

Zásady pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu nebo veřejné prostranství při realizaci bytové a nebytové výstavby na území města Úvaly

Zastupitelstvo města Úvaly vydávají v souladu s ust. § 84 odst. 4 zák. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tyto Zásady pro uzavírání veřejnoprávních smluv podle § 130 a násl. stavebního zákona při realizaci bytové a nebytové výstavby na území města Úvaly:

Preamble

1. Tyto Zásady pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu nebo veřejné prostranství při realizaci bytové a nebytové výstavby na území města Úvaly (dále jen „Zásady“) a z nich vyplývající veřejnoprávní plánovací smlouvy ke stavebnímu záměru žadatele uzavřené podle § 130 a násl. zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Plánovací smlouva“), zakládají právo žadatele na uzavření Plánovací smlouvy výhradně v souladu s urbanistickými principy města Úvaly, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu městem Úvaly deklarovány. Je proto věcí každého žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě rodinného nebo bytového domu seznámil s příslušnými limity dané lokality a teprve poté započal zajišťovat (provádět) následné právní jednání a další úkony.
2. Zásady upravují postup stanovení a úhrady finančních příspěvků pro individuální stavebníky, tj. nepodnikající fyzické osoby, kteří provádí výstavbu pouze za účelem vlastního bydlení nebo bydlení osob blízkých v rámci Plánovací smlouvy (dále jen „Stavebník“), a postup, rozsah a obsah uzavírání Plánovací smlouvy ostatními stavebníky (dále jen „Developer“).
3. Zásady jsou nápomocny k účinné a konstruktivní spolupráci a komunikaci města Úvaly se Stavebníky a Developery (čl. I. odst. 1), a to při současném splnění podmínky spočívající v koordinovaném a udržitelném rozvoji města Úvaly.
4. Zásady dávají žadatelům určité právní záruky, že dohodnuté závazky města Úvaly a z nich vyplývající investice, budou platné v delším čase. Plánovací smlouvy ke stavebnímu záměru Stavebníka nebo Developera (čl. I. odst. 1) jsou závazkovým právním dokumentem, který stanovuje veřejnoprávní i soukromoprávní práva a povinnosti smluvních stran.
5. Město Úvaly rovněž uzavíráním Plánovacích smluv chtějí omezit na co nejnižší možnou míru rizika související s následnou nemožností užívání dopravní, technické nebo další veřejné infrastruktury sousedními vlastníky nemovitostí i obecně veřejností, která vznikala v minulosti, vlivem nedostatečných dohod nebo nepochopení.

I. Úvodní ustanovení

1. Za dopravní infrastrukturu se považují zejména stavby místních nebo účelových pozemních komunikací včetně chodníků, stezky pro pěší, cyklostezky nebo lávky.
2. Za technickou infrastrukturu se považují zejména kanalizační řad splaškové kanalizace, kanalizační řad vod dešťové kanalizace nebo kanalizace se vsakovacími pásy, vodovodní řad dodávky vody veřejné služby, systém likvidace dešťových vod, distribuční soustavy vymezené zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, nebo inženýrská síť veřejného osvětlení.
3. Za další veřejnou infrastrukturu se považují zejména veřejná prostranství, školy a předškolní zařízení, parky, veřejná zeleň, sportovní a volnočasová veřejné sportovní hřiště a zařízení, oddechový kout pro děti i dospělé, zařízení sociálních a zdravotních služeb, autobusové zastávky, součásti městského kamerového dohledového systému, součásti městského informačního systému, prvky kritické a další krizové infrastruktury, další městský mobiliář, místní značení a ukazatele orientačního systému.
4. Za veřejné prostranství se považují ostatní stavby nebo úpravy pozemků, které jsou nebo po dokončení budou sloužit jako veřejné prostranství¹⁾ nebo prostor veřejnému prostranství obdobný, a které jsou zpravidla převáděny na město Úvaly.

