Zásady obce Černá v Pošumaví pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Preambule

Obec Černá v Pošumaví, IČO: 00245828, sídlem Černá v Pošumaví 46, 382 23 (dále jen „**Obec**“), je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Obce (dále jen „**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Rozvoj další veřejné infrastruktury Obce vyplývá z platného územního plánu Obce v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), územních studií, regulačních plánů a dalších.

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.

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 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.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy Obce, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu Obcí 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.

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 9/15/2023 ze dne 27.6.2023 (dále jen „**Usnesení**“), 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 čistých užitných 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

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, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy přitom 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 a memoranda 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.

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) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Stavební zákon**“). Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

a. Obec, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, 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 a nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území Obce;

   b) dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umisťování rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona a § 66 dost. 2 Stavebního zákona.

4. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

5. **Investičním příspěvkem** se rozumí peněžní i nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku, Smlouvě o spolupráci nebo Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Obcí, nebo vyvolanou změnou ÚP, ke které Obec s Investorem uzavřela Memorandum o spolupráci.

   Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu 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 Memoranda o spolupráci, Plánovací smlouvy, Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahujících parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí.

6. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu vyvolanou 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.

7. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště 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 Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku. Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě, Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku 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 Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona. Nepeněžním plněním rovněž není závazek Investora podílet se při vydání RP na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury ve smyslu § 66 odst. 2 stavebního zákona.

8. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tehdy, kdy Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 88 Stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. Předmětem Smlouvy o spolupráci je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování či úpravě veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro Investiční záměr dle § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho investičního záměru a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek.

9. **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. 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.

10. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investiční záměr vyžaduje Změnu ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek Obce poskytnout v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména 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.

11. **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 Pořízení RP. Předmětem Plánovací smlouvy je závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury dle § 66 odst. 2 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je dále závazek Obce poskytnout v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh RP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude RP v jakékoliv konkrétní podobě přijat. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhovaném RP, zejména 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.

12. **Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.
13. **Pořízením RP** se rozumí pořízení regulačního plánu, jehož vydáním ÚP podmiňuje rozhodování o změnách v území, a kterým se nahrazuje územní rozhodnutí.
14. **Navýšením HPP (hrubé podlahové plochy)** se rozumí nárůst m^2 HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP týká.
15. **Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora poskytnuto.

15. 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 50% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce prvního 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 50% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce prvního 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.

15.2. 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.

15.3 Splatnost v případě změny ÚP, RP a ÚS

V případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP, RP a ÚS se stanovuje následující splatnost Investičního příspěvku 100% je do měsíce od podpisu.

15.4. 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.

16. **Čistou užitnou plochou** (dále jen „**ČPP**“) se rozumí součet ploch.

Užitná plocha se vyčíslí jako čtvereční metry užitné plochy budov, pro které bude vydáno povolení.
Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny), funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení

a klimatizace nebo energetické generátory), průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).

17. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů ÚP využít pro umístění jednotlivých staveb.

18. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (**dále jen **„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.

19. **Dokumentací pro územní řízení (**dále jen **„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.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy

Obec uvítá, pokud jí Investor oznámí 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 Obec dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání žádosti/podnětu ke Změně ÚP nebo pořízení RP, Obec informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Memoranda o spolupráci nebo Plánovací smlouvy.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor předloží Obci předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení. Příslušným orgánem k předložení dokumentace a jednání s Investorem je Zastupitelstvo.
2. Zastupitelstvo svolá jednání s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametrům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Upravenou verzi DÚR se zapracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Zastupitelstvu k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
4. Následně Zastupitelstvo iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku sjednané s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Obce.

II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP, RP a ÚS

1. Investor předloží Obci podkladovou studii pro Změnu ÚP, RP a ÚS. Studií se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**“). Příslušným orgánem k předložení Studie a jednání s Investorem je Zastupitelstvo.
2. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Obce. K vydání Změny ÚP, RP a ÚS ve smyslu Stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.
3. Návrhy Smluv a Memorand připravuje výhradně Obec, a to na náklad investora.

III. Investiční příspěvek

Podmínkou zahájení procesu pořízení Změny z ÚP je předpoklad úhrada 100 % předpokládaných nákladů na tento proces ze strany investora. Obec nezaručuje schválení změny ÚP v zastupitelstvu; případě neschválení se uhrazené náklady nevracejí.

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce, vyjma následujících Investičních záměrů.

a) stavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou;

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že v případě stavby o dvou a více bytových jednotkách nebo stavby, ve které je vymezena bytová jednotka a další nebytové prostory, Investor poskytuje Investiční příspěvek.

b) změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka a zároveň celkový počet bytových jednotek ve stavbě nebude vyšší než dvě;

c) garáž, kancelář, dílna, drobná provozovna do 50 m^2 HPP.

2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě a/nebo Memorandu o spolupráci, které spolu uzavřou Investor a Obec.

3. Obec stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:

a) 1000 Kč bez DPH za m^2 HPP v případě umístění Investičního záměru, včetně pořízení RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí;

Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku 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 vydávaným Českým statistickým úřadem.

4. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m^2 ČPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad.

5. 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 by byla vyšší než částka, ze které byla vypočtena První splátka Investičního příspěvku, navýší se Druhá splátka Investičního příspěvku o tento rozdíl.

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. odst. 5 těchto Zásad.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Obce snížen. Čl. III odst. 4 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

6. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m^2 Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad v Kč bez DPH.

7. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do programu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 15 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Memorandu o spolupráci nebo Plánovací smlouvě.

8. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memoranda o spolupráci, Plánovací smlouvy, Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny do programu veřejné infrastruktury Obce.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Plánovací smlouvy nebo Memoranda o spolupráci mezi Obcí a Investorem 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 o spolupráci, ve Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě nebo Memorandu o spolupráci zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
    a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu (a současně má s obcí řádně uzavřenou příslušnou Smlouvu nebo Memorandum dle těchto Zásad);
    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 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 Memorandu o spolupráci 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 o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě nebo Memorandu o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:

a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Memorandu o spolupráci, Plánovací smlouvě, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;

b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;

c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;

d) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci;

e) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 66 odst. 2 stavebního zákona za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě;

f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví Obce nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury.

g) uhradí Obci náklady na přípravu návrhu příslušné Smlouvy či Memoranda

h) bere na vědomí, že řádné uzavření Smlouvy nebo Memoranda je nezbytnou podmínkou pro poskytnutí navazující součinnosti ze strany Obce

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě a Memorandu o spolupráci

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku, Plánovací smlouvě nebo Memorandu o spolupráci musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.

2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku, Plánovací smlouvy anebo Memoranda o spolupráci 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 Obcí 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 neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.

2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.

3. Zásady budou umístěny na webových stránkách Obce: www.obeccernavposumavi.cz

4. Zásady budou aplikovány ode dne 21. 7. 2026.