OBEC TŘEBUSICE

Zásady obce Třebusice pro investory při spoluúčasti na rozvoji a zkvalitnění technické infrastruktury a občanské vybavenosti pro novou výstavbu v katastrálním území obce Třebusice

1. Východiska

Výstavba nových projektů v souladu s platným územním plánem obce Třebusice (dále jen „**obec**“) je jedním z podstatných faktorů pro udržitelný rozvoj obce. Vzhledem k tomu, že možnosti a požadavky soukromých stavebníků, developerů a investorů (dále jen „**stavebník**“) mohou být rozdílné a mohou se vztahovat k různým časovým obdobím a rozličným projektům, musí být odpovídajícím a transparentním způsobem upraveny také podmínky a požadavky obce na údržbu, zkvalitnění (modernizaci), rozvoj či vybudování veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Je věcí každého stavebníka, aby se před samotným nabytím pozemku v katastrálním území obce a uvažovanou výstavbou seznámil s příslušnými limity dané lokality a těmito zásadami a teprve poté započal realizovat související právní kroky.

V návaznosti na výše uvedené vydává obec tyto zásady (dále jen „**Zásady**“), které se týkají finančního příspěvku na údržbu, rozvoj a zkvalitnění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti v souvislosti s plánovanou výstavbou v obci. Dle těchto Zásad uzavřou obě strany (obec a stavebník) příslušnou Smlouvu o spolupráci, která bude obsahovat výši příspěvku stavebníka a jeho další povinnosti ve vztahu k obci. Tato smlouva bude v souladu s platnými právními předpisy a může být předložena stavebníkem v rámci řízení o povolení záměru příslušnému stavebnímu úřadu.

Zásady určují:

a) základní proces jednání se stavebníky;
b) výši příspěvku;
c) způsob využití příspěvku; a
d) splatnost příspěvku a zajištění.

2. Definice

1.	**Bytový projekt**	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.
2.	**Nebytový projekt**	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.	**Investiční záměr**	dělení či scelování pozemků, popř. výstavba dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umisťování bytových či nebytových projektů nebo součinnost obce při zřízení věcného břemene na umístění přípojek k sítím technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) do obecního pozemku za účelem napojení stávajících rodinných domů či rekreačních objektů na sítě technické infrastruktury.
4.	**Projekt**	bytový či nebytový projekt anebo investiční záměr dle bodů výše.
5.	**Územně plánovací záměr**	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.	**Stavebník**	vlastník pozemku nebo osoba, která má záměr realizovat projekt, případně osoba, která chce realizovat územně plánovací záměr.
7.	**Příspěvek**	příspěvek stavebníka na veřejnou infrastrukturu.
8.	**Hrubá podlažní plocha**	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.	**Veřejná infrastruktura**	veřejná infrastruktura, jak je definovaná v § 10 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění (dále jen „**stavební zákon**“).

3. Základní pravidla

10. Příspěvek bude obec vyžadovat od každého stavebníka projektu definovaného v těchto Zásadách. Veškeré částky příspěvku stanovené těmito Zásadami jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty (DPH), která bude k příspěvku automaticky připočtena v zákonné výši.
11. Postup dle těchto Zásad 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.

4. 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 zastupitelstvu 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 těchto Zásad 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 Zásadami, 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 zastupitelstvo obce. 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 těchto Zásad;
    e) Závazek obce použít prostředky příspěvku na výstavbu veřejné infrastruktury.

    Zásady 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 dní 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 Zásadami nedohodnou, bude výlučně věcí obou stran, jak budou dál ve vztahu k projektu pokračovat.
21. Postup dle těchto Zásad nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, který je na těchto Zásadách zcela nezávislý a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy.

5. 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 **1.000,- Kč bez DPH/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby, minimálně 100.000,- Kč bez DPH (pro bytové projekty do 100 m² hrubé podlažní plochy), ne však více než **200.000,- Kč bez DPH** 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 **1.000 Kč bez DPH/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby u objektů k rekreaci, ne však více než **200.000,- Kč** bez DPH za objekt. V případě změny v užívání stavby na objekt k trvalému bydlení uhradí stavebník případný rozdíl ve výši příspěvku
        - na částku 1.000,- Kč bez DPH/m² hrubé podlažní plochy nové výstavby, ne však více než 40.000,- Kč bez DPH v případě, že se jedná o bytový projekt pro vlastní bytovou či rekreační potřebu stavebníka, který má ke dni podání žádosti o vydání povolení k záměru v obci hlášen trvalý pobyt alespoň po dobu 5 let.

    b) u nebytových projektů – na částku **1.000,- Kč bez DPH/m²** hrubé podlažní plochy nové výstavby, minimálně **100.000,- Kč bez DPH**.

    c) u investičních záměrů
        - na částku **100.000,- Kč bez DPH** na každých byť započatých 700 m² pozemku, na němž má být výstavba bytového či nebytového projektu realizována, s výjimkou investičních záměrů vztahujících se k plochám k rekreaci, kde činí příspěvek **30.000,- Kč bez DPH** na každých **300 m²** plochy pozemku k rekreaci.
        - na částku **100.000,- Kč bez DPH** v případě kdy investičním záměrem je zřízení věcného břemene na umístění přípojek k sítím technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) do obecního pozemku za účelem napojení stávajících rodinných domů či rekreačních objektů na sítě technické infrastruktury, a to za každý objekt, který bude na tyto sítě takto napojen.

    V případě, že se jedná o investiční záměr pro vlastní bytovou či rekreační potřebu stavebníka, který má ke dni podání žádosti o vydání povolení k záměru v obci hlášen trvalý pobyt alespoň po dobu 5 let, činí maximální výše příspěvku podle tohoto písmene 40.000,- Kč bez DPH.

    d) u Územně plánovacích záměrů – na částku **500,- Kč bez DPH/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 nějž již v souladu s těmito Zásadami 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.). U projektů spočívajících ve výstavbě bytových domů nebo ve výstavbě 2 a více rodinných domů, popř. u nebytových projektů, které vyvolávají potřebu nové veřejné technické a dopravní infrastruktury v lokalitě výstavby, obec zpravidla požaduje vybudování vodovodu a kanalizace včetně přípojek, nové pozemní komunikace, veřejného osvětlení a obecního rozhlasu v lokalitě výstavby, a to v rozsahu vyvolaném projektem. 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 23, 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 23, 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.).

6. Závěrečná ustanovení

31. Obec si vyhrazuje právo změny těchto Zásad. O změně rozhoduje zastupitelstvo obce.
32. Tyto Zásady byly projednány a schváleny zastupitelstvem obce Třebusice na zasedání dne 21. 9. 2026 č. usnesení. 9/7/2026/2026 a **nabývají účinnosti od 21.9. 2026**.

…….. ……..

Pavel Kubín, v.r.
místostarosta

Ing. Dita Losová Doubnerová, v.r.
starostka