

Zásady obce Kamenice pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Preambule

Obec Kamenice, IČO: 00240273, sídlem Ringhofferovo nám. 434 251 68 Kamenice (dále jen „**Obec**“), je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území a ochranu přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže na území Obce a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto nových investičních záměrů.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Obce (dále jen „**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, vodohospodářské a modrozelené infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Obce vyplývají z platného územního plánu Obce v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), územních studií, dokumentu Strategický programový dokument obce Kamenice, v aktuální verzi, generelů Obce (veřejného osvětlení) a dalších koncepčních dokumentů, plánů a předpisů Obce (např. manuály a nařízení Obce). Obec při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem udržitelného rozvoje a potřebou ochrany klimatu.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Zásady tedy cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Investoři by proto měli vstupovat do jednání s Obcí co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu, pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí či souhlasu.

Při umísťování a realizaci nových staveb Obec usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného prostředí. Společný postup dle Zásad vede ke vzájemné spolupráci stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí Obce. Jedná se zejména o spoluúčast na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel.

Předmětem Zásad je spolupráce stran v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu nebo pořízení regulačního plánu, jehož vydáním územní plán podmiňuje rozhodování o změnách v území, a kterým se nahrazuje územní rozhodnutí.

Výše investičního příspěvku, o jehož poskytnutí Obec investory žádá k pokrytí části nákladů vyvolaných záměrem investora na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, je stanovena na základě jednotných pravidel platících stejně pro stejné typy záměrů. V případě investičních záměrů spočívajících v umístění jednoho rodinného domu, či jedné stavby pro rodinou rekreaci, obec žádá pouze příspěvek na provoz a údržbu vodovodu a kanalizace. Důvodem je, že s těmito záměry Obec ve svých plánech na rozvoj veřejné infrastruktury a veřejných služeb počítá, a nepředstavují pro ni tak zásadní zátěž v porovnání s většími záměry „skokově“ navyšujícími požadavky na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby. Obdobné platí pro připojení již existujících staveb na vodovod a kanalizaci, u kterých k žádné nové zátěži na další veřejnou infrastrukturu obce nedochází. S ohledem na ostatní Investiční záměry Obec žádá investiční příspěvek na provoz, údržbu a rozvoj veškeré veřejné infrastruktury a veřejných služeb.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Obce. Ty budou s ohledem na konkrétní investiční záměr na žádost investora Obcí při jednání o každém investičním záměru vždy deklarovány. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky Obce a zkontroloval svůj záměr s příslušnými odbory Obce a vedením Obce.

Obec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 3/11/ZOK/2024/ ze dne 24.4.2024 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ Obce z důvodu zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Obce a také s ohledem na naplňování klimatických cílů Obce.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s Investory v rámci realizace Investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Obec nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

Transparentnost

Základní práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání Investičního záměru mezi Obcí a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Smlouvy o spolupráci při změně ÚP nebo Plánovací smlouvy. Jednání stran a uzavření příslušné smlouvy probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Obcí dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody s Obcí na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Veškeré smlouvy uzavírané dle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel dle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru nebo pořízení Změny ÚP.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost vyvolaných Investičním záměrem na území Obce.

I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také žadatel o dělení pozemků podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto zásad a osoba, která ve smyslu § 44, § 46 nebo § 55a stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP. Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
 - a. Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společností, ve kterých má Obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
 - b. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
 - c. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investiční záměrem** se rozumí
 - a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo jiný prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území Obce;
 - b) dělení pozemku na základě rozhodnutí ve smyslu § 82 Stavebního zákona či sdělení (souhlasu) dle § 82 odst. 3 Stavebního zákona, který se nachází v zastavitelné ploše vymezené platným ÚP, přičemž na nově odděleném pozemku nebo pozemcích bude v budoucnu podle podmínek daných ÚP možná výstavba jednoho nebo více Investičních záměrů;

- c) připojení stavby dle § 2 odst. 3 stavebního zákona povolené a realizované již před zahájením jednání Investora s Obcí dle těchto Zásad na vodovod nebo kanalizaci vybudované Obcí.

