

Pravidla obce Řitka pro jednání se stavebníky

Preambule:

Obec Řitka (dále jen „**obec**“) se dlouhodobě potýká s problémem chybějící veřejné infrastruktury, s nedostatečnou občanskou vybaveností a dopravní infrastrukturou, a to zejména v souvislosti s přílivem nových obyvatel. Financování výstavby těchto projektů veřejné infrastruktury, která přímo souvisí s rozvojem obce a je vyvolána jednotlivými projekty bytové a nebytové výstavby, je nad rámec finančních možností obce.

Současně má obec zájem podpořit občany obce, kteří mají v obci nahlášen dlouhodobě trvalý pobyt a kteří mají zájem v obci realizovat výstavbu rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu.

S ohledem na uvedené se obec v rámci transparentnosti rozhodla přijmout tato základní pravidla pro jednání s investory, developery a stavebníky (dále jen „**stavebník**“), kteří hodlají v obci realizovat novou výstavbu.

Pravidla určují:

- základní proces jednání se stavebníky
- výši příspěvku v případě projektů, pro jejichž realizaci není třeba přistoupit ke změně územního plánu
- výši příspěvku v případě projektů, pro jejichž realizaci je třeba přistoupit ke změně územního plánu
- způsob využití příspěvku
- splatnost příspěvku a zajištění.

Definice:

1. **Bytovým projektem** se rozumí záměr výstavby jednoho či více bytových domů, rodinných domů či rekreačních objektů, a to včetně rozšíření stávajících objektů včetně změny spočívající ve změně počtu jednotek vymezených v nemovitosti. Bytovým projektem není záměr výstavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou pro vlastní bytovou potřebu stavebníka, pokud má stavebník ke dni podání žádosti o vydání stavebního povolení v obci hlášen trvalý pobyt alespoň po dobu 5 let (na takový projekt se tato pravidla neuplatní).
2. **Nebytovým projektem** se rozumí nově budovaná či rozšiřovaná zařízení a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny, jakož i nově budované či rozšiřované odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy.
3. **Investičním záměrem** se rozumí dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umístění bytových či nebytových projektů.
4. **Projektem** se rozumí bytový či nebytový projekt anebo investiční záměr dle bodů výše.

5. **Územně plánovacím záměrem** se rozumí projekt, k jehož realizaci je nutné provedení změny územního plánu spočívající ať už ve změně regulativů či ve změně zastavitelnosti území z nezastavitelné plochy na zastavitelnou.
6. **Stavebníkem** se rozumí vlastník pozemku nebo osoba, která má záměr realizovat projekt, případně osoba, která chce realizovat územně plánovací záměr.
7. **Příspěvkem** se rozumí příspěvek stavebníka na veřejnou infrastrukturu.
8. **Hrubou podlažní plochou** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy (popř. vnějším obrysem stavby, pokud se nejedná o budovu), kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.).
9. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí veřejná infrastruktura, jak je definovaná v § 10 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Základní pravidla:

10. Příspěvek bude obec vyžadovat od každého stavebníka projektu definovaného v těchto pravidlech.
11. Postup dle těchto pravidel a uzavření smlouvy o spolupráci mezi obcí a stavebníkem je (vedle požadavku na splnění všech dalších legislativních a technických požadavků na předmětnou výstavbu) základním předpokladem a podmínkou pro to, aby obec předmětný projekt mohla považovat za souladný se zájmy obce. Uvedené nic nemění na tom, že obec může v konkrétním případě požadovat splnění dalších podmínek pro realizaci projektu v souladu se svou povinností chránit veřejný zájem.
12. Postup dle těchto pravidel nenahrazuje jakékoli správní řízení či postup před správním orgánem.

