údržbě ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru v Obci, a to ve výši, která odpovídá rozsahu záměru, ať už určeného pro bydlení nebo jiného. Investor je povinen zbudovat na své náklady veškeré přípojky ke stávající infrastruktuře. Obec nemá právní povinnost veřejnou infrastrukturu pro investora na své náklady budovat, či ji přebírat do svého vlastnictví a 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 záměru pro bydlení či nebytového záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad smlouvu o spolupráci. Podíl investorů na rozvoji ostatní veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem nebude zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji ostatní veřejné infrastruktury chápána v zájmu Obce a jejích občanů. Z tohoto důvodu nelze tedy předpokládat aktivní součinnost Obce při realizaci soukromých developerských záměrů.

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

Obec je ve věci uzavírání smluv s investory zastoupena starostkou nebo jí pověřeným zástupcem Obce.

2 Pojmy

V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy. Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **bytovým záměrem** každá další nově vybudovaná bytová jednotka¹ v rodinném nebo bytovém domě. Za bytový záměr se považují i rekreační objekty. Za záměry se nepovažují stavební úpravy stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové jednotky. Za záměr se také nepovažuje bytová jednotka nově vzniklá pouhým rozdělením stávající jednotky zkolaudované (nebo řádně užívané na základě jiného postupu podle stavebního zákona²) před datem účinnosti těchto Zásad. Za záměry se nepovažují stavby, úpravy a práce uvedené v § 103 stavebního zákona (či obdobného ustanovení v zákoně, kterým bude stavební zákon nahrazen),
- b) **nebytovým záměrem** každý nově postavený nebo rozšířený nebytový prostor určený pro výrobu a/nebo služby. Za nebytový záměr se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření o více než 65 m² zastavěné plochy. Za nebytový záměr se dále nepovažují stavby, úpravy a práce uvedené v § 103 stavebního zákona (či obdobného ustanovení v zákoně, kterým bude stavební zákon nahrazen);
- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- d) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba) realizující investiční záměr v obci – provádí výstavbu individuálního bydlení pro vlastní potřebu nebo pro svou podnikatelskou činnost, provádí výstavbu nebytových prostor, případně investuje do veřejné infrastruktury a rozšiřuje ji
- e) **veřejnou infrastrukturou** pozemky, stavby a zařízení, jako např. pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, trafostanice, energetické vedení, plynovod, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, veřejné osvětlení, místní rozhlas, plochy zelené infrastruktury (stromy, keře, travní porosty apod.), anebo modré infrastruktury (vodní prvky), a to:
 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.
 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. Občanské vybavení – např. pro 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 zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o obcích“).
- f) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury;

¹ Bytová jednotka dle § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů nebo zákon, kterým bude zákon č. 183/2006 Sb. nahrazen

- g) **ostatní veřejnou infrastrukturou vyvolanou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru;
- h) **budováním veřejné infrastruktury** stavební úpravy, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- i) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování veřejné infrastruktury v obci dotčené realizací záměru;
- j) **plánovací smlouva** – smlouva mezi investorem a obcí uzavíraná na základě požadavku vydání regulačního plánu dle § 66 stavebního zákona (dále také jen „SZ“) či obdobného ustanovení v zákoně, kterým bude stavební zákon nahrazen, nebo v případě, že investor neuzavře s obcí příslušnou smlouvu o spolupráci a stavební úřad přeruší investorovi územní řízení dle § 88 SZ nebo obdobného ustanovení v zákoně, kterým bude stavební zákon nahrazen a vyzve investora k předložení Plánovací smlouvy.
- k) **regulační plán** – stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb dle § 61 SZ (či obdobného ustanovení v zákoně, kterým bude stavební zákon nahrazen). Regulační plán může zároveň stanovit povinnost uzavření příslušné plánovací smlouvy.
- l) **smlouvou o převzetí veřejné infrastruktury** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);
- m) **smlouvou o spolupráci** smlouva, která bude určovat závazky investora při výstavbě záměru, případné závazky obce vůči investorovi, výši finančního příspěvku a pravidla pro jeho poskytnutí Obci;

3 Obecná část Zásad

3.1 Působnost Zásad

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření smlouvy o spolupráci. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

(2) Neprojeví-li investor vůli s Obcí podle schválených Zásad spolupracovat, má se za to, že taková výstavba zpravidla nebude v zájmu Obce.