II. Plánovací smlouvy

¹⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

1. Stavebník individuálního rodinného domu obsahujícího jednu až tři bytové jednotky uzavírá s městem Plánovací smlouvu, jejímž předmětem je zejména poskytnutí investičního příspěvku městu. Finanční příspěvek je příjmem do *Fondu infrastruktury města Úvaly*, který byl zřízen Zastupitelstvem města Úvaly za účelem vytváření peněžních zdrojů jako sdružených finančních prostředků pro financování investic v městě Úvaly především v oblasti veřejné infrastruktury.
2. Stavebník individuálního rodinného domu obsahujícího jednu až tři bytové jednotky může uzavřít s městem Plánovací smlouvu s obsahem Plánovací smlouvy pro Developery ve sjednaném rozsahu práv a povinností Stavebníka a města Úvaly.
3. Developer uzavírá s městem Plánovací smlouvu.
4. Uzavření Plánovací smlouvy je jednou z podmínek vydání kladného stanoviska města k předmětnému stavebnímu záměru.
5. Město Úvaly se v Plánovací smlouvě zaváže k součinnosti se Stavebníkem nebo Developerem a podpoře v rozsahu uzavřené Plánovací smlouvy podle čl. III. těchto Zásad.
6. Vzory Plánovací smlouvy jsou přílohou těchto Zásad. Standardní obsah Plánovací smlouvy je uveden v textu konkrétní smlouvy. Konkrétní obsah a rozsah Plánovací smlouvy se sjednává podle konkrétní situace k stavebnímu záměru Stavebníka nebo Developera.
7. V případě změn, zejména v souvislosti s technickou, technologickou nebo jinou situací, je možné sjednat písemnou dohodu sjednaným smluvními stranami, formou číslovaných dodatků, kde budou konkrétní změny a úpravy provedeny.
8. Uzavření Plánovací smlouvy a jejich případných dodatků je dle § 132 odst. 2 stavebního zákona ve vyhrazené pravomoci Zastupitelstva města Úvaly na jeho zasedání.
9. V případě provedení legislativně-právní úpravy Plánovací smlouvy s ohledem na vývoj právního řádu, opravy či úpravy terminologie nebo stylistické úpravy a opravy v textu včetně překlepů apod., které nemají vliv na principy Plánovací smlouvy nebo smysl a účel takto upraveného ustanovení v Plánovací smlouvě, pouze starosta nebo jím pověřená osoba informuje o provedení takových úprav zastupitele na jednání zastupitelstva, které je vezme na vědomí. Od provedení úpravy podle předchozí věty je platný takto upravený vzor Plánovací smlouvy, který bude zveřejněn. Úpravy provádí městský úřad.
10. Podle § 130 odst. 3 se platná Plánovací smlouva sjednaná podle stavebního zákona zasílá na úřad územního plánování (stavební úřad obce s rozšířenou působností), který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Plánovací smlouva je přístupná všem bez omezení.

III. Rozsah závazků stran

1. Závazky smluvních stran se řídí § 131 stavebního zákona, za tímto účelem zejména:
 - a) Stavebník, pokud je to sjednáno Plánovací smlouvou uzavřenou podle čl. II. odst. 2 nebo Developer za podmínek stanovených Plánovací smlouvou provede výstavbu veřejné infrastruktury, staveb veřejné infrastruktury nebo vybudování veřejného prostranství či provedení jiných opatření vyvolaných záměrem a přebírá náklady související s jejich realizací,
 - b) Stavebník, pokud je to sjednáno Plánovací smlouvou uzavřenou podle čl. II. odst. 2 nebo Developer převezme náklady na narovnání majetkových vztahů s třetími osobami v území dotčeném stavebním záměrem v rozsahu Plánovací smlouvy,
 - c) Město Úvaly v rozsahu v rozsahu Plánovací smlouvy poskytne Developerovi nebo Stavebníkovi součinnost k uskutečnění stavebního záměru a po dobu trvání sjednané Plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem sjednané Plánovací smlouvy,
 - d) Město Úvaly za podmínek stanovených v rozsahu Plánovací smlouvy převezme od Stavebníka, pokud je to sjednáno Plánovací smlouvou uzavřenou podle čl. II. odst. 2 nebo Developera jím zhotovené stavby veřejné infrastruktury, převáděné pozemky veřejného prostranství a další v Plánovací smlouvě vyjmenované pozemky do svého vlastnictví,
 - e) V případě využití pozemků nebo staveb Města Úvaly tyto pozemky nebo stavby potřebné k realizaci Stavebního záměru, k nimž vykonává město Úvaly práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží, tak, aby byla realizace stavebního záměru.

