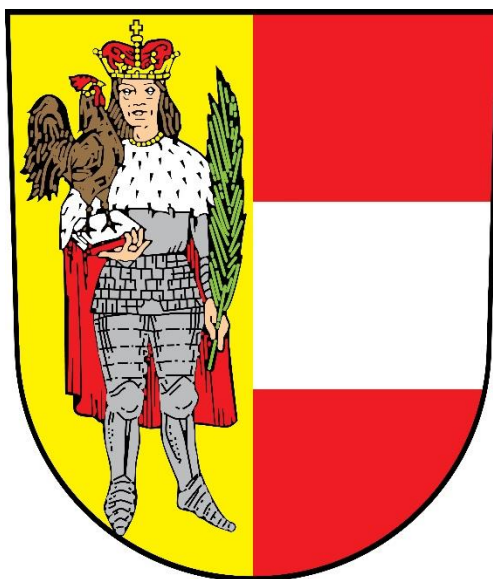


# ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTYSE NETVOŘICE

---



## Obsah

<b>I.</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	3
<b>II.</b>	<b>VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ</b> .....	3
<b>III.</b>	<b>ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ</b> .....	4
<b>IV.</b>	<b>FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK</b> .....	4
<b>V.</b>	<b>NEFINANČNÍ PŘÍSPĚVEK (VĚCNÉ PLNĚNÍ)</b> .....	5
<b>VI.</b>	<b>VÝLUKY Z FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU</b> .....	6
<b>VII.</b>	<b>PŘEVOD VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VYBUDOVANÉ STAVEBNÍKEM</b> ..	6
<b>VIII.</b>	<b>PROCESNÍ ČÁST ZÁSAD PRO VÝSTAVBU</b> .....	7
	<b>A. PŘEDBĚŽNÉ STANOVISKO KE STAVEBNÍMU ZÁMĚRU</b> .....	7
	<b>B. ÚSTNÍ JEDNÁNÍ SE STAVEBNÍKEM</b> .....	8
<b>IX.</b>	<b>SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ</b> .....	8

Zastupitelstvo městyse Netvořice v souladu s ust. § 84 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „**zákon o obcích**“) schválilo tyto zásady pro výstavbu na území městyse Netvořice (dále též jen jako „**zásady pro výstavbu**“):

## I. PREAMBULE

1. Městys Netvořice je v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, povinen pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů. V rámci plnění této své povinnosti klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel obce mj. na úrovni zajišťování jejich bydlení, obchodů a služeb a veřejné infrastruktury.
2. Nová výstavba pro bytové i nebytové účely by však bez rozšíření, resp. vybudování nové veřejné infrastruktury a současného investování do stávající veřejné infrastruktury způsobila výraznou zátěž pro stávající veřejnou infrastrukturu. Mohla by tak ohrozit její řádný a ekonomicky udržitelný provoz.
3. Je proto žádoucí, aby nová výstavba na území městyse Netvořice a spolupráce městyse Netvořice se stavebníky související s touto novou výstavbou byla koordinována a upravena transparentními a nediskriminujícími pravidly, které budou potenciálním stavebníkům předem známy.
4. Cílem těchto zásad pro výstavbu je vymezení souboru pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území městyse Netvořice, zejména ve vztahu k podílení se na nákladech, které jejich stavební činnost vyvolá na úrovni veřejné infrastruktury. Byť příspěvek stavebníků na rozvoj veřejné infrastruktury stanovený v rámci těchto zásad pro výstavbu je vymezen jako dobrovolný, bez odpovídající spoluúčasti stavebníka na rozvoji veřejné infrastruktury, resp. bez respektování těchto zásad pro výstavbu nebude zpravidla možné stavební záměr posoudit jako jsoucí v souladu se zájmem občanů a tudíž ani za jsoucí v souladu se zájmem městyse Netvořice.

