

Zásady spolupráce obce Kujavy s investory

Obec Kujavy, IČO 67340474, se sídlem Kujavy 86, 742 45 Kujavy (dále jen „obec“), v rámci své samostatné působnosti pečuje o udržitelný rozvoj svého území a potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem. Stavební rozvoj zvyšuje nároky na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které musí sloužit jak stávajícím, tak novým obyvatelům.

Účelem těchto Zásad je stanovit transparentní, předvídatelný a nediskriminační rámec spolupráce obce s investory při přípravě a realizaci investičních záměrů na území obce, aby investice přispívaly ke kvalitnímu vystavěnému prostředí, udržitelnému rozvoji a odpovídající kapacitě veřejné infrastruktury.

Tyto Zásady se vztahují na celé území obce Kujavy, upravují postup obce v rámci samostatné působnosti a nenahrazují správní řízení dle příslušných právních předpisů (zejm. zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon; zákon č. 128/2000 Sb., o obcích).

I. Základní zásady spolupráce

1. Předvídatelnost

Obec postupuje podle těchto Zásad jednotně. Odchýlení je možné pouze ze závažných důvodů, které budou prokazatelně uvedeny v odůvodnění rozhodnutí či smlouvy.

2. Transparentnost

Zásady jsou veřejně dostupné na webu obce. Obec komunikuje požadavky vůči investorům srozumitelně a včas.

3. Dobrovolnost

Jednání a uzavření plánovací smlouvy jsou dobrovolné, založené na vůli obou stran (§ 130 a násl. stavebního zákona).

4. Rovné zacházení (nediskriminace)

Obdobné záměry se posuzují dle stejných kritérií a sazeb. Výjimky jsou jen ty, které stanovují tyto Zásady.

5. Samostatná působnost obce

Obec nevstupuje do rozhodování orgánů v přenesené působnosti (správní řízení). Zásady neslouží jako podklad pro správní rozhodnutí.

6. Účelové využití plnění

Plnění investora (peněžní i nepeněžní) se využije výhradně ve prospěch obyvatel obce – zejména na rozvoj či úpravu veřejné infrastruktury, občanského vybavení a veřejných služeb, které záměr vyvolá.

7. **Udržitelný rozvoj**

Obec preferuje řešení naplňující své klimatické cíle, koncepce a standardy (územní plán, generely, manuály, plány).

8. **Právní nárok**

Tyto Zásady nezakládají právní nárok investora na uzavření konkrétní plánovací smlouvy, zejména pokud je záměr v rozporu s veřejným zájmem, územním plánem nebo urbanistickými principy obce.

II. Postup spolupráce (krok za krokem)

1. **Včasný kontakt**

Investor kontaktuje obec co nejdříve, ideálně před koupí pozemku nebo ve fázi projektové studie. Obec sdělí, zda je záměr přípustný a jaké požadavky bude uplatňovat.

2. **Předběžné podklady investora**

Investor předloží studii či předběžnou dokumentaci (koncept, objem, dispozice, materiálové, provozní, technické a technologické řešení).

3. **Jednání s obcí**

Obec svolá jednání a seznámí investora s požadavky obce a dotčených subjektů (kapacity a umístění dopravní/technické infrastruktury, veřejných služeb, veřejných prostranství).

4. **Zpracování požadavků**

Investor upraví dokumentaci pro povolení záměru a vyžádá stanoviska příslušných orgánů a správců/provozovatelů infrastruktury.

5. **Odsouhlasení a návrh smlouvy**

Upravený záměr předloží investor obci k odsouhlasení. Obec iniciuje jednání o plánovací smlouvě (závazky investora a obce, investiční příspěvek, harmonogram, zajištění závazků).

6. **Schválení smlouvy**

Konečné znění plánovací smlouvy schvaluje zastupitelstvo obce. Uzavření je dobrovolné a zohledňuje konkrétní okolnosti.

III. Investiční příspěvek

1) Povinnost příspěvku

Obec požaduje investiční příspěvek od každého investora, jehož investiční záměr má být realizován na území obce, tj.:

- a) Výstavba 2 a více rodinných domů, přičemž v rámci jednoho záměru se příspěvek počítá z celkové HPP všech domů, bez uplatnění individuálního limitu HPP 250 m² na dům.
- b) Výstavba 1 rodinného domu přesahující individuální limit HPP 250 m² na dům.
- c) Změna dokončené stavby, při které vznikají min. 2 nové bytové jednotky.
- d) Zasiťování pozemků (výstavba technické infrastruktury pro obsluhu nově vzniklých parcel) pro 2 a více rodinných domů, bez ohledu na to, zda následnou výstavbu realizuje sám investor, nebo parcely převádí na třetí osoby.