- f) Developer nebo Stavebník poskytne finanční plnění ve formě příspěvku na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu podle podmínek uvedených v těchto Zásadách.
3. V případě, že stavební záměr Developera nebo Stavebníka vyžaduje změnu nebo vydání územně plánovací dokumentace, tak Developer nebo Stavebník poskytne finanční plnění ve formě peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku.
 3. Výše finančního plnění podle odstavce 2 bude stanovena zastupitelstvem s ohledem na lokalitu, zejména zájmům města, obchodním zájmům stavebníka, rozsahu, typu a druhu plánované výstavby, apod.
 4. Město Úvaly v rozsahu Plánovací smlouvy ke stavebnímu záměru Stavebníka nebo Developera poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění stavebního záměru a po dobu trvání uzavřené Plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem sjednané Plánovací smlouvy.
 5. Město Úvaly za podmínek stanovených Plánovací smlouvou ke stavebnímu záměru Stavebníka nebo Developera převezme od něj jím zhotovené stavby veřejné infrastruktury, převáděné pozemky veřejného prostranství a další vyjmenované pozemky Stavebníka nebo Developera do svého vlastnictví,
 6. V případě využití pozemků nebo staveb města Úvaly výslovně uvedených v Plánovací smlouvě ke stavebnímu záměru Stavebníka nebo Developera tyto pozemky nebo stavby potřebné k realizaci stavebního záměru, k nimž vykonává město Úvaly práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezčí, tak, aby byla realizace stavebního záměru stavebníka znemožněna.
 7. Žadatel provede za podmínek stanovených Plánovací smlouvou výstavbu veřejné infrastruktury, staveb veřejné infrastruktury nebo vybudování veřejného prostranství či provedení jiných opatření vyvolaných záměrem Stavebníka nebo Developera a přebírá náklady související s jejich realizací,
 8. Stavebník nebo Developer v rozsahu Plánovací smlouvy převezme náklady na narovnání majetkových vztahů s třetími osobami v území dotčeném stavebním záměrem,
 9. Město v rozsahu Plánovací smlouvy poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění Stavebního záměru Stavebníka nebo Developera a po dobu trvání Plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvou.
 10. Město za podmínek stanovených Plánovací smlouvou převezme od Stavebníka nebo Developera jím zhotovené stavby veřejné infrastruktury, převáděné pozemky veřejného prostranství a další v Plánovací smlouvě vyjmenované pozemky Stavebníka nebo Developera do svého vlastnictví,
 11. V případě využití pozemků nebo staveb města Úvaly výslovně uvedených Plánovací smlouvě tyto pozemky nebo stavby potřebné k realizaci stavebního záměru Stavebníka nebo Developera (čl. I. odst. 1), město Úvaly po sjednanou dobu nezatíží nebo nezčí, tak, aby byla realizace Stavebního záměru Žadatele znemožněna.
 12. Město Úvaly se zavazuje k poskytování takové součinnosti jako veřejnoprávní korporace – právnická osoba jednájící v samostatné působnosti, při výstavbě pro soukromoprávní subjekty. Tato povinnost jinak ze zákona nevzniká a jde výhradně o smluvní projev vůle města Úvaly jako právnické osoby. Město Úvaly se nezavazuje jako orgán veřejné moci ve správních činnostech a jejich výsledcích v samostatné ani přenesené působnosti.