## II. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

1. Nebude-li dále uvedeno jinak, mají následující výrazy či slovní spojení uvedené v těchto zásadách pro výstavbu následující význam:
  - a) Městys Netvořice:** Městys Netvořice, IČO: 002 32 360, se sídlem Netvořice, Mírové náměstí 19, PSČ 25744;
  - b) Stavebník:** Právnícká či fyzická osoba, která hodlá na území městyse Netvořice realizovat stavební záměr. Stavebník, který hodlá realizovat stavební záměr nikoliv v rámci své podnikatelské činnosti, ale výhradně za účelem zajištění vlastního bydlení nebo bydlení osob blízkých má nárok na slevu ve výši 80% z finančního příspěvku uvedeného níže v ust. čl. IV. těchto zásad pro výstavbu;
  - c) Stavební záměr:** Jakákoliv plánovaná stavba, bytového či nebytového charakteru. Za stavební záměr se považuje i změna již dokončené stavby, vyvolá-li taková změna nutnost výstavby či změny stávající veřejné infrastruktury;
  - d) Bytový záměr:** Plánovaná stavba pro bydlení. Definice stavby pro bydlení se řídí platnými stavebními předpisy, zejména stavební zákonem.

- e) **Nebytový záměr:** Plánovaná stavba, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby.
- f) **Veřejná infrastruktura:** Pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě. Nebude-li v platných stavebních předpisech, zejména ve stavebním zákoně, stanoveno jinak, považuje se za veřejnou infrastrukturu zejména dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.
- g) **Veřejná infrastruktura bezprostředně související se stavebním záměrem:** Veškerá veřejná infrastruktura nezbytná pro realizaci stavebního záměru, ať již spočívající v potřebě vybudování nové veřejné infrastruktury nebo v potřebě rekonstrukce a/nebo rozšíření stávající.
- h) **Ostatní dotčená veřejná infrastruktura:** Veřejná infrastruktura mimo veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se stavebním záměrem, k potřebě jejíhož vybudování, údržby, rekonstrukce a/nebo rozšíření přispěje realizace stavebního záměru.
- i) **Smlouva:** Smlouva o spolupráci na územním rozvoji, jejímž předmětem je specifikace podmínek týkajících se poskytnutí příspěvku na ostatní dotčenou infrastrukturu a/nebo podmínek výstavby a převodu vlastnického práva k veřejné infrastruktuře bezprostředně související se stavebním záměrem ve prospěch městyse Netvořice a/nebo podmínek výstavby veřejné infrastruktury bezprostředně související se stavebním záměrem, aniž by byla veřejná infrastruktura převáděna na městs Netvořice.

2. Pojmy definované v tomto ustanovení v jednotném čísle mají shodný význam i v množném čísle a naopak, nebude-li výslovně stanoveno jinak.

### III. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Tyto zásady pro výstavbu se vztahují na realizaci stavebních záměrů na území městyse Netvořice.
2. Tyto zásady pro výstavbu nezakládají jakékoliv nároky stavebníků, či jiných osob vůči městysu Netvořice.
3. Postup podle těchto zásad pro výstavbu a jejich aplikace nenahrazuje žádná správní řízení.
4. Jakékoliv akty vydané městysem Netvořice podle těchto zásad pro výstavbu nelze považovat za stanoviska, vyjádření, námitky či jiné správní akty vydávané v rámci správních řízení.

### IV. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Na náklady na údržbu, rekonstrukci, rozšíření a/nebo zbudování ostatní dotčené veřejné infrastruktury přispívají stavebníci formou dobrovolného finančního příspěvku (dále též jen jako „**finanční příspěvek**“).