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Obce:

- i. změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná bytová jednotka;
 - ii. garáž a další stavby související a podmiňující bydlení umístěné na pozemku rodinného domu sloužící potřebám tohoto domu a stavby pro podnikatelskou činnost (např. kancelář, dílna, drobná provozovna), vše do 50 m² Podlahové plochy;
 - iii. dělení pozemků, jehož účelem je uspořádání vlastnických vztahů způsobem, aby odpovídalo dlouhodobě zavedenému faktickému způsobu užívání pozemků, či byly zajištěny chybějící podmínky nezbytné k řádnému užívání pozemku (např. přístup na pozemek).
3. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní a technická infrastruktura, včetně modrozelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.
4. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura, bez jejíhož vybudování nelze Investiční záměr ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona nebo § 66 odst. 2 stavebního zákona realizovat, nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, bez které nelze dle těchto ustanovení Investiční záměr realizovat.
5. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.
6. **Investičním příspěvkem** se rozumí peněžní i nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na výstavbu, rozvoj nebo údržbu Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) nebo na pokrytí potřeb Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem nebo změnou ÚP definovaných v příslušné smlouvě uzavřené dle těchto Zásad.

V případě uzavření Smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci se za Investiční příspěvek rozumí peněžní plnění poskytované Investorem jako dobrovolný příspěvek na náklady spojené s vybudováním a údržbou vodovodu nebo kanalizace, na které má být jeho již realizovaná stavba napojena.

Poskytuje-li Investor na základě smlouvy uzavřené dle těchto Zásad pouze Peněžní plnění, poskytuje ho ve výši stanovené postupem uvedeným v části III. těchto Zásad.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí příslušné smlouvy uzavřené dle těchto Zásad obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí. Pokud nedosahuje

hodnota Nepeněžního plnění výše Investičního příspěvku stanovené postupem uvedeným v části III. těchto Zásad, poskytuje Investor vedle Nepeněžního plnění i Peněžní plnění ve výši odpovídající rozdílu mezi hodnotou Nepeněžního plnění a výší Investičního příspěvku stanovenou postupem uvedeným v části III těchto Zásad.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

7. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na výstavbu, rozvoj nebo údržbu Veřejné infrastruktury nebo na pokrytí potřeb Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem, změnou ÚP nebo pořízením RP. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
8. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být zejména stavby a pozemky, např. budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení, sportovní budovy, hřiště, sportoviště, úprava veřejného prostranství, či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků Obce Investor zaváže v příslušné smlouvě uzavřené dle těchto Zásad. Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění budou podle konkrétních podmínek dohodnutých ve smlouvě zpravidla převedeny do vlastnictví Obce. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty převedené do vlastnictví Obce či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Obec s Investorem ve smlouvách dohodne. Hodnota Nepeněžního plnění je v příslušné smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného na náklady Investora odhadcem nebo znalcem vybraným Obcí.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.
9. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku tehdy, kdy Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování nebo úprav Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr realizovat. Předmětem Smlouvy o spolupráci je závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Investora podílet se na vybudování či úpravě Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.
10. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci, tedy Investiční záměr neklade požadavky na veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona. Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek.

11. **Smlouvou o spolupráci při změně ÚP** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investiční záměr vyžaduje Změnu ÚP.

Předmětem Smlouvy o spolupráci při změně ÚP je závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti Obce potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek.

Obsahem Smlouvy o spolupráci při změně ÚP je též povinnost Investora uhradit Obci náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 45 odst. 4 stavebního zákona. Náklady za pořízení Změny ÚP nejsou zahrnuty do Investičního příspěvku. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Uzavřením Smlouvy o spolupráci při změně ÚP není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP. Rovněž tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