IV. Příspěvek na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu

1. Výše finančního příspěvku je stanovena jako průmět investičních nároků na technickou, dopravní a další veřejnou infrastrukturu na jednoho obyvatele a podlahové plochy nebytového objektu a je stanovena fixním paušálem ve výši stanovené v odstavci 3 a 4.
2. Výše finančního příspěvku městu je úměrná počtu nově budovaných bytových jednotek, velikosti podlahové plochy nově budovaných objektů s nebytovými prostory a nárokům stavebního záměru na připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a nároky na veřejnou infrastrukturu.
3. Výše finančního příspěvku je stanovena v rodinném domě, bytovém domě nebo jiné stavbě, ve výši 450.000,- Kč za každou bytovou jednotku.
4. Výše finančního příspěvku v případě objektu s nebytovými prostory je finanční příspěvek stanoven částkou 500,- Kč za každý, byt započatý m², podlahové plochy; finanční příspěvek je vypočítán za každý stavebně oddělený objekt samostatně.

5. V případě kombinace výstavby nemovitosti s bytovými jednotkami a nebytovými prostory je finanční příspěvek vypočítán v kombinaci postupu podle odstavců 3 a 4.
6. Nárok na slevu ve výši 80% z příspěvku dle odstavce 3 má Stavebník, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem (bydlištěm²⁾) v městě Úvaly, vyjma trvalého pobytu na adrese sídla ohlašovny nebo adrese sídla zvláštní matriky³⁾, nejméně posledních 5 let a současně si 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.
7. Stavebník, který zaplatil místní poplatek za zhodnocení pozemku⁴⁾, tak v případě výstavby první stavby na pozemku má nárok na slevu z příspěvku zápočtem ve výši uhrazeného místního poplatku, nejvýše však do výše příspěvku⁵⁾.
8. Stavebník, který zaplatil v minulosti výstavbu inženýrských sítí, pozemních komunikací nebo veřejného prostranství v souvislosti s přípravou svého pozemku na realizaci stavebního záměru, má nárok na slevu z příspěvku zápočtem ve výši jím uhrazeného podílu na realizaci takové výstavby, nejvýše však do výše příspěvku⁶⁾. Developer nárok na takovou slevu nemá.
9. Nárok na slevu prokazuje Stavebník a to nejpozději ke dni podpisu sjednané Plánovací smlouvy.
10. V případě kombinace výstavby nemovitosti spoluvlastníky, kteří hradí základní výši finančního příspěvku podle odst. 3 a kteří mají nárok na slevu podle odst. 6 až 8 nebo výjimku z povinnosti podle čl. V. je finanční příspěvek vypočítán podle poměru spoluvlastnického podílu k předmětné nemovitosti jednotlivých spoluvlastníků a výsledek je sečten⁷⁾.
11. Město Úvaly na základě žádosti Stavebníka na slevu z příspěvku podle odstavců 6 až 9, mu tuto slevu započítá v Plánovací smlouvě anebo byla-li již uhrazena, tak výši slevy vrátí na Stavebníkem sdělený bankovní účet do 30 dnů.
12. Nárok na slevu Stavebníka podle odstavce 6 zaniká v případě, že Stavebník na výzvu Města ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší, než 15 dnů, neprokázal, že splnil podmínky podle odstavce 6, zejména podmínku trvalého pobytu v bytové jednotce, která vznikla výstavbou. V případě, že Stavebník městu Úvaly neprokáže ve stanovené lhůtě, kteroukoli z podmínek na slevu podle odstavce 6, tak nárok na slevu zaniká a Žadatel je povinen do 30 dnů od zániku nároku uhradit městu Úvaly doplatek na finančním příspěvku.
13. Zastupitelstvo města může v Plánovací smlouvě snížit výši finančního příspěvku, je-li v Plánovací smlouvě dohodnuto jiné (nefinanční) plnění, a to o hodnotu odpovídající ceně jiného (nefinančního) plnění. Za jiné (nefinanční) plnění se nepovažují stavby dopravní, technické nebo další veřejné infrastruktury podle těchto Zásad anebo uvedené v Plánovací smlouvě.
14. Zastupitelstvo města Úvaly může v Plánovací smlouvě se Stavebníkem, v odůvodněných případech, snížit výši finančního příspěvku, je-li vlastníkem nemovitosti osoba s těžkým funkčním postižením pohyblivosti nebo orientace (ZTP) včetně takové osoby s potřebou průvodce (ZTP/P) anebo v případě, kdy vlastníkem nemovitosti je zákonný zástupce anebo soudem stanovený opatrovník postižené osoby a tato postižená osoba má v nemovitosti trvalé bydliště anebo si 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.