2. Finanční příspěvek tedy představuje dobrovolný finanční podíl stavebníka na údržbě, rekonstrukci, rozšíření nebo zbudování ostatní dotčené veřejné infrastruktury.
3. Výše finančního příspěvku je specifikována v **Příloze č. 1** těchto zásad pro výstavbu.
4. Úhradou finančního příspěvku není dotčena povinnost stavebníka zajistit na své náklady vybudování veřejné infrastruktury bezprostředně související se stavebním záměrem, zejména části veřejné infrastruktury nezbytné pro napojení stavebního záměru na stávající veřejnou infrastrukturu městyse Netvořice.
5. V případě, že je předmětem stavebního záměru rekonstrukce a/nebo přístavba, vychází se při určení výše finančního příspěvku výhradně z navýšené plochy.
6. Mezi městysem Netvořice a stavebníkem bude uzavřena příslušná smlouva podrobně upravující podmínky finančního příspěvku, včetně jeho splatnosti.
7. V případě, že dojde po uzavření smlouvy nebo zahájení výstavby stavebního záměru ke změně stavebního záměru mající vliv na výši finančního příspěvku, stavebník o tom městys Netvořice neprodleně informuje a výše finančního příspěvku bude adekvátně změněna a případný rozdíl doplacen či vrácen. Byla-li před tímto oznámením uzavřena smlouva, bude současně uzavřen příslušný dodatek smlouvy reflektující tuto skutečnost. Nebude-li stavební záměr vůbec realizován, bude stavebníkovi vrácen finanční příspěvek v plné výši, požádá-li stavebník o jeho vrácení nejpozději do 1 roku od jeho úhrady.
8. V případě, že stavebník, který uplatil slevu ve výši 80% z finančního příspěvku, do 3 let od vydání rozhodnutí o povolení užívání jím zrealizovaného stavebního záměru tento prodá, či jiným způsobem převede, doplatí do 2 měsíců od takového převodu finanční příspěvek v plné výši, tj. zbývajících 80% finančního příspěvku. Tato povinnost k doplacení finančního příspěvku se netýká bezúplatného převodu stavebního záměru v rámci rodiny stavebníka a z důvodu dědění.

## **V. NEFINANČNÍ PŘÍSPĚVEK (VĚCNÉ PLNĚNÍ)**

1. Finanční příspěvek lze zcela nebo z části nahradit příspěvkem nefinančního charakteru (věcným plněním) za následujících podmínek:
  - a) Souhlasí-li s tím jak stavebník, tak městys Netvořice;
  - b) Je-li ujednána konkrétní forma věcného plnění a jeho ocenění znalcem na náklady stavebníka;
  - c) Bude-li hodnota věcného plnění vyšší než výše finančního příspěvku, nebude takový rozdíl stavebníkovi jakkoliv kompenzován, ani stavebníkem požadován.
2. Věcné plnění lze ujednat zejména formou:
  - a) Údržby, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury nijak nesouvisející se stavebním záměrem;
  - b) Bezúplatného převodu nemovitosti;
  - c) Údržby veřejného prostranství.
3. O konkrétních podmínkách poskytnutí věcného plnění bude uzavřena příslušná smlouva.

4. Ust. čl. IV odst. 7 těchto zásad pro výstavbu se na nefinanční příspěvek aplikuje obdobně. Pokud by měl být nefinanční příspěvek vrácen, je na volbě městyse Netvořice, zda vrátí příslušný nefinanční příspěvek stavebníkovi nebo zda stavebníkovi poskytne ekvivalent odpovídající výši finančního příspěvku. Vrácení ekvivalentu finančního příspěvku namísto poskytnutého nefinančního příspěvku se aplikuje též vždy, není-li již vrácení nefinančního příspěvku z jeho povahy možné.
5. Ust. čl. IV odst. 8 ve spojení s ust. čl. II odst. 1 písm. b) zásad pro výstavbu ohledně slevy z finančního příspěvku a jeho případného doplacení se uplatní i na nefinanční příspěvek. Doplacení příspěvku lze provést i formou nefinančního příspěvku, a to za podmínek stanovených v tomto ust. čl. V zásad pro výstavbu pro úhradu příspěvku nefinančního charakteru.

