

Obec Břežany II

IČO: 00235288

Sídlo: Břežany II 63, 282 01 Břežany II

(dále jen „**Obec**“)

tímto vydává

ZÁSADY ROZVOJE OBCE

Břežany II

(dále jen „**Zásady**“)

schválené

zastupitelstvem obce Břežany II na zasedání č. 6/2022 usnesením č. 7/6/2022 ze dne 10.8.2022, níže uvedeného znění:

PREAMBULE

Obec postupuje při vydání těchto zásad dle § 2 odst. 2 Zákona o obcích, podle kterého Obec má za úkol pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, kdy při plnění svých úkolů chrání rovněž veřejný zájem.

Na území Obce lze v nadcházejících letech očekávat vyšší intenzitu výstavby. Obec má za cíl úspěšně realizovat vlastní strategii rozvoje spočívající mimo jiné v koordinované výstavbě bytových a rodinných domů.

Při vyšší intenzitě výstavby dochází v Obci ve vyšší míře k zatížení veřejné dopravní a technické infrastruktury, volnočasových ploch a veřejných prostranství, anebo školských zařízení. Tyto objekty je nutné ve zvýšené míře udržovat a dále rozvíjet, tak aby došlo k pokrytí nároků všech obyvatel Obce.

Obec se z tohoto důvodu rozhodla vytvořit závazné zásady rozvoje Obce. Těmito zásadami budou do budoucna upravena transparentním, přiměřeným a nediskriminačním způsobem pravidla pro poskytování Finančních příspěvků a budování Veřejné infrastruktury ve prospěch Obce. Finanční příspěvky mohou být následně Obcí využity ke zmírnění negativních vlivů spojených s vyšší intenzitou výstavby na území Obce a při budování, obnově a rozšiřování stávající veřejné infrastruktury Obce.

Obec se zavazuje postupovat dle níže uvedených zásad.

1. DEFINICE POJMŮ

- 1.1. **„Finanční příspěvek“** - dobrovolné finanční plnění Stavebníka uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo budování Veřejné infrastruktury.

- 1.2. **„Občanský zákoník“** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.3. **„Rozhodnutí“** - Veřejnoprávní povolení/osvědčení vydané Stavebníkovi, na základě kterého je Stavebník oprávněn realizovat Záměr, konkrétně:
- nabytí právní moci územní rozhodnutí o umístění celého nebo části Záměru,
 - nabytí platnosti územního souhlasu k Záměru,
 - nabytí právní moci rozhodnutí vydané ve společném územním a stavebním rozhodnutí vztahující se k Záměru,
 - nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí vztahující se k Záměru,
 - nabytí platnosti souhlas s provedením ohlášeného Záměru, nebo
 - nabytí účinnosti regulačního plánu, který nahrazuje územní rozhodnutí, vztahující se k Záměru.

Od vydání Rozhodnutí (případně od nabytí právní moci rozhodnutí, pokud má je Rozhodnutí účinné od nabytí právní moci) běží lhůta k úhradě Finančního příspěvku,

- 1.4. **„Smlouva o finančním příspěvku“** - smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku se Stavebníkem za účelem úpravy povinností Stavebníka v souvislosti s poskytnutím Finančního příspěvku na budování, rozšiřování a údržbu Veřejné infrastruktury. Smlouva o finančním příspěvku bude obsahovat alespoň:
- popis Záměru, včetně parametrů,
 - povinnost Stavebníka uhradit Finanční příspěvek a jeho splatnost.

Součástí smlouvy o finančním příspěvku mohou být i podmínky pro převzetí Veřejné infrastruktury související se Záměrem.

- 1.5. **„Smlouva o spolupráci“** - smlouva uzavíraná mezi Obcí a Stavebníkem za účelem vymezení podmínek, za kterých Stavebník vybuduje Veřejnou infrastrukturu související se Záměrem, případně Veřejnou infrastrukturu dotčenou Záměrem a podmínky jejího předání Obci. Smlouva o spolupráci bude obsahovat alespoň:
- popis Záměru, včetně parametrů,
 - povinnost Stavebníka vybudovat příslušnou Veřejnou infrastrukturu dotčenou záměrem a její specifikaci, závazek převést ji do vlastnictví Obce, včetně podmínek takového převodu,
 - práva a povinnosti smluvních stran související s vybudováním a financováním Veřejné infrastruktury dotčenou záměrem.