Výjimky, kdy obec od investora investiční příspěvek nepožaduje, tvoří investiční záměry, kterými jsou:

- a) Stavba jednoho rodinného domu do individuálního limitu HPP 250 m² na dům.
- b) Stavba pro rodinnou rekreaci.
- c) Změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka.
- d) Garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna.

2) Sazby

- a) **800 Kč bez DPH / m² HPP** – pro záměry dle čl. VIII odst. 2 písm. a) - nově umísťované nebo stavebními úpravami vytvořené bytové/nebytové prostory.
- b) **200 Kč bez DPH / m² využitelné plochy pozemku** – pro záměry dle čl. VIII odst. 2 písm. b) - zasíťování pozemků za účelem umístování minimálně 2 rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci.

3) Výpočet

a) HPP záměry (800 Kč/m²):

Výše příspěvku = **HPP všech objektů × 800 Kč** (bez DPH).

- U změn dokončené stavby, kde vznikají min. 2 nové bytové jednotky, se příspěvek počítá jen z navýšení HPP.

- U rodinného domu se do výpočtu zahrnuje pouze HPP přesahující 250 m² (při více RD v jednom záměru se limit neuplatní).

b) Zasíťování pozemků (200 Kč/m² využitelné plochy):

Výše příspěvku = **využitelná plocha pozemku × 200 Kč** (bez DPH).
Pro vyloučení pochybností: Tento příspěvek zahrnuje i příspěvek za budoucí umístění staveb na dotčených pozemcích; obec nebude vyžadovat další HPP (příspěvek za následnou výstavbu na těchto konkrétních parcelách).

4) Splatnost

Splatnost peněžního plnění je do konce **třetího měsíce** po kalendářním měsíci, v němž:

- nabude právní moci stavební povolení/společné povolení, nebo
- nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva, nebo
- nabude právních účinků souhlas s ohlášeným záměrem, nebo
- investor získá právo provést záměr na základě oznámení záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

U **nepeněžního plnění** lze dohodnout **jinou splatnost** v plánovací smlouvě.

5) Forma plnění a účelové vázání prostředků

- **Peněžní plnění:** investor hradí částku na bankovní účet obce. Obec vede takto získané finanční prostředky v účetnictví odděleně (např. formou samostatné analytické evidence), aby bylo trvale patrné jejich účelové určení a čerpání.
- **Nepeněžní plnění:** investor může vybudovat a/nebo převést do vlastnictví obce a/nebo upravit stávající veřejnou infrastrukturu či veřejné služby (viz definice). Převod vyžaduje souhlas zastupitelstva.
- **Příjmem z těchto Zásad** jsou peněžní plnění, smluvní pokuty a úroky z prodlení dle plánovacích smluv.

IV. Závazky obce (veřejný zájem; § 131 odst. 1 písm. a) SZ)

Obec se v plánovací smlouvě zaváže zejména:

1. Poskytovat v rámci samostatné působnosti potřebnou součinnost (souhlasy v navazujících řízeních, pokud investor splní požadavky obce).

2. Zachovat po dobu ve smlouvě stanovenou vlastnické vztahy k pozemkům dotčeným záměrem (je-li to relevantní).
3. Využít investiční příspěvek výhradně na rozvoj/opravu/realizaci veřejné infrastruktury a veřejné služby v obci.
4. Za sjednaných podmínek převzít do vlastnictví nepeněžní plnění (vybudovanou infrastrukturu).
5. Nečinit ve správních či soudních řízeních k povolení záměru podání, která by byla v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou.

V. Závazky investora (§ 131 odst. 3 SZ)

Investor se v plánovací smlouvě zaváže zejména:

1. Realizovat záměr v podobě a rozsahu sjednaném ve smlouvě.
2. Dodržet harmonogram výstavby.
3. Poskytnout investiční příspěvek jako peněžní a/nebo nepeněžní plnění dle těchto Zásad.
4. Zajistit/financovat výstavbu nové či úpravu stávající nezbytné infrastruktury potřebné pro realizaci záměru (§ 131 odst. 3 písm. a), b) SZ), případně ji převést do vlastnictví obce.
5. Převést do vlastnictví obce nemovité věci dle sjednání (např. veřejnou infrastrukturu).
6. Podle ujednání přispět k narovnání majetkových vztahů v dotčeném území.