Postup:

13. Stavebník předloží svůj návrh projektu obci s žádostí o vyjádření se k projektu ze strany obce.
14. Obec projekt posoudí v rámci svých příslušných orgánů, přičemž se zaměří zejména na následující požadavky:
 - a) předběžné posouzení souladu projektu s územně plánovací dokumentací a relevantními územně plánovacími podklady
 - b) předběžné posouzení projektu z hlediska zajištění dostatečné veřejné infrastruktury včetně občanské vybavenosti v rozsahu, ve kterém je tato potřeba projektem vyvolána
 - c) posouzení souladu projektu se zájmy a potřebami obce a jejích občanů.
15. Na základě předběžného posouzení projektu dle předchozího bodu předkládá příslušný orgán své stanovisko k projektu radě obce se svým doporučením ohledně dalšího postupu. Obec může v případě potřeby při posouzení projektu využít služby externích konzultantů (urbanistů, právníků, ekonomů apod.).

16. Jednání se stavebníkem dle této metodiky vede starosta nebo místostarosta. V případě projektu na výstavbu bytových domů nebo 2 a více rodinných domů budou starosta či pověřený místostarosta o projektu a stavu jednání se stavebníkem informovat zastupitelstvo obce.
17. V případě, že se stavebník a obec dohodnou na postupu v souladu s těmito pravidly, upraví si strany další postup v plánovací smlouvě ve smyslu § 130 a násl. stavebního zákona (která má veřejnoprávní charakter) či ve smlouvě o spolupráci (která má soukromoprávní charakter). Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo obce. Smlouvu o spolupráci schvaluje za obec rada obce, ledaže se jedná o smlouvu, kterou dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, musí schvalovat zastupitelstvo. Předmětem takové smlouvy bude zejména:
- a) Základní popis projektu a jeho parametrů (studie) a souhlas obou stran s jeho realizací;
 - b) Úprava práv a povinností stran souvisejících s vybudováním a financováním nezbytné infrastruktury;
 - c) Určení celkové výše příspěvku (dalšího příspěvku) na pokrytí nutných nákladů na vybudování veřejné infrastruktury a jeho splatnosti, popř. zajištění;
 - d) Závazek investora zaplatit příspěvek obci společně se stanovením splatnosti příspěvku, případně postup jeho vrácení nebo snížení v případě zastavení řízení před stavebním úřadem, v jehož důsledku nebude možno přistoupit k realizaci projektu, popř. bude nutno provést takové změny projektu, které budou mít vliv na kalkulaci příspěvku dle této metodiky;
 - e) Závazek obce použít prostředky příspěvku na výstavbu veřejné infrastruktury.

Pravidla obsahují obecný rámec pro jednání se stavebníky. Individuální řešení každého projektu bude upraveno smlouvou mezi obcí a stavebníkem.

18. Povinnou přílohou smlouvy je projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona nebo příslušná žádost o změnu územního plánu včetně doprovodné dokumentace. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace nebo žádosti, musí být tato změna oznámena obci bez zbytečného odkladu, zpravidla do pěti pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo. Pokud po podpisu smlouvy dojde k podstatné změně projektu či žádosti, která ovlivňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu či jiné aspekty posuzované dle těchto pravidel, musí být dodatkem schválena změna smlouvy. V opačném případě se má za to, že obec s touto změnou nesouhlasí.
19. V případě změny okolností v souvislosti s plněním dle smlouvy, se může obec a stavebník dohodnout na změně plnění formou dodatku ke smlouvě tak, aby byl chráněn veřejný zájem a prosazovány veřejně prospěšné cíle.
20. V případě, že se stavebník s obcí na postupu v souladu s těmito pravidly nedohodnou, bude výlučně věcí obou stran, jak budou dál ve vztahu k projektu pokračovat.
21. Postup dle této metodiky nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na této metodice zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy.

Příspěvek:

22. Na základě uzavřené smlouvy je stavebník povinen zaplatit příspěvek jako podíl na nákladech spojených s vybudováním a modernizací potřebné veřejné infrastruktury obce. Příspěvek je dobrovolnou platbou stavebníka do rozpočtu obce, kdy si stavebník uvědomuje dopad projektu na veřejnou infrastrukturu obce a je připraven podílet se ve vymezeném rozsahu na jejím vybudování či obnově.