12. **Plánovací smlouvou** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 66 odst. 2 Stavebního zákona a přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v případě, že realizace Investičního záměru vyžaduje Pořízení RP. Předmětem Plánovací smlouvy je závazek Obce poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh RP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Předmětem Plánovací smlouvy je dále i závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 66 odst. 2 Stavebního zákona, a to za situace, že realizace Investičního záměru její vybudování nebo úpravu vyžaduje. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude RP v jakékoliv konkrétní podobě přijat. Uzavřením Plánovací smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhovaném RP. Rovněž tím není dotčena jeho povinnost před vydáním RP ve smyslu § 69 odst. 2 Stavebního zákona ověřit, že návrh RP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s územně plánovací dokumentací Obce nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

13. **Smlouvou o příspěvku na vodovod a kanalizaci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investičním záměrem je dle čl. I. bod 2 písm. c) těchto Zásad připojení již realizované stavby na vodovod nebo kanalizaci vybudované Obcí. Předmětem Smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci je závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s připojením již realizované stavby na vodovod nebo kanalizaci a závazek Investora poskytnout Obci dobrovolný Investiční příspěvek.

Uzavření smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci a poskytnutí Investičního příspěvku Investorem je zcela dobrovolné. Obec jím nikterak nepodmiňuje splnění svých povinností dle § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001.

14. **Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP, kterou je nově vymezena zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy.

15. **Pořízením RP** se rozumí pořízení regulačního plánu, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí.

16. **Podlahovou plochou** Investičního záměru se rozumí celková využitelná podlahová plocha stavby Investičního záměru, a to včetně sklepních a podkrovních prostor. Do podlahové plochy se nezapočítávají plochy nosných, dělicích nebo jiných konstrukcí.
17. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora poskytnuto.

17. 1. Dělená splatnost

Pro případ Investičního záměru, u něhož Investor bude žádat o vydání samostatného územního rozhodnutí či jiného aktu, kterým dochází k umístění Investičního záměru (případně RP), a následně o vydání samostatného stavebního povolení či jiného aktu, kterých dochází k povolení stavby Investičního záměru, se stanovuje dělená splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci či účinků

- a) územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru; nebo
- b) RP nahrazující územní rozhodnutí k Investičnímu záměru;

B. částka odpovídající 70% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení k Investičnímu záměru, nebo právních účinků jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

17.2. Jednotná splatnost

Pro případ Investičního záměru, k jehož realizaci postačuje jediný akt (včetně územního rozhodnutí či jiného aktu pro Investiční záměry dle čl. I odst. 2 písm. b) Zásad, RP), se stanovuje jednotná splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy 100% Peněžního plnění Investičního příspěvku je splatných do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž tento jediný akt nebude právní moci či účinků.

17.3 Splatnost v případě změny ÚP

V případě uzavření Smlouvy o spolupráci při změně ÚP se stanovuje dělená splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž zastupitelstvo Obce rozhodlo o pořízení změny územního plánu.

B. částka odpovídající 70% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

17.4. Splatnost v případě připojení již realizované stavby na vodovod nebo kanalizaci.

V případě uzavření Smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci se splatností Investičního příspěvku rozumí lhůta do konce druhého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla Smlouva o příspěvku na vodovod a kanalizaci uzavřena.

17.5. Jiné ujednání splatnosti

V odůvodněných případech může Obec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investičního příspěvku.

18. **Dokumentací pro územní řízení („DÚR“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
19. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
20. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Obce. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Obce na změnu klimatu. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Obcí ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvě.
21. **Brownfieldem** se rozumí v minulosti zastavěná plocha, která již nadále neslouží původnímu způsobu využití a je určena k transformaci nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití.
22. **Prolukou** se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.
23. **Odborem** se rozumí Odbor správy majetku.
24. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
25. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
26. **Vyhláškou** se rozumí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání smluv dle těchto Zásad

Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je Odbor.