- 1.6. **„Stanovisko“** - Vyjádření Obce k zamýšlenému Záměru Stavebníka.

- 1.7. **„Stavebník“** - investor, developer, ale i fyzická osoba nepodnikatel nebo jiný stavebník, který hodlá na území Obce realizovat Záměr, a to bez ohledu na to, zda jedná při realizaci Záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely.

- 1.8. **„Stavební zákon“** – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 1.9. **„Veřejná infrastruktura“** - souhrn infrastruktury v Obci, kterou se rozumí:
- dopravní infrastruktura, například stavby pozemních a místních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 - technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 - občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
 - veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu – všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru ve smyslu § 34 Zákona o obcích.
- 1.10. **„Veřejná infrastruktura dotčená Záměrem“** - Veřejná infrastruktura nad rámec Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace Záměru. Veřejnou infrastrukturu dotčenou záměrem buduje Stavebník na základě Smlouvy o spolupráci za účelem jejího následného převedení do vlastnictví Obce.
- 1.11. **„Veřejná infrastruktura související se Záměrem“** - veřejná infrastruktura nezbytná pro realizaci a fungování Záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající Veřejné infrastruktury nebo budování nové Veřejné infrastruktury.
- 1.12. **„Zákon o obcích“** - zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění obecních předpisů
- 1.13. **„Záměr“** - umístění stavby, jejich změny, stavební úpravy, změny vlivu jejich užívání na území, změny využití území, nebo umístění stavby. Za Záměry se považují například stavba Rodinného domu, nebo souboru rodinných domů, stejně jako stavba bytového domu, vymezení jednotky (ve smyslu ust. § 1159 Občanského zákoníku), nebo souboru jednotek.

Za Záměr se nepovažují:

- stavební úpravy stávajících staveb a jejich přestavby (to neplatí, pokud na jejich základě bude vytvořena nová jednotka), a
- stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení dle § 103 odst. 1 Stavebního zákona.

2. PŮSOBNOST ZÁSAD

- 2.1. Zásady se vztahují na realizaci Záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze Zásad nevyplývají pro Stavebníky žádná práva, ani nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy o spolupráci ani Smlouvy o finančním příspěvku. Stavebníci berou na vědomí, že Zásady žádným způsobem nenahrazují žádné správní řízení, ani veřejnoprávní rozhodnutí, která jsou předvídána a požadována zákonem pro realizaci Záměru. Uzavření Smlouvy o finančním příspěvku nebo Smlouvy o spolupráci je jednou z podmínek vydání kladného Stanoviska Obce k předmětnému Záměru.
- 2.2. Zásady se nevztahují na:
 - 2.2.1. právnické osoby založené Obcí, nebo v níž má Obec majetkový podíl více, než 50 %,
 - 2.2.2. jedná se Záměr Obce (financovaný Obcí),
 - 2.2.3. jedná-li se o Záměr, který má Obec nabýt od třetí osoby, a současně je k převodu uzavřena smlouva (nebo smlouva budoucí) o převodu Záměru do vlastnictví Obce,
 - 2.2.4. Záměr týkající se staveb a jejich změn do 25 m² zastavěné plochy, a dále u staveb, úprav a prací uvedených v § 103 odst. 1 Stavebního zákona, s výjimkou prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m².
- 2.3. Účelem Zásad je zajistit podíl Stavebníka na posílení Veřejné infrastruktury Obce, kdy realizace jakéhokoliv Záměru má negativní vliv na kapacity dotčené části Veřejné infrastruktury. Z uvedeného důvodu je nezbytné příslušné části Veřejné infrastruktury rozšiřovat, posilovat, obnovovat, případně budovat novou. Cílem Zásad je, aby Stavebník spolupracoval s Obcí na realizaci Záměru v intencích Zásad. Obec současně sděluje, že realizace Záměru bez současného posílení Veřejné infrastruktury není zpravidla v zájmu Obce a jejích obyvatel.
- 2.4. Stavebník se za podmínek Zásad podílí v rámci realizace Záměru na posílení Veřejné infrastruktury:
 - 2.4.1. poskytnutím Finančního příspěvku na základě Smlouvy o finančního příspěvku a za podmínek v ní uvedených, nebo
 - 2.4.2. vybudováním Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem na základě a za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci a jejím následném převedení do vlastnictví Obce. Náklady na vytvoření Veřejné infrastruktury dotčené záměrem budou ve výši odpovídající ekvivalentu výše Finančního příspěvku odpovídající Záměru Stavebníka vypočteného za podmínek uvedených v Zásadách.