## **VI. VÝLUKY Z FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU**

1. Finanční příspěvek nebude požadován:
  - a) Bude-li stavebníkem městys Netvořice nebo právnická osoba jím založená nebo zřízená;
  - b) Má-li městys Netvořice se stavebníkem uzavřenou smlouvou, na základě níž dojde k převodu stavebního záměru do majetku městyse Netvořice nebo právnické osoby jím založené nebo zřízené;
  - c) Je-li stavebníkem nezisková organizace se sídlem v městysu Netvořice a současně spolupodílí-li se městys Netvořice na financování stavebního záměru prostřednictvím účelového finančního příspěvku anebo dotace.
  - d) Je-li stavební záměr ve smyslu sdělení Komise EU č. j. 2012/C 8/03 „*Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017*“ službou obecného hospodářského zájmu či obdobnou službou.
2. Na základě odůvodněné žádosti stavebníka může být od přijetí úhrady finančního příspěvku zcela nebo zčásti upuštěno. Schválení této žádosti podléhá schválení Rady městyse Netvořice, je předmětem individuálního posouzení a není na něj právní nárok. V případě, že stavebník žádá o upuštění částky vyšší než 20 tis. Kč, rozhoduje o jeho žádosti Zastupitelstvo městyse Netvořice.

## **VII. PŘEVOD VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VYBUDOVANÉ STAVEBNÍKEM**

1. Vybudování veřejné infrastruktury, bezprostředně související se stavebním záměrem, včetně jejího rozšíření a rekonstrukce, zejména veřejné infrastruktury nezbytné pro napojení stavebního záměru na stávající veřejnou infrastrukturu městyse Netvořice, zajišťuje na své náklady stavebník.
2. Městys Netvořice není povinen převzít veřejnou infrastrukturu vybudovanou stavebníkem do svého vlastnictví ani do své správy.
3. Městys Netvořice v rámci předvídatelnosti deklaruje, že nebude souhlasit s převodem vlastnického práva k veřejné infrastruktuře na svou osobu zejména tehdy, nebude-li zhotovena v souladu s právními předpisy, technickými normami ČR, územně plánovací dokumentací a/nebo předem stanovenými požadavky městyse Netvořice, včetně

požadavků sjednaných ve smlouvě uzavřené se stavebníkem.

4. Bude-li městys Netvořice souhlasit s převodem veřejné infrastruktury do svého vlastnictví a současně bude-li mít příslušný stavebník o převod vlastnického práva k dané veřejné infrastruktuře ve prospěch městyse Netvořice zájem, dojde k převodu vlastnického práva na základě příslušné smlouvy, v rámci níž budou stanoveny konkrétní podmínky převodu. O předání a převzetí veřejné infrastruktury městysem Netvořice od stavebníka bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Nebezpečí škody přejde na městys Netvořice až okamžikem protokolárního převzetí. Městys Netvořice je oprávněn v případě vad veřejné infrastruktury její převzetí odepřít a požadovat nejprve jejich odstranění. V případě, že stavebník odmítne tyto vytknuté vady odstranit, je městys Netvořice oprávněn na náklady stavebníka nechat vypracovat odborné vyjádření a/nebo znalecký posudek k posouzení existence těchto vad. Do okamžiku obdržení příslušného odborného vyjádření a/nebo znaleckého posudku, případně do odstranění vad (bude-li jejich existence v rámci odborného vyjádření a/nebo znaleckého posudku potvrzena) není městys Netvořice povinen veřejnou infrastrukturu převzít.