VI. Zajištění a utvrzení závazků

Smluvní závazky se zajišťují zejména:

- Smluvní pokutou dle § 2048 občanského zákoníku (výše a režim v plánovací smlouvě).
- Odkládací podmínkou (plnění podmíněno určitou právní skutečností).
- Případně dalšími zajišťovacími instrumenty (např. bankovní záruka, zástava), bude-li to přiměřené povaze záměru.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních projektů či infrastrukturních akcí, na něž obec příspěvek použije; to se řídí aktuálními potřebami obce a rozhodnutími zastupitelstva.
2. Zásady lze měnit pouze usnesením zastupitelstva, po vyhodnocení jejich aplikace.

3. Zásady včetně příloh (např. vzor plánovací smlouvy) jsou zveřejněny na internetových stránkách obce Kujavy.
4. Tyto Zásady nenahrazují postupy dle stavebního zákona a dalších předpisů; jsou rámcem smluvní spolupráce v samostatné působnosti obce.
5. Schválení: Zastupitelstvo obce Kujavy schválilo tyto Zásady usnesením č. 22/17.1/2026 ze dne 25.02.2026. Účinnost: Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem 25.02.2026.

VIII. Definice pojmů (pro účely těchto Zásad)

Definice nemění zákonný výklad, slouží k srozumitelnosti dokumentu.

1. Investor

Stavebník ve smyslu § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále „SZ“), který žádá o povolení záměru podle těchto Zásad, včetně zasíťování pozemku. Nepovažují se za investora: obec, DSO, obecní PO a společnosti s většinovou účastí obce; kraj a jeho PO; stát, jeho organizační složky a PO.

2. Investiční záměr

- a. Každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový/nebytový prostor (vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících povolení ani ohlášení).
- b. Výstavba dopravní/technické infrastruktury za účelem přípravy pozemků pro minimálně 2 rodinných domů či stavby pro rodinnou rekreaci.

3. Veřejná infrastruktura

Dle § 10 odst. 1 SZ: dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu; zahrnuje i novou výstavbu či úpravy stávající infrastruktury.

4. Veřejná služba

Dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích: služby poskytované obcí při péči o rozvoj území a potřeby občanů (např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor apod.).

5. Investiční příspěvek

Peněžní i nepeněžní plnění investora určené k pokrytí části nákladů na rozvoj/opravu/realizaci veřejné infrastruktury nebo veřejné služby vyvolanou záměrem; sjednán v Plánovací smlouvě dle § 131 odst. 3 písm. e) SZ; nejde o místní poplatek dle zákona č. 565/1990 Sb.

6. Peněžní plnění

Finanční plnění investora hrazené obcí; základní výše se stanoví podle sazeb v čl. III

7. **Nepeněžní plnění**

Věcné plnění (např. budovy MŠ/ZŠ, zdravotnická/sociální zařízení, sportoviště, hřiště, další veřejná infrastruktura dle § 10 odst. 1 SZ), které se zaváže investor vybudovat; převod do vlastnictví obce jen se souhlasem zastupitelstva.

8. **Plánovací smlouva**

Smlouva dle § 130 SZ, uzavřená ve veřejném zájmu mezi investorem a obcí; zahrnuje závazek investora poskytnout investiční příspěvek, případně zajistit/financovat nezbytnou infrastrukturu (§ 131 odst. 3 písm. a), b) SZ) a závazek obce poskytnout součinnost (§ 131 odst. 1 písm. a) SZ). Vzor je přílohou Zásad; konkrétní znění se upraví dle okolností.

9. **Hrubá podlažní plocha (HPP)**

Součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží (kromě otevřených/částečně otevřených částí – balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami/stropem se započítává obrys v úrovni 1,2 m nad podlahou. Nezapočítávají se plochy technických a pomocných prostor (sklepy, garáže, parkoviště apod.) a objekty technické infrastruktury.

10. **Splatnost investičního příspěvku**

Viz čl. III odst. 4 (lhůta splatnosti a okamžiky vzniku).

11. **Využitelná plocha pozemku**

Plocha, kterou lze dle regulativů územního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb (pro záměry dle čl. VIII odst. 2 písm. b)).

.....
Ing. Michal Dresler
starosta

.....
Ing. Pavel Kowalski
místostarosta

Přílohy č. 1: Vzor plánovací smlouvy.