V rámci realizace Záměru se Stavebník podílí na posílení Veřejné infrastruktury poskytnutím Finančního příspěvku vyjma situací, kdy dochází realizací Záměru k mimořádnému zatížení Veřejné infrastruktury. Za Záměry, které mimořádně zatíží Veřejnou infrastrukturu se považují Záměry, v rámci kterých je realizována výstavba (umístění) více, než jednoho rodinného domu nebo jedné jednotky v rámci Záměru. V případě, kdy dochází k mimořádnému zatížení Veřejné infrastruktury Záměrem a současně je to vhodné pro zájmy Obce a jejích občanů, může Obec požadovat namísto poskytnutí Finančního příspěvku vybudování Veřejné infrastruktury dotčené záměrem.

- 2.5. Realizace každého Záměru zahrnuje i vybudování Veřejné infrastruktury související se Záměrem, kterou buduje Stavebník na své náklady. Ve smlouvě o finančním příspěvku, nebo ve Smlouvě o spolupráci budou uvedeny podmínky převodu Veřejné infrastruktury související se Záměrem do vlastnictví Obce, pokud je takový převod v jejím zájmu.
- 2.6. Obec převezme Veřejnou infrastrukturu související se Záměrem od Stavebníka pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, Zásadám a Smlouvě o finančním příspěvku, nebo Smlouvě o spolupráci.
- 2.7. O převzetí Veřejné infrastruktury související se Záměrem od Stavebníka bude mezi smluvními stranami podepsán předávací protokol. Obec může převzít Veřejnou infrastrukturu související se Záměrem v případě, že Stavebník:
 - 2.7.1. výstavbu provedl řádně v souladu s příslušnou dokumentací a veřejnými povoleními, a
 - 2.7.2. získal veřejnoprávní povolení/osvědčení k zahájení užívání.

3. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

- 3.1. Stavebník může přispět na budování Veřejné infrastruktury prostřednictvím Finančního příspěvku, hrazeného na základě Smlouvy o finančním příspěvku. Výše Finančního příspěvku je uvedena v příloze č. 1 těchto Zásad. Obec je oprávněna výši Finančního příspěvku upravovat, a to na základě rozhodnutí Obce (zastupitelstva Obce), jedenkrát ročně. Obec se v případě úpravy výše Finančního příspěvku orientuje zejména s ohledem na náklady při budování Veřejné infrastruktury. Obec uzavře se Stavebníkem Smlouvu o finančním příspěvku a o podmínkách poskytnutí Finančního příspěvku.
- 3.2. Obec se zavazuje, že Finanční příspěvek bude použit v souladu se Zásadami, s jednotlivými Smlouvami o finančním příspěvku a právními předpisy, a to pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- 3.3. Případnou novou výši Finančního příspěvku musí Obec (zastupitelstvo Obce) schválit pro následující kalendářní rok nejpozději do konce 11. měsíce předchozího roku.
- 3.4. Finanční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, kdy Stavebník získá Rozhodnutí. Určující pro stanovení výše Finančního příspěvku je datum podání žádosti o Stanovisko Obce k Záměru, se všemi přílohami.
- 3.5. V případě, že se Stavebník rozhodne Záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil Finanční příspěvek a nedošlo dosud k zahájení realizace Záměru, Finanční příspěvek se Stavebníkovi vrátí ve lhůtě 30 dnů od okamžiku, kdy Stavebník prokáže, že Rozhodnutí zaniklo, nebo že na základě Rozhodnutí již nelze realizovat Záměr.