## **VIII. PROCESNÍ ČÁST ZÁSAD PRO VÝSTAVBU**

### **A. PŘEDBĚŽNÉ STANOVISKO KE STAVEBNÍMU ZÁMĚRU**

1. Stavebník, který hodlá na území městyse Netvořice realizovat svůj stavební záměr, podá před započatím jeho realizace písemnou žádost o vydání předběžného stanoviska městyse Netvořice k tomuto zamýšlenému stavebnímu záměru. Vzor této žádosti tvoří **Přílohu č. 2** těchto zásad pro výstavbu. Povinnou přílohou této žádosti je:
  - a) projektová dokumentace stavebního záměru obsahující náležitosti stanovené právními předpisy (včetně řešení dopravy v klidu, rozvinutých pohledů a vizualizací, pokud jsou zpracovány);
  - b) souhlasné stanovisko/vyjádření vlastníka, případně provozovatele sítí veřejné infrastruktury, není-li jím městys Netvořice, k připojení stavebního záměru na daný typ infrastruktury, je-li připojení k nim nezbytné pro realizaci stavebního záměru.
2. Žádost o předběžné stanovisko lze podat v listinné nebo elektronické podobě. Je-li žádost podávána elektronicky, musí být podána způsobem, stanoveným právními předpisy pro elektronické úkony, a současně veškeré její přílohy musí být zkonvertovány ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. V případě, že žádost bude neúplná či bude vykazovat jiné vady, bude stavebník (žadatel) vyzván k jejich odstranění a současně mu bude k tomuto odstranění poskytnuta přiměřená lhůta.
3. Městys Netvořice je povinen zaslat stavebníkovi příslušné předběžné stanovisko do 30 dní od obdržení žádosti o jeho vydání prostě jakýchkoliv vad. V případě obsáhlých či v jiném ohledu nestandardních stavebních záměrů je městys Netvořice oprávněn tuto lhůtu přiměřeně prodloužit. O případném prodloužení lhůty je městys Netvořice povinen stavebníka informovat.
4. Předběžné stanovisko bude obsahovat zejména specifikaci podmínek, jejichž splnění je nezbytné pro to, aby mohl být stavební záměr posouzen jako jsoucí v souladu s těmito zásadami pro výstavbu z pohledu požadavků na veřejnou infrastrukturu.

Spolu s tímto stanoviskem může městys Netvořice předložit stavebníkovi i návrh příslušné smlouvy.

5. Předběžné stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem městyse Netvořice jakožto účastníka stavebního řízení. Předběžné stanovisko není ani stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury a/nebo stanoviskem vydaným při pořizování regulačního plánu ve smyslu příslušných stavebních předpisů.

### **B. ÚSTNÍ JEDNÁNÍ SE STAVEBNÍKEM**

1. Stavebník je oprávněn vznést vůči městysu Netvořice písemný podnět k zahájení ústního jednání o předběžném stanovisku ke stavebnímu záměru a/nebo o návrhu smlouvy.
2. Tento podnět je stavebník oprávněn vznést nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy obdrží příslušné předběžné stanovisko nebo návrh smlouvy. Součástí podnětu musí být písemné stanovisko stavebníka ke stavebnímu záměru a/nebo návrhu smlouvy.
3. O výsledku ústního jednání bude zhotoven zápis.
4. V odůvodněných případech lze vznést podnět k ústnímu jednání opakovaně.

### **IX. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tyto zásady pro výstavbu nabývají platnosti dnem schválení zastupitelstvem městyse Netvořice a účinnosti dne 16.10.2023.
2. Tyto zásady pro výstavbu se nevztahují na právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti těchto zásad pro výstavbu.
3. Nedílnou součástí těchto zásad pro výstavbu jsou následující přílohy:
  - *Příloha č. 1: Specifikace určení výše finančního příspěvku,*
  - *Příloha č. 2: Vzor žádosti o předběžné stanovisko ke stavebnímu záměru.*
4. Tyto zásady pro výstavbu jsou dostupné na webových stránkách městyse Netvořice dostupných na adrese: <https://www.netvorice.cz/>.
5. Smlouvy uzavírané na základě těchto zásad pro výstavbu uzavírá městys Netvořice v postavení soukromoprávního subjektu v rámci výkonu samostatné působnosti. Uzavření smlouvy tak nemá vliv na práva městyse Netvořice jakožto účastníka správních řízení.