²⁾ zákon. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel; zákon č. 326/1999 Sb., o trvalém pobytu cizinců.

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

⁴⁾ Obecně závazná vyhláška města Úvaly č. 4/2014, o místním poplatku za zhodnocení poplatku.

⁵⁾ Pozn.: V případě, že je rozdíl mezi zápočtem místního poplatku a příspěvkem záporný, tak činí příspěvek 0,- Kč; na vrácení zbývajících částí místního poplatku není právní nárok.

⁶⁾ Pozn.: Dtto odkaz č. 5).

⁷⁾ Pozn.: Příklad A) dva spoluvlastníci vlastní každý 1/2 vlastnického podílu a jeden ze spoluvlastníků splňuje podmínky slevy 80 %. Tedy 450tis. / 2 = 225tis. » 80% = 45tis. Celkový poplatek činí 225tis. + 45tis. = 270tis. korun.

Příklad B) tři spoluvlastníci vlastní každý 1/3 vlastnického podílu, kdy jeden ze spoluvlastníků splňuje podmínky slevy 80 % a druhý spoluvlastník splňuje podmínky výjimky z povinnosti. Tedy 450tis. / 3 = 150tis. » 80% = 30tis.; » 100% = 0,-. Celkový poplatek činí 150tis.+30tis.+0,- = 180tis. korun.

15. Příspěvek je stanoven pro každou stavbu pouze jednou.

V. Výjimky z povinnosti uhradit příspěvek

1. Poskytnutí finančního příspěvku podle těchto Zásad není požadováno
2. u všech staveb a jejich změn je-li stavebníkem město Úvaly, příspěvková organizace nebo školská právnická osoba zřízená městem anebo zřízená svazkem obcí, kterého je město Úvaly členem,
3. v případě, kdy město Úvaly má s Developerem uzavřenu Plánovací smlouvu nebo jakoukoli smlouvu o smlouvě budoucí jejíž součástí je převod předmětného stavebního záměru do vlastnictví města nebo vlastnictví právnické osoby uvedené v písm. a) (tzv. Public Private Partnership Projekt),
4. v případě první stavby na pozemku, ze kterého byl již příspěvek podle těchto zásad nebo jiný obdobný poplatek (developerský poplatek) uhrazen v rámci dohody, Plánovací smlouvy nebo jiné obdobné smlouvy o spolupráci v minulosti a vlastnictví pozemku následně přešlo bez toho, aby byla tato první stavba na pozemku dosud provedena.

VI. Závěrečné ustanovení

1. Na smlouvy a dohody včetně plánovacích smluv podle předchozích zásad uzavřené před dnem 1.7.2024 se tyto Zásady vztahují obdobně za platnosti ujednání sjednaných v době uzavření takové smlouvy nebo dohody a s výjimkou závazku uzavřít Plánovací smlouvu.
2. Tyto Zásady nahrazují zásady ze dne 23.9.2021 schválené pod č. Z-70/2021.
3. Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem města Úvaly, usnesením **č. Z-110/2024 dne 12.12.2024.**
4. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem schválení.