

Návod k Zásadám spolupráce obce Kujavy s investory

Tento dokument poskytuje jasný a praktický postup pro práci s investičními záměry v obci Kujavy. Návod je určen investorům, zastupitelům a referentům obce a vychází ze schválených Zásad a vzoru plánovací smlouvy. Cílem je zajistit transparentní a efektivní komunikaci mezi obcí a investory při realizaci stavebních projektů.



Kdy se návod uplatní

Investiční příspěvek se požaduje u konkrétních typů záměrů, které mají významný dopad na veřejnou infrastrukturu obce. Jasně definované podmínky pomáhají předejít nejasnostem a usnadňují orientaci investorům.



Výstavba 2 a více RD

Počítá se souhrnná hrubá podlažní plocha všech rodinných domů.



1 RD nad 250 m² HPP

Do výpočtu vstupuje pouze část přesahující limit 250 m².



Změna stavby (2+ BJ)

Vznikají-li alespoň 2 nové bytové jednotky, počítá se navýšení HPP.



Zasíťování pozemků

Pro 2 a více RD se příspěvek vypočítá z využitelné plochy.



Výjimky bez příspěvku

- 1 rodinný dům do 250 m² HPP
- Stavba pro rodinnou rekreaci
- Změna stavby s max. 1 novou bytovou jednotkou
- Garáž, kancelář, dílna nebo drobná provozovna

Postup krok za krokem

Úspěšná realizace investičního záměru vyžaduje systematický přístup a důslednou komunikaci s obcí. Následující kroky zajišťují, že všechny požadavky budou splněny včas a v souladu se Zásadami obce.

Včasný kontakt

Investor kontaktuje obec ideálně před koupí pozemku nebo ve fázi studie záměru.

Předběžné podklady

Příprava studie/konceptu: objem, HPP, počty BJ/RD, dopravní a technické napojení, etapizace.

Jednání s obcí

Sjednocení požadavků na infrastrukturu, veřejné služby a prostranství; dohoda o plnění.

Zpracování požadavků

Úprava dokumentace a vyžádání stanovisek dotčených orgánů a správců sítí.

Návrh smlouvy

Doplnění výpočtu příspěvku, formy plnění, harmonogramu a zajištění závazků.

Schválení a podpis

Smlouvu schvaluje zastupitelstvo obce; po podpisu běží plnění a milníky.

Realizace a kontrola

Investor plní harmonogram; obec vykonává dozor; probíhá předávání a kolaudace.

Investiční příspěvek – výpočet a splatnost

Investiční příspěvek slouží k financování veřejné infrastruktury obce, která je nezbytná pro obsluhu nových staveb. Sazby jsou stanoveny jasně a transparentně, aby investor mohl snadno vypočítat svůj závazek.

Typ záměru	Základ	Sazba
Výstavba (byty/nebyty)	HPP	800 Kč/m ²
Zasíťování pozemků	Využitelná plocha	200 Kč/m ²

Všechny sazby jsou uvedeny bez DPH. U RD do 250 m² se příspěvek neuplatní; nad 250 m² se počítá jen část přesahující limit.

Splatnost

Peněžní plnění je splatné do konce 3. měsíce po měsíci, kdy nastala rozhodná skutečnost (právní moc povolení, účinnost VPS, právní účinky ohlášení).

Formy plnění

- Peněžní plnění na bankovní účet obce
- Nepeněžní plnění (infrastruktura)
- Kombinace obou forem

Role a závazky stran

Úspěšná spolupráce mezi obcí a investorem je založena na jasně definovaných rolích a vzájemných závazcích. Obě strany mají specifické povinnosti, které zajišťují hladký průběh realizace investičního záměru.

Obec Kujavy

- Poskytuje součinnost v samostatné působnosti (obvyklá lhůta 15 pracovních dnů)
- Využívá příspěvek výhradně na veřejnou infrastrukturu
- Za podmínek smlouvy převezme nepeněžní plnění do vlastnictví
- Nezasahuje do výkonu státní správy v rámci správních řízení

Investor

- Realizuje záměr dle schválené podoby a harmonogramu
- Poskytne investiční příspěvek v dohodnuté formě
- Zajistí a uhradí výstavbu nové či úpravu stávající infrastruktury
- Převede sjednané nemovitosti/infrastrukturu do vlastnictví obce



Zajištění a utvrzení závazků

Pro zabezpečení řádného plnění závazků investora vůči obci slouží různé nástroje zajištění. Volba konkrétního nástroje závisí na charakteru záměru a vzájemné dohodě stran.

1

Bankovní záruka

Poskytnutá ve výši investičního příspěvku jako záruka splnění finančních závazků.

2

Smluvní pokuty

Výše a režim jsou specifikovány ve smlouvě. Náhrada škody je možná nad rámec smluvní pokuty.

3

Zástava

Zastavení nemovitosti, obchodního podílu nebo cenného papíru jako zajištění.

4

Odkládací podmínka

Vázání konkrétního plnění na nastání specifické právní skutečnosti.



Praktické příklady výpočtu příspěvku

Pro lepší orientaci investorů uvádíme čtyři typické příklady výpočtu investičního příspěvku podle různých scénářů. Všechny částky jsou uvedeny bez DPH.

1

Příklad A: 3 rodinné domy

HPP: 160 + 180 + 200 m²

Výpočet: 540 m² × 800 Kč

Příspěvek: 432 000 Kč

Při výstavbě více RD se sčítá HPP všech domů bez limitu 250 m².

2

Příklad B: 1 RD nad limit

HPP: 310 m² (limit 250 m²)

Výpočet: (310 – 250) × 800 Kč

Příspěvek: 48 000 Kč

Do výpočtu vstupuje pouze část přesahující stanovený limit.

3

Příklad C: Změna stavby

Vznik: 2 nové BJ (+120 m² HPP)

Výpočet: 120 m² × 800 Kč

Příspěvek: 96 000 Kč

Počítá se pouze navýšení HPP při vestavbě bytů.

4

Příklad D: Zasítování

Plocha: 6 parcel, 6 500 m²

Výpočet: 6 500 m² × 200 Kč

Příspěvek: 1 300 000 Kč

Tento příspěvek zahrnuje i budoucí výstavbu na parcelách.

Kontrolní seznam a kontakty

Kontrolní seznam pro referenta

- Je záměr v rozsahu Zásad?
- Je jasně stanovena HPP / využitelná plocha?
- Byla projednána forma plnění?
- Je doplněn harmonogram a zajištění závazků?
- Jsou připraveny přílohy (situace, specifikace, smlouva)?
- Je stanovena splatnost dle rozhodných okamžiků?
- Je připraven podklad pro jednání zastupitelstva?

Povinné přílohy

- Situační výkres záměru
- Specifikace nepeněžního plnění
- Plánovací smlouva (vzor v Zásadách)

Kontakty

Obec Kujavy

Kujavy 86

742 45 Kujavy

E-mail: obec@kujavy.cz

Telefon: +420 556 740 023

Datová schránka: fsuaxqz

Web: www.kujavy.cz



Platební údaje

Účet: 9388020227/0100

Variabilní symbol: IČ (PO) / RČ (FO)