3.2 Veřejná infrastruktura budovaná investorem

(1) Investor vždy zajišťuje 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 o spolupráci.

3.3 Finanční příspěvek a jeho výše

(1) Na finanční náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené záměrem investor Obci přispívá prostřednictvím 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 příspěvku musí zastupitelstvo schválit pro nový kalendářní rok do konce 12. měsíce předchozího roku. Pokud se tak nestane, platí i pro nový rok dosavadní výše příspěvku. Určující pro stanovení výše příspěvku je datum podání bezvadné žádosti o stanovisko Obce k záměru (bod IV. 1. těchto Zásad).

(2) Mezi Obcí a investorem bude uzavřena smlouva o spolupráci s vyčíslením finančního příspěvku.

(3) Finanční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž buď nabude právní moci rozhodnutí nebo účinnosti opatření, veřejnoprávní smlouva nebo regulační plán dle stavebního zákona (nebo zákona, kterým bude stavební zákon nahrazen) vztahující se k záměru, na základě kterého může být umístěna nebo realizována stavba dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (nebo zákona, kterým bude stavební zákon nahrazen).

(4) Obec se zavazuje, že tyto finanční prostředky budou použity zpravidla za účelem rozvoje další veřejné infrastruktury v obci.

(5) V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil příspěvek podle těchto zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby, příspěvek se investorovi vrátí ve lhůtě 30 dnů od okamžiku, kdy investor prokáže, že již nedisponuje platným rozhodnutím podle stavebního zákona (nebo zákona, kterým bude stavební zákon nahrazen) umožňujícím výstavbu dle záměru. Pokud však obec začala již realizovat investiční záměr související výhradně se záměrem investora (např. rozšíření školy v souvislosti s navýšením počtu obyvatel obce), příspěvek se investorovi nevrací.

(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 přidělení čísla popisného k rodinnému domu nebo do 12 měsíců od kolaudace bytové jednotky přihlásí k trvalému pobytu ve vybudované nemovitosti. O

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

vrácení části finančního příspěvku musí investor požádat a musí prokázat splnění uvedené podmínky, a to nejpozději do 6 měsíců od jejího splnění, jinak nárok na vrácení uvedené části finančního příspěvku zaniká.

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

O uzavření smlouvy o převzetí veřejné infrastruktury, na základě níž je obcí přijata do vlastnictví 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, nemusí orgány obce schválit uzavření příslušné smlouvy - na uzavření smlouvy nevzniká právní nárok a jejího uzavření se nelze nijak domáhat

Obec bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, schválené projektové dokumentace v souladu s platným povolením a těchto Zásad. Skutečnost, že infrastruktura je v souladu s těmito podmínkami, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Obec si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, který hradí investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

Na základě žádosti investora bude se žadatelem uzavřena smlouva upravující převod infrastruktury do majetku obce, pokud tuto infrastrukturu zamýšlí investor do majetku obce převést.

3.6 Technické podmínky pro převzetí technické infrastruktury

Při převodu technické infrastruktury budou splněny následující technické podmínky:

3.6.1 Pozemní komunikace

- a) šířky profilů komunikace, výhybny, odstavné a parkovací plochy budou řešeny dle platné legislativy (zejm. dle vyhlášky 369/2001 Sb.) a v souladu s technickými normami ČSN 736110, ČSN 736101, ČSN 736056, ČSN 736058 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, 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 českou technickou normou v platném znění ČSN 73 6005 (nebo technickou normou, která tuto normu v budoucnu nahradí) Prostorové uspořádání vedení technického vybavení .