Obec uvítá, pokud Investor oznámí Odboru úmysl realizovat svůj Investiční záměr, iniciovat Změnu ÚP Obce nebo pořídit RP, v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Na základě informace od Investora, nebo pokud se Odbor dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání žádosti/podnětu ke Změně ÚP nebo pořízení RP, Odbor informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání příslušné smlouvy dle těchto Zásad.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor předloží Odboru předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
2. Odbor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce příslušným orgánům Obce k prostudování a následně svolá jednání s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametřům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Na základě výsledků výše uvedeného jednání zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Obstará rovněž příslušná stanoviska dotčených orgánů. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných osob i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury, která jsou pro realizaci Investičního záměru nezbytná. Vyplyne-li ze stanovisek či vyjádření potřeba úpravy DÚR, Investor o tom informuje Odbor za účelem domluvy na dalším postupu.
4. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
5. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku sjednané s Investorem schvaluje v případě Investičního záměru spočívajícího ve stavbě jednoho rodinného domu ve smyslu § 2 písm. a) bod 2 Vyhlášky, či jedné stavby pro rodinnou rekreaci ve smyslu § 2 písm. b) Vyhlášky **Rada Obce**. V případě ostatních Investičních záměrů a dále v případě, kdy je předmětem smlouvy poskytnutí Nepeněžního plnění Investičního příspěvku nebo závazek Investora vybudovat Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr, schvaluje konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku **Zastupitelstvo Obce**.

II. B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Odboru podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studií se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „Studie“).
2. Odbor předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně svolá jednání s Investorem o navrhované Změně ÚP, na kterém, pokud Obec s navrhovanou změnou ÚP souhlasí, seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu

k navrhované Změně ÚP a jejím základním parametrům, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu.

3. Upravenou verzi návrhu na Změnu ÚP se zapracovanými požadavky Obce předloží Investor Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí. Následně Odbor iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o spolupráci při změně ÚP. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou smlouvy.
4. Konečné znění Smlouvy o spolupráci při změně ÚP sjednané s Investorem schvaluje **Zastupitelstvo Obce**. K vydání Změny ÚP ve smyslu Stavebního zákona může dojít teprve po uzavření smlouvy.

II.C. Postup v případě pořízení RP

1. Investor předloží Odboru podkladovou studii pro pořízení RP. Studií se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Pořízení RP (dále jen „**Studie RP**“). Ze Studie RP či souvisejících podkladů bude zřejmý i navrhovaný koncept a dispozice Investičního záměru umísťovaného RP, jeho tvar a další parametry pro jeho umístění. Příslušným orgánem k předložení Studie RP a jednání s Investorem je Odbor.
2. Odbor předloží Studii RP a případně další podklady obdržené od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně svolá jednání s Investorem, na kterém, pokud Obec s navrhovaným pořízením RP souhlasí, Investora seznámí se základními požadavky Obce ve vztahu k navrhovanému pořízení RP, včetně požadavků týkajících se umísťovaného Investičního záměru, jeho parametrů a kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Na základě projednání s Obcí Investor připraví návrh RP, ve kterém zapracuje požadavky Obce, a předloží ho Odboru k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí. Na to Obec iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu RP bude následně přílohou Plánovací smlouvy.
4. Konečné znění návrhu Plánovací smlouvy sjednané s Investorem schvaluje **Zastupitelstvo Obce**. K vydání RP ve smyslu stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Plánovací smlouvy.

II.D. Postup v případě připojení již realizované stavby na VK

1. Investor předloží Odboru projektovou dokumentaci k již povolené a realizované stavbě, ohledně které žádá o připojení na vodovod nebo kanalizaci, a to v podobě odpovídající jejímu skutečnému provedení, a dále grafické znázornění trasy navrhovaného umístění přípojky a geodeticky definované místo napojení na vodovod/kanalizaci.
2. Odbor předloží dokumentaci obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce a příslušnému správci vodovodu či kanalizace k prostudování. Následně Investora informuje o tom, zda kapacity vodovodu či kanalizace umožňují připojení stavby, a své případné požadavky k připojení a iniciuje jednání o uzavření Smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci.
3. Konečné znění Smlouvy o příspěvku na vodovod a kanalizaci sjednané s Investorem schvaluje **Rada Obce**.