23. Výše příspěvku je stanovena následovně:

a) u bytových projektů

- na částku **1.500 Kč/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby, minimálně 150.000,- Kč (pro bytové projekty do 100 m² hrubé podlažní plochy), ne však více než **225.000,- Kč** za jednu jednotku (u rodinných domů se 2 a více jednotkami se příspěvek počítá jako součet příspěvků stanovených zvlášť za každou jednotku, která je v domě vymezena)
- na částku **1.500 Kč/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby u objektů k rekreaci, minimálně 45.000,- Kč (pro objekty do 30 m² hrubé podlahové plochy), ne však více než **225.000,- Kč** za objekt. V případě změny v užívání stavby na objekt k trvalému bydlení uhradí stavebník případný rozdíl ve výši příspěvku.

b) u staveb pro ubytování – na částku **1.500 Kč/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby, minimálně **150.000,- Kč**.

c) u nebytových projektů – na částku **1.500 Kč/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby, minimálně **150.000,- Kč**.

d) u investičních záměrů – na částku **150.000,- Kč** na každých bytů započatých 600 m² pozemku, na němž má být investiční záměr realizován, s výjimkou investičních záměrů na plochách k rekreaci, kde činí příspěvek **45.000,- Kč** na každých **350 m²** plochy pozemku k rekreaci.

e) u Územně plánovacích záměrů – na částku **500 Kč/m²** plochy pozemku, u něhož stavebník žádá o změnu z nezastavitelné plochy na zastavitelnou či jinou změnu územního plánu.

24. V případě, že stavebník bude chtít realizovat výstavbu bytového či nebytového projektu na pozemku, u něž již v souladu s těmito pravidly došlo k úhradě příspěvku za realizaci investičního záměru, bude již zaplacená částka příspěvku odečtena od výše příspěvku za realizaci bytového či nebytového projektu.

25. V případě, že projekt stavebníka klade podle stavebně technických předpisů další specifické nároky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, dohodnou se strany na realizaci a financování také těchto investic (např. formou přímé výstavby investorem, jeho přímé dohody s vlastníky této infrastruktury, v podobě dalšího příspěvku obci apod.). Jelikož tyto investice budou u jednotlivých projektů individuální a obec není v mnoha případech ani vlastníkem příslušné infrastruktury, je třeba řešit jejich realizaci individuálně.

26. Výše příspěvku dle bodu 22 (popř. dalšího příspěvku dle bodu 25) se každoročně zvyšuje o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem; takto určená výše příspěvku se zaokrouhluje na celé desítky korun. Výše příspěvku bude každoročně nejpozději do konce února uveřejněna na webu obce, a to vždy s účinností od 1. března.
27. Příspěvek dle bodu 22 (popř. další příspěvek dle bodu 25) je splatný obvykle k okamžiku podání žádosti o vydání rozhodnutí či jiného opatření dle stavebního zákona ze strany stavebníka, případně lze splatnost rozložit do vícero splátek. Zaplacení příspěvku je třeba v takovém případě zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty (zástavní právo k nemovitosti, bankovní záruka, ručení, zajišťovací převod práva, zajišťovací směnka apod.).
28. Po dohodě mezi obcí a stavebníkem lze zaplacení příspěvku nahradit poskytnutím jiného nefinančního plnění (např. převodem nemovitostí do vlastnictví obce), a to i v části.
29. Pokud by se v případě nebytových prostor jednalo prokazatelně o prostory pro veřejně prospěšné účely, může zastupitelstvo usnesením rozhodnout o prominutí této části příspěvku.
30. Příspěvek bude zaplacen na účet obce. Takto získané prostředky budou použity výlučně na opravu/výstavbu veřejné infrastruktury ze strany obce, případně úhradu nákladů s těmito investicemi přímo souvisejícími (projektová dokumentace, posudky apod.).

Závěrečná ustanovení:

31. Obec si vyhrazuje právo změny těchto pravidel. O změně rozhoduje zastupitelstvo obce.
32. Tato pravidla jsou účinná ode dne jejich schválení zastupitelstvem obce a platí až do odvolání.

V Řitce dne

Tato Pravidla byla projednána a schválena zastupitelstvem obce Řitka dne
usnesením