- d) musí odpovídat třídě dopravního zatížení min. IV
- e) budou slepě zakončené vozovky opatřeny obratištěm v souladu s platnými normami
- f) bude opatřena 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) bude v souladu s právními předpisy veřejně přístupná bez omezení, a to bez rozdílu, zda jejím 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 schválené projektové dokumentace

3.6.3 Veřejný vodovod

– bude realizován dle 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. 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 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 50cm),
- 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 převést na obec 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 těchto Zásad. Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelnu úřadu Obce. Každý investor předloží svůj záměr Obci s dostatečným předstihem (nejméně 90 dnů) před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo jiného správního aktu, který nahrazuje územní rozhodnutí a na základě kterého může být umístěna nebo realizována stavba podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon nebo zákona, kterým bude stavební zákon nahrazen.

(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. Jestliže je žádost úplná, zjistí pověřený zástupce Obce konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska.

4.2 Výzva investorovi k jednání

V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení územního řízení nebo jiného procesu podle stavebního zákona nebo zákona, který jej v budoucnu nahradí, v rámci kterého může být umístěna nebo realizována stavba, ale současně neobdržela od investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a Obcí.

4.3 Stanovisko Obce k záměru

- (1) Obec je povinna vydat písemné stanovisko do 30 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. Obec je povinna do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (2) Obsahem stanoviska jsou podmínky, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy Obce. Přílohou stanoviska je návrh smlouvy o spolupráci. U složitějších záměrů nemusí být návrh smlouvy o spolupráci přílohou stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska.
- (3) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka územního řízení. Toto stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

4.4 Jednání o obsahu Smlouvy o spolupráci a stanoviska Obce

- (1) Z podnětu investora může dojít k ústnímu projednání stanoviska Obce a/nebo Smlouvy o spolupráci. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení stanoviska nebo smlouvy o spolupráci. 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 o spolupráci.
- (3) Ústní projednání svolává 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 předkládané smlouvy o spolupráci. Upravené stanovisko nebo návrh smlouvy o spolupráci 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 se sepisuje protokol.
- (7) Obec může s investorem dohodnout též jinou formu příspěvku než finanční (např. vybudování konkrétní veřejné infrastruktury atp.).

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, vydává z podnětu investora či starostky nebo jiného pověřeného zástupce Obce stanovisko k dané otázce rada Obce.

4.6 Uzavření smlouvy o spolupráci

(1) Uzavření smlouvy o spolupráci s investorem schvaluje zastupitelstvo Obce, ledaže se jedná o bytový záměr s méně než 3 bytovými jednotkami nebo nebytový záměr do 250 m² zastavěné plochy, kdy uzavření schvaluje rada Obce. Zastupitelstvo Obce si řádně vyhrazuje pravomoc schvalovat výše zmíněné smlouvy v souladu se zákonem o obcích.

(2) Smlouva o spolupráci by měla ideálně být uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.

(3) Povinnou přílohou smlouvy o spolupráci je vždy projektová dokumentace, 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 o spolupráci. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.

5 Přejídná, 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 stavebního zákona 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 individuální smlouvu o spolupráci.

(2) Pokud bude mezi Obcí a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona nebo obdobného ustanovení zákona, který jej nahradí, postupuje Obec podle těchto Zásad obdobně. Obec může převzít infrastrukturu vybudovanou podle takové smlouvy, pokud budou splněny podmínky podle těchto Zásad a uzavřené smlouvy.

(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 o spolupráci s investorem, která nebude odpovídat podmínkám těchto Zásad.

(4) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením smlouvy o spolupráci předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.

(5) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese:

(6) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem Obce jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Datum schválení: 25. 3. 2024

Číslo usnesení zastupitelstva: ZO/2226/10/115

Odpovědná osoba: Ing. Kateřina Honajzrová, starostka obce

Přílohy

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

Sazba finančního příspěvku určuje následovně:

Typ záměru	Jednorázová výše příspěvku
<i>Právnícké 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 – byty	
Bytová jednotka do 75 m ²	65 000 Kč/bytová jednotka
Bytová jednotka nad 75 m ²	97 500 Kč/bytová 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 - právnícké 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 technické 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 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (či zákona jej nahrazujícího)
- 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 § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a odvětvovou technickou normou vodního hospodářství TNV 75 9011 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.