4. VÝSTAVBA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY DOTČENÉ ZÁMĚREM

- 4.1. Veřejnou infrastrukturu dotčenou Záměrem vybuduje Stavebník na své náklady s tím, že ve Smlouvě o spolupráci uvede podmínky převodu vlastnictví na Obec. Obec se nepodílí na vybudování Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem, a ani se nepodílí na nákladech na její vybudování.
- 4.2. Veřejná infrastruktura dotčená Záměrem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu Obce, těchto Zásad, včetně jejich příloh, a uzavřené Smlouvy o spolupráci.
- 4.3. Stavebník předává vybudovanou Veřejnou infrastrukturu dotčenou Záměrem nejčastěji bezúplatně nebo za symbolickou úplatu, aby došlo k naplnění účelu Zásad. Obdobně si smluvní strany mohou sjednat podmínky správy a úhrady nákladů na správu Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem. Převodem vlastnictví k Veřejné infrastruktuře dotčené Záměrem na Obec, přechází na Obec i práva ze záruk k Veřejné infrastruktuře dotčené Záměrem.
- 4.4. O převzetí Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. Obec může převzít Veřejnou infrastrukturu dotčenou Záměrem v případě, že Stavebník:
 - 4.4.1. výstavbu provedl řádně v souladu s příslušnou dokumentací a veřejnými povoleními, a
 - 4.4.2. získal veřejnoprávní povolení/osvědčení k zahájení užívání.
- 4.5. Smlouva o spolupráci stanoví přinejmenším:
 - 4.5.1. povinnost Stavebníka na své náklady zajistit projekční práce a inženýring pro vybudování Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem,
 - 4.5.2. povinnost Stavebníka při budování Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem a součinnost Obce,
 - 4.5.3. povinnost zajištění veřejnoprávních povolení pro realizaci Veřejné infrastruktury dotčené Záměrem ze strany Stavebníka na jeho náklady.

5. POSTUP STAVEBNÍKA

- 5.1. Každý Stavebník, který má zájem realizovat v Obci Záměr, je povinen požádat o Stanovisko Obec. Za tímto účelem je povinen využít vzor žádosti, který je uveden v příloze č. 2 těchto Zásad. Obec vyzve Stavebníka k doplnění žádosti, pokud žádost nebude obsahovat všechny požadované náležitosti.
- 5.2. Stavebník musí podat žádost nejméně 60 dnů před podáním žádosti o vydání Rozhodnutí.
- 5.3. Obec přezkoumá, zda Záměr Stavebníka uvedený v žádosti je v souladu s územním plánem Obce a Zásadami.
- 5.4. Pokud Stavebník požádá o vydání Rozhodnutí aniž by podal žádost o Stanovisko Obce, tak bude Obcí vyzván k podání žádosti v souladu s těmito Zásadami.
- 5.5. Obec může vyzvat Stavebníka k ústnímu jednání o podrobnostech realizace Záměru. Stavebník je povinen se takového jednání zúčastnit a předložit Obci potřebné informace a doklady k podrobnostem realizace Záměru.
- 5.6. Obec vydá písemné stanovisko do 60 dnů od doručení úplné žádosti. V odůvodněných případech může být tato lhůta prodloužena, a to i opakovaně.