III. Investiční příspěvek

III. A. Investiční příspěvek, částka pro výpočet investičního příspěvku

1. O Investiční příspěvek Obec žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce, nebo k jímž navrhované Změně ÚP Obec činí kroky.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v příslušné smlouvě, kterou spolu dle těchto Zásad uzavřou Investor a Obec.
3. Obec stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující částky:

a) v případě umístění Investičního záměru **stavby jednoho rodinného domu** ve smyslu § 2 písm. a) bod 2 Vyhlášky, či jedné stavby pro rodinou rekreaci ve smyslu § 2 písm. b) Vyhlášky, včetně pořízení RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí,

- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou v Investičním záměru připojovaném na vodovod Obce (dále jen „**Paušální částka za vodovod**“)
- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou v Investičním záměru připojovaném na kanalizaci Obce (dále jen „**Paušální částka za kanalizaci**“)

Nejsou-li v Investičním záměru jednotky vymezeny, má se za to, že se v jedné stavbě Investičního záměru nachází 1 jednotka.

Pokud je záměr připojován na vodovod i kanalizaci, činí Paušální částka součet Paušální částky za vodovod a Paušální částky za kanalizaci (tedy 100.000 Kč za jednotku). Pokud je záměr připojován pouze na jednu z těchto sítí, odpovídá Paušální částka jen příslušné Paušální částce za vodovod či kanalizaci.

Paušální částka dle tohoto bodu se neuplatní, pokud Investor v posledním roce na území Obce již realizoval stavbu jiného rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci, získal povolení či jiný akt stavebního úřadu umožňující jejich umístění či realizaci, nebo bylo v posledním roce vedeno příslušným stavebním úřadem řízení či jiný správní postup k jejich povolení. V takovém případě poskytuje Investiční příspěvek stanovený na základě Paušální částky dle písm. b) tohoto bodu.

b) v případě umístění Investičního záměru **stavby pro bydlení** nebo **stavby pro rodinou rekreaci** ve smyslu § 2 písm. a) nebo b) Vyhlášky, které nespadají pod písm. a) tohoto bodu (např. bytové domy, více než 1 rodinný dům nebo více než 1 stavba pro rodinou rekreaci), včetně pořízení RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí,

- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou v Investičním záměru připojovaném na vodovod Obce (dále jen „**Paušální částka za vodovod**“)
- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou v Investičním záměru připojovaném na kanalizaci Obce (dále jen „**Paušální částka za kanalizaci**“)
- 100.000 Kč za každou jednotku vymezenou v Investičním záměru v souvislosti s využitím ostatní veřejné infrastruktury a veřejných služeb na území Obce (dále jen „**Paušální částka za ostatní veřejnou infrastrukturu a služby**“)

Nejsou-li v Investičním záměru jednotky vymezeny, má se za to, že se v jedné stavbě Investičního záměru nachází 1 jednotka.

Paušální částka činí součet Paušální částky za vodovod, Paušální částky za kanalizaci a Paušální částky za ostatní veřejnou infrastrukturu a služby (tedy 200.000 Kč za jednotku).

c) v případě umístění Investičního záměru, včetně pořízení RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí, **u ostatních staveb**

- 2000 Kč bez DPH za m² Podlahové plochy Investičního záměru („**Sazba**“).

d) v případě **připojení již realizované stavby** dle čl. I. bod 2 písm. c) těchto Zásad na vodovod nebo kanalizaci vybudované Obcí

- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou ve stavbě připojované na vodovod Obce (dále jen „**Paušální částka za vodovod**“)
- 50.000 Kč za každou jednotku vymezenou ve stavbě připojované na kanalizaci Obce (dále jen „**Paušální částka za kanalizaci**“)

Nejsou-li ve stavbě připojované na vodovod nebo kanalizaci jednotky vymezeny, má se za to, že se v jedné stavbě Investičního záměru nachází 1 jednotka.

Pokud je stavba připojována na vodovod i kanalizaci, činí Paušální částka součet Paušální částky za vodovod a Paušální částky za kanalizaci (tedy 100.000 Kč za jednotku). Pokud je stavba připojována pouze na jednu z těchto sítí, odpovídá Paušální částka jen příslušné Paušální částce za vodovod či kanalizaci.

e) v případě **Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b)** těchto Zásad

- 50.000 Kč bez DPH za každý nově vzniklý pozemek („**Paušální částka**“);

4. Částky pro výpočet Investičního příspěvku (paušální částky i sazby) se každoročně zvyšují 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.

5. Obec k počátku každého kalendářního roku zveřejní informace o aktuální výši částek pro výpočet Investičního příspěvku dle těchto Zásad se zohledněním roční míry inflace, které budou platné pro nadcházející kalendářní rok.

III. B. Slevy z investičního příspěvku

1. V případě, že součástí Investičního záměru bude **Adaptační opatření**, může **zastupitelstvo Obce** rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 30 % z částky pro výpočet Investičního příspěvku dle čl. III. A odst. 3 těchto Zásad). Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu jednotek a m² Podlahové plochy Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření. Závazek realizovat Adaptační opatření je součástí Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvy, a to včetně popisu Adaptačního opatření a požadavků na jeho fungování. Investor Obci dokládá

investici do Adaptačního opatření informací v DSP Investičního záměru, zpracované odborně způsobilou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Splnění závazku realizace Adaptačního opatření ze strany Investora musí být ve smlouvě náležitě zajištěno. Nebude-li Adaptační opatření realizováno, nebo nebude-li splňovat stanovené požadavky, vzniká Investorovi povinnost doplatit Obci částku odpovídající poskytnuté slevě, či její úměrnou část.

2. Zastupitelstvo Obce může rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi i v jiných případech, jsou-li pro to dány **důvody hodné zvláštního zřetele**. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 30 % z částky pro výpočet Investičního příspěvku dle čl. III A. odst. 3 těchto Zásad.

Za důvody hodné zvláštního zřetele se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména

- a) Investiční záměry umísťované do ploch Brownfieldů, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Brownfieldu, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
- b) Investiční záměry umísťované do ploch Proluk, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Proluky, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
- c) Investiční záměry spočívající ve výstavbě budov, jejichž převažujícím způsobem užití je poskytování Veřejných služeb občanům Obce, přičemž potřeba uspokojení dané Veřejné služby v daném místě vyplývá ze strategických dokumentů Obce a navrhované řešení je vhodné k uspokojení dané potřeby;
- d) Investiční záměry, která zásadním způsobem přispějí ke zkvalitnění prostředí, do kterého jsou umísťovány, a to způsobem sloužícím všem obyvatelům Obce.

Podmínkou udělení slevy je soulad Investičního záměru s požadavky na umísťování staveb a výstavbu vyplývajících ze strategických, koncepčních a dalších dokumentů Obce.

Konkrétní výše slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu jednotek a m² Podlahové plochy Investičního záměru) a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k naplnění sledovaného cíle, který byl důvodem udělení slevy.

III. C. Investiční příspěvek v souvislosti realizací Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a)

1. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvy

- **u staveb pro bydlení** či rodinnou rekreaci dle čl. III. A odst. 3 písm. a) nebo b) Zásad stanovena jako
 - **násobek počtu jednotek v Investičním záměru a příslušné Paušální částky** stanovené v čl. III. A odst. 3 a) nebo b) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III B odst. 1 nebo 2 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.
- **u ostatních staveb** dle čl. III. A odst. 3 písm. c) stanovena na částku odpovídající
 - **násobku počtu m² Podlahové plochy** (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedené v DÚR (případně návrhu RP) a **Sazby** stanovené v čl. III. A odst. 3 písm. c) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III B odst. 1 nebo 2 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.

V případě změny dokončené stavby jsou do výpočtu předpokládané výše Investičního příspěvku zahrnuty pouze počty nově vznikajících jednotek nebo pouze m² Podlahové plochy uvedené v DÚR, o které je Podlahová plocha dokončené stavby navýšena.

2. Pro účely stanovení **Konečné výše Investičního příspěvku** se postupuje obdobně postupem stanoveným v čl. III C odst. 1. Pro účely stanovení počtu jednotek a m² Podlahové plochy (všech objektů tvořících Investiční záměr) se vychází z DSP.

V případě, kdy se smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvy dohodly na dělené splatnosti Investičního příspěvku a konečná výše Investičního příspěvku vychází vyšší, než částka, ze které byla vypočtena První splátka Investičního příspěvku, navýší se Druhá splátka Investičního příspěvku o tento rozdíl, tak aby celková Investorem uhrazená částka Investičního příspěvku (tj. po sečtení obou splátek) odpovídala konečné výši Investičního příspěvku.

3. V případě, že si smluvní strany sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 17 těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena dle dokumentace skutečného provedení stavby.

4. V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. C odst. 1 těchto Zásad.

III. D. Investiční příspěvek v souvislosti realizací Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. b)

1. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající

- **násobku počtu nově vzniklých pozemků** a příslušné **Paušální částky** stanovené v čl. III. A odst. 3 písm. e) těchto Zásad.

2. V případě následného umístění Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. C těchto Zásad za umístění Investičního záměru na dotčených pozemcích (za předpokladu, že není vyjmut dle čl. III. A odst. 1 těchto Zásad) hradí pouze ve výši, o kterou by nově vyměřovaný příspěvek převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného dle tohoto odstavce.

III. E. Investiční příspěvek v souvislosti realizací Investičního záměru dle čl. I odst. 2 písm. c)

V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. c) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající

- násobku počtu jednotek v připojované stavbě a **Paušální částky** stanovené v čl. III. A odst. 3 d) těchto Zásad, případně snížené dle čl. III B odst. 1 nebo 2 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle těchto ustanovení.

III. F. Investiční příspěvek v případě Změny ÚP

1. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci při změně ÚP stanoví jako

- **10 % z navýšené hodnoty pozemku v důsledku Změny ÚP** (dále jen „**Navýšení hodnoty pozemku**“).

Částka odpovídající Navýšení hodnoty pozemku bude stanovena na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Znalecký posudek bude zpracován na náklady Investora znalcem vybraným Obcí před uzavřením smlouvy a nesmí být starší jednoho roku. Částka Navýšení hodnoty pozemku bude činit rozdíl mezi hodnotu pozemku Investora po Změně ÚP a před Změnou ÚP.

2. Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě **nezahrnuje** Investiční příspěvek v souvislosti realizací Investičního záměru dle čl. III.C těchto Zásad.

III.G. Úhrada investičního příspěvku

1. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na účet Obce specifikovaný v příslušné smlouvě ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 17 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku bude způsob a lhůta pro předání Nepeněžního plnění stanovena dohodou smluvních stran s ohledem na povahu plnění.

2. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty ze smluv uzavřených dle těchto Zásad či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny na účet Obce specifikovaný v příslušné smlouvě.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní smlouvy dle těchto zásad je výkonem samostatné působnosti Obce a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Obec se v konkrétní smlouvě uzavřené dle těchto zásad zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru. Za tímto účelem se může zejména zavázat, že:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce v souvislosti se záměrem;
 - b) zachová vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy, Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury a/nebo zajištění Veřejných služeb v Obci;
 - d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku Obec převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
 - e) za podmínek uvedených v Smlouvě o spolupráci při změně ÚP nebo Plánovací smlouvě poskytne v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP nebo RP schválen.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní smlouvě uzavřené dle těchto Zásad může zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované ve smlouvě;
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;
- c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
- d) se bude podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;
- e) za podmínek uvedených v příslušné smlouvě uzavřené dle těchto Zásad převede do vlastnictví Obce nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
- f) za podmínek uvedených v příslušné smlouvě uzavřené dle těchto Zásad vybuduje Investor Adaptační opatření.

VI. Zajištění a utvrzení závazků

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní smlouvě uzavřené dle těchto Zásad musí být odpovídajícím způsobem zajištěny a utvrzeny.

2. Smluvní strany mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty

- a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
- b) zástavní právo ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
- c) zákaz zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
- d) předkupní právo ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
- e) výhrada zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;
- f) bankovní záruka či finanční záruka mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
- g) notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti;
- h) zesplatnění nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Obci požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.
- i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladná s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady budou umístěny na webových stránkách Obce.
5. Zásady budou aplikovány ode dne 24. 4. 2024.