

Zásady obce Choťánky pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu při realizaci bytové výstavby na území obce Choťánky

I. Úvod

Obec Choťánky, IČ: 00239178, sídlem Choťánky 82, PSČ: 290 01 (dále jen „**Obec**“), je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. S ohledem na atraktivitu území Obce a blízkost Obce k napojení na dálniční síť došlo v posledních deseti letech k významnému stavebnímu rozvoji na území Obce a zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím i novým obyvatelům Obce a uživatelům nových investičních záměrů na území Obce.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury a pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu při realizaci bytové výstavby na území 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**“).

Účelem těchto Zásad je zejména 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. Jedním z cílů Zásad je včasné jednání investorů s obcí před zahájením investic do projektové činnosti a včasné odstranění případných nesouladných postojů dotčených stran co možná nejdříve, tj. ještě před podáním žádosti o povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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.

Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy Obce. Zásady dále nezakládají právo na uzavření příslušné smlouvy, pokud by realizací Investičního záměru došlo k neúměrnému zatížení kapacit veřejné infrastruktury a veřejných služeb v Obci a jejich odpovídající navýšení není rozumně možné. Zásady dále nezakládají právo investora na uzavření příslušné smlouvy v rozporu se zájmy Obce. 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.

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 dohody uzavírané dle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

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.

Obec vydáním Zásad a postupem dle nich chce minimalizovat rizika související s následnou nemožností užívání dopravní, technické nebo další veřejné infrastruktury sousedními vlastníky nemovitostí i obecně veřejností.

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

II. Pojmy

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

- a) **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad. Individuálním stavebníkem se rozumí investor, který je nepodnikající fyzickou osobou a provádí výstavbu pouze za účelem vlastního bydlení nebo bydlení osob blízkých a k realizaci jeho investičního záměru není třeba vybudovat nezbytnou infrastrukturu pro investiční záměr, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat, a tudíž ani povolit (dále jen „**Stavebník**“). Developerem je každý investor a stavebník, který není Stavebníkem dle předchozí věty (dále také jako „**Developer**“). Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
 - i. Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec výlučnou nebo alespoň 50 % majetkovou účast;
 - ii. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
 - iii. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
- b) **Investičním záměrem** se rozumí každá nově umísťovaná nebo nově stavebními úpravami vytvořená budova (§ 13 písm. a) Stavebního zákona), bytový dům (§ 13 písm. b) Stavebního zákona), rodinný dům (§ 13 písm. c) Stavebního zákona), stavba ubytovacího zařízení (§ 13 písm. e) Stavebního zákona). Za Investiční záměr se nepovažují drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona.

- c) **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- d) **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat, a tudíž ani povolit.
- e) **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje či může poskytovat při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.
- f) **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 (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) nebo Veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným v Dohodě o investičním příspěvku nebo Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Obcí. 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. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy, anebo Dohody o investičním příspěvku, obsahujících parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí. 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 či dohodě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.
- g) **Peněžním plněním Investičního příspěvku** se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na údržbu stávající a na vybudování nové Veřejné infrastruktury nebo Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Peněžní plnění Investičního příspěvku či případné příslušenství jsou příjmy Obce a jsou hrazeny na zvláštní účet Obce. Peněžní plnění Investičního příspěvku je splatné na zvláštní účet Obce do 7 dnů ode dne uzavření Plánovací smlouvy nebo Dohody o poskytnutí investičního příspěvku dle čl. III. na zvláštní účet Obce.
- h) **Nepeněžním plněním Investičního příspěvku** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku či jeho části 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 § 10 Stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků Obce Investor zaváže v Plánovací smlouvě nebo Dohodě o investičním příspěvku. Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě, Dohodě o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Obce. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty, rodinné domy převedené do vlastnictví Obce či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Obec s Investorem ve smlouvách dohodne. Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě nebo Dohodě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem. Nepeněžním plněním ve smyslu těchto Zásad není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

- i) **Zvláštním účtem Obce** se rozumí bankovní účet Obce určený pro přijímání Peněžních plnění Investičních příspěvků, smluvních pokut, úroků z prodlení a dalších plateb hrazených dle těchto Zásad. Prostředky na zvláštním účtu Obce jsou užívány k pokrytí nákladů Obce na výstavbu, úpravy a údržbu Veřejné infrastruktury Obce a nákladů Obce na Veřejnou službu.
- j) **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.
- k) **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

III. Dohoda o poskytnutí investičního příspěvku a plánovací smlouva

1. Investor, který je stavebníkem developerské výstavby (Developer), uzavírá s Obcí plánovací smlouvu (dále jen „**Plánovací smlouva**“). Vzor Plánovací smlouvy tvoří přílohu č. 1 Zásad. Konkrétní obsah a rozsah Plánovací smlouvy se sjednává podle konkrétní situace k Investičnímu záměru Developera.
2. Plánovací smlouva s Developerem se uzavírá dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona tehdy, kdy Investiční záměr Developera klade ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr realizovat. Předmětem Plánovací smlouvy s Developerem je vždy závazek Developera podílet se na vybudování či úpravě Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr ve smyslu § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy s Developerem mohou být dále i závazky Obce a Investora ve smyslu § 131 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy s Developerem je dále i závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek.
3. Investor, který je Stavebníkem individuálního rodinného domu obsahujícího jednu až dvě bytové jednotky uzavírá s Obcí dohodu o poskytnutí investičního příspěvku Obci (dále jen „**Dohoda**“). Vzor Dohody tvoří přílohu č. 2 Zásad. Konkrétní obsah a rozsah Dohody se sjednává podle konkrétní situace k Investičnímu záměru Stavebníka.
4. Dohoda se Stavebníkem se uzavírá dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona v případě, že není třeba uzavírat Plánovací smlouvu. Předmětem Dohody mohou být dále i závazky Obce a Investora ve smyslu § 131 Stavebního zákona a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek.
5. Uzavření Dohody nebo Plánovací smlouvy je jednou z podmínek vydání kladného stanoviska Obce k předmětnému Investičnímu záměru.
6. Standardní obsah Dohody a Plánovací smlouvy je uveden v textu tohoto vzoru Dohody, resp. Plánovací smlouvy. Konkrétní obsah a rozsah Dohody nebo Plánovací smlouvy se sjednává podle konkrétní situace k Investičnímu záměru Investora.
7. V případě změn, zejména v souvislosti s technickou, technologickou nebo jinou situací, je možné sjednat dodatek k Dohodě nebo Plánovací smlouvě, kde budou konkrétní změny a úpravy provedeny.
8. Plánovací smlouvy nebo Dohody schvaluje Zastupitelstvo Obce.

IV. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce, vyjma Investičních záměrů uvedených výslovně v těchto Zásadách.
2. Výše Investičního příspěvku je stanovena jako průmět investičních nároků na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu na jednoho obyvatele. Výše Investičního příspěvku

Obci je úměrná počtu nově budovaných bytových jednotek a nárokům stavebního záměru na připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a nároky na veřejnou infrastrukturu.

3. Výše Investičního příspěvku je stanovena v rodinném domě, bytovém domě nebo jiné stavbě, ve výši 150.000,- Kč za každou bytovou jednotku.
4. Nárok na slevu ve výši 50% z Investičního příspěvku dle odstavce 3 má Stavebník, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem (bydlištěm)¹⁾ v Obci, vyjma trvalého pobytu na adrese sídla ohlašovny nebo adrese sídla zvláštní matriky²⁾, nejméně posledních 5 let a současně se do tří měsíců od kolaudace nově vzniklé bytové jednotky nebo od oznámení o jejím užívání (co nastane dříve) v této bytové jednotce zřídí trvalý pobyt (bydliště), v případech, kdy postaví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou nebo jednu bytovou jednotku k nemovitosti přistavuje.
5. V případě kombinace výstavby nemovitosti spoluvlastníky, kteří hradí základní výši Investičního příspěvku podle odst. 3 a kteří mají nárok na slevu podle odst. 4 a 8 nebo výjimku z povinnosti podle čl. V. je Investiční příspěvek vypočítán podle poměru spoluvlastnického podílu k předmětné nemovitosti jednotlivých spoluvlastníků a výsledek je sečten.
6. Obec na základě žádosti Stavebníka na slevu z příspěvku podle odstavců 4 nebo 8, mu tuto slevu započítá v Dohodě. Nárok na slevu Stavebníka podle odstavce 4 nebo 8 zaniká v případě, že Stavebník na výzvu Obce ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší, než 30 dnů, neprokáže, že splnil podmínky podle odstavce 4 nebo 8, zejména podmínku trvalého pobytu v bytové jednotce, která vznikla výstavbou. V případě, zániku nároku Stavebníka na slevu dle předchozí věty je Stavebník povinen do 30 dnů od zániku nároku uhradit Obci doplatek na finančním příspěvku.
7. Zastupitelstvo Obce může v Dohodě nebo Plánovací smlouvě snížit výši Investičního příspěvku, je-li v Dohodě nebo Plánovací smlouvě Dohodnuto jiné (nefinanční) plnění, a to o hodnotu odpovídající ceně jiného (nefinančního) plnění. Za jiné (nefinanční) plnění se nepovažuje Nezbytná infrastruktura pro Investiční záměr, tj. stavby dopravní, technické nebo další veřejné infrastruktury podle těchto Zásad anebo uvedené v Dohodě nebo Plánovací smlouvě.
8. Zastupitelstvo Obce může schválit, aby v Dohodě v odůvodněných případech byla Obcí poskytnuta Stavebníku sleva z finančního příspěvku (až do výše 100%), je-li vlastníkem Investičního záměru (tj. nemovitosti) osoba s těžkým funkčním postižením pohyblivosti nebo orientace (ZTP) včetně takové osoby s potřebou průvodce (ZTP/P) anebo v případě, kdy vlastníkem Investičního záměru (tj. nemovitosti) je zákonný zástupce anebo soudem stanovený opatrovník postižené osoby a tato postižená osoba má v nemovitosti trvalé bydliště anebo se do tří měsíců od kolaudace nově vzniklé bytové jednotky nebo od oznámení o jejím užívání (co nastane dříve) v této bytové jednotce zřídí trvalý pobyt (bydliště) a v tomto trvalém pobytu (bydlišti) setrvá nejméně tři roky, v případech, kdy postaví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou nebo jednu bytovou jednotku k nemovitosti přistavuje.
9. Investiční příspěvek je stanoven pro každý Investiční záměr pouze jednou.
10. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na zvláštní účet Obce, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. II.g) 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 v Dohodě nebo Plánovací smlouvě.

V. Výjimky z povinnosti uhradit Investiční příspěvek

1. Poskytnutí Investičního příspěvku podle těchto Zásad není požadováno:

¹⁾ zákon. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel; zákon č. 326/1999 Sb., o trvalém pobytu cizinců.

²⁾ § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

- a) u všech drobných staveb, úprav a prací jejichž záměr nevyžaduje povolení dle § 171 Stavebního zákona;
 - b) v případě změny dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná bytová jednotka;
 - c) u všech staveb a jejich změn je-li stavebníkem Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvková organizace zřízená Obcí a obchodní společností, ve kterých má Obec výlučnou nebo alespoň 50 % majetkovou účast, dále kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem, stát a jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace;
 - d) v případě, kdy Obec má s žadatelem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí o převodu požadovaného stavebního záměru do vlastnictví Obce nebo vlastnictví právnické osoby uvedené v písm. c).
2. Zásady a postup dle Zásad nemají žádný vliv na platnost Obcí dříve uzavřených plánovacích smluv, a není jimi ani ovlivněn. Zásady a postup dle Zásad nemají rovněž žádný vliv na Investiční záměry, k nimž byla již vybudována a Obci předána Nezbytná infrastruktura pro Investiční záměr. Poskytnutí Investičního příspěvku podle těchto Zásad tedy není v uvedených případech dle tohoto bodu požadováno.

VI. 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.
- 3. Zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 5/2026 ze dne 27.4. 2026 schválilo tyto Zásady.
- 4. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem následujícím po dni schválení.

Příloha č. 1: Vzor Plánovací smlouvy

Příloha č. 2: Vzor Dohody o poskytnutí investičního příspěvku