- 5.7. Stanovisko musí obsahovat podmínky realizace Záměru v souladu se zájmy Obce. Přílohou Stanoviska je Smlouva o poskytnutí finančního příspěvku, nebo Smlouva o spolupráci, předem projednaná se Stavebníkem. Obec není povinna Stanovisko vydat v případě, že Stavebník neposkytl Obci potřebnou součinnost pro projednání Záměru, případně projednání obsahu Smlouvy o spolupráci, nebo Smlouvy o finančním příspěvku.
- 5.8. Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí a ani není stanoviskem Obce v rámci jejího postavení jako účastníka územního řízení. Stanovisko není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 Stavebního zákona a ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. Stavebního zákona.
- 5.9. Obec doručí Stanovisko Stavebníkovi postupem dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.10. Stavebník má právo na projednání Stanoviska, včetně jeho příloh, a to v případě, že požádá Obec o jednání nejpozději 20 dnů ode dne doručení Stanoviska. Jednání mohou probíhat písemně nebo ústně se zástupci Obce a Stavebníka. Pro jednání musí Stavebník formulovat své vyjádření ke Stanovisku nebo jeho přílohám.
- 5.11. Termín ústního jednání stanoví Obec v termínu mezi 30 až 60 dny ode dne obdržení žádosti. Obec může na základě výsledku jednání upravit Stanovisko. Obec zašle Stavebníkovi upravené Stanovisko do 30 dnů od skončení jednání. V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení. V případě ústního jednání se o jednání pořídí písemný zápis.
- 5.12. V případě, že se Stavebník nevyjádří ke Stanovisku, Stanovisko a přílohy potvrdí, nebo následně dojde k vyjasnění Stanoviska, přistoupí Obec k podpisu Smlouvy o finančním příspěvku, nebo Smlouvy o spolupráci se Stavebníkem, a to v souladu se Stanoviskem. 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, parametry a/nebo specifikaci Veřejné infrastruktury, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy o spolupráci. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.
- 5.13. Smlouva o spolupráci, nebo Smlouva o finančním příspěvku, musí být schválena ze strany zastupitelstva Obce před podpisem ze strany Obce. Obec Stavebníkovi doporučuje podepsat Smlouvu o spolupráci, nebo Smlouvu o finančním příspěvku, s Obcí před podáním žádosti o vydání Rozhodnutí.

6. ÚČAST OBCE VE STAVEBNÍM ŘÍZENÍ

- 6.1. V rámci řízení dle Stavebního zákona postupuje Obec a Stavebník za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci, případně Smlouvy o finančním příspěvku. Při dodržení všech dohodnutých podmínek podle Smlouvy o spolupráci, nebo Smlouvy o finančním příspěvku, Zásad a požadavků právních předpisů Obec neuplatní v rámci správního řízení námitky, pokud bude Záměr projednáván v těchto řízeních plně v souladu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci, nebo

Smlouvou o finančním příspěvku, Zásadami, územně plánovací dokumentací, právními předpisy a českými technickými normami a budou dodrženy další podmínky podle Smlouvy o spolupráci a Zásad. Za stejných podmínek také Obec neuplatní odvolání.

- 6.2. Stavebník informuje Obec o všech případných změnách Záměru včas a pokud je to zapotřebí, vyvolá přerušování daného správního řízení.

7. ZÁVĚR

- 7.1. Nedílnou součástí těchto Zásad jsou níže uvedené přílohy:
 - 7.1.1. Příloha č. 1 – Výše Finančního příspěvku
 - 7.1.2. Příloha č. 2 – Vzor žádosti o Stanovisko Obce
- 7.2. Úplné znění Zásad nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce dne 11.8.2022 Obce Břežany II, tj. 12.8.2022

Příloha č. 1 Výše Finančního příspěvku:

Obec stanoví výši Finančního příspěvku ve výši 1500 Kč za 1 m² podlahové plochy Záměru, a to za následujících podmínek:

- příspěvek za každý 1 m² podlahové plochy každé nové vymezené jednotky (v případě bytových domů), která je vymezena v rámci Záměru
- příspěvek za každý 1 m² podlahové plochy každého rodinného domu (stavby), který je součástí Záměru.
- Finanční příspěvek je vypočítán za každý stavebně oddělený objekt samostatně.

Příloha č. 2 Vzor žádosti o Stanovisko Obce Břežany II:

Žádost o poskytnutí stanoviska: Obce Břežany II IČO: 00235288 Sídlo: Břežany II 63, 282 01 Břežany II Žádost o vydání stanoviska dle čl. V. Zásad rozvoje obce Břežany II.	
Identifikace žadatele/stavebníka:	
Název/Jméno:	
IČO/datum narození:	
Sídlo/bydliště:	
Zástupce:	
Kontakt:	Datová schránka: E-mail: Telefon:
Popis Záměru:	
Název a účel záměru:	
Pozemky, kde se má Záměr nacházet:	
Dotčení pozemků obce:	ANO/NE Určení pozemků:
Zastavěná Plocha:	
Počet jednotek:	Rodinný dům/Bytový dům Počet jednotek: