

Obec Zlatníky – Hodkovice
Zásady pro spolupráci s investory

Účel dokumentu

Obec Zlatníky – Hodkovice

IČO: 00241873

Se sídlem: Náves sv. Petra a Pavla 113, Zlatníky, 25241 Zlatníky-Hodkovice

(dále jen „**Obec**“)

se rozhodla vydat tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Obce (dále jen „**Zásady**“) jejichž účelem je stanovit podmínky spolupráce mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách povolení investičních záměrů na území Obce za podmínek stanovených právním řádem České republiky.

Preamble:

Obec při jednání s investory klade důraz na rozvoj a kvalitu dopravní a technické infrastruktury, včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady, vodohospodářské a zelené infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanského vybavení. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Obce vyplývají kromě jiného z platného územního plánu Obce v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), a souvisejících podkladů registrovaných územních studií, koncepčních dokumentů, plánů a předpisů Obce.

Předmětem těchto Zásad je spolupráce Obce a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu. Účelem Zásad je racionalizace procesu realizace investičních záměrů.

Postup dle Zásad vede ke koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje, ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel Obce. Díky této spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na jeho územním rozvoji bude moci Obec lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění udržitelného rozvoje Obce a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Obec vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci povolování Investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Obce.

Tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření plánovací smlouvy k investičnímu záměru investora či investorem navrhované změně územního plánu Obce, zejména pak jsou-li tyto v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Obce. Při pořizování změny územního plánu Obec primárně dbá cílů a úkolů územního plánování ve smyslu stavebního zákona, zájmu na udržitelném rozvoji území a zájmů obyvatel. Na žádost Obec Investorovi sdělí, zda jeho investiční záměr/návrh na změnu územního plánu Obce považuje za přípustný a dále i své předběžné a nezávazné požadavky k navrhovanému investičnímu záměru či navrhované změně územního plánu vyplývající z urbanistických principů Obce a povinnosti chránit zájmy Obce a jejích občanů. 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 Obec a zkontualoval svůj záměr s příslušnými orgány Obce.

Z působnosti Zásad jsou vyňaty některé menší, převážně nepodnikatelské, stavební záměry, u kterých se uzavírání plánovacích smluv nejeví jako účelné, a to zejména při porovnání přínosu z uzavření Plánovací smlouvy vůči administrativní zátěži spojené s jejím sjednáváním. Z působnosti zásad jsou vyňaty i menší rodinné domy a stavby pro rodinou rekreaci umístované do stabilizovaných ploch. Zásady se naopak vztahují a investiční příspěvek je požadován s ohledem na rodinné domy a stavby pro rodinou rekreaci umístované do ploch rozvojových, a to z důvodu předpokládaných zvýšených nákladů na výstavbu odpovídající veřejné infrastruktury.

Obec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 03/2025 ze dne 22. května 2025 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory“.

Pravidla pro spolupráci Obce s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejná a volně dostupná veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Obce: <https://www.zlatniky-hodkovice.cz/>. Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle těchto Zásad. Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména v bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zvýšených nákladů na Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Obce.

Není-li níže nebo v platném právním předpise uvedeno jinak, pak pro tyto Zásady platí níže uvedené definice:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad (včetně záměru dělení a/nebo zasítování pozemku). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
- stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investičním záměrem** se rozumí

- budova ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Stavební záměr**“);
- dělení pozemku na základě rozhodnutí ve smyslu § 216 a 217 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 rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci (dále jen „**Dělení pozemku**“);
- stavba či soubor staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury povolované zejména za účelem přípravy pozemku a/nebo pozemků k budoucímu povolování více rodinných domů či staveb pro rodinnou rekreaci (dále jen „**Zasítování**“).

Za Investiční záměr se naopak nepovažují tyto záměry na území Obce:

- drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;
- stavba jednoho rodinného domu s nejvýše jednou jednotkou, která zároveň je jednoduchou stavbou dle přílohy č. 2 bod 1 písm. a) Stavebního zákona a jejíž povolení je navrhováno mimo Rozvojové plochy vymezené v rámci platného ÚP Obce; Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že stavby o dvou a více bytových jednotkách nebo stavby, ve kterých je vymezena bytová jednotka a další nebytové prostory, se považují za Investiční záměr. Za Investiční záměr se rovněž považuje, pokud je záměrem výstavba více než jednoho rodinného domu, bez ohledu na počet jednotek. Za Investiční záměr se rovněž považuje stavba rodinného domu, která je navrhována v rozvojové ploše dle platného ÚP, a to bez ohledu na počet jednotek či velikost.
- stavba pro bydlení s nejvýše jednou bytovou jednotkou do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou tohoto rodinného domu funkčně spojena, spadající pod definici jednoduché stavby dle přílohy č. 2, odst. 1, písm. p) Stavebního zákona;
- stavba pro rodinnou rekreaci, která zároveň je jednoduchou stavbou dle přílohy č. 2 bod 1 písm. a) Stavebního zákona a jejíž povolení je navrhováno mimo Rozvojové plochy vymezené v rámci platného ÚP Obce;
- přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná bytová jednotka;
- garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 50 m² HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

3. Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, sloužící veřejné potřebě.

4. Občanským vybavením se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

5. 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.

6. 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, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.

7. Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území Obce spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo změnou ÚP definovaných v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Obcí a Investorem.

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 Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na pořízení Změny ÚP ve smyslu § 92 odst. 3 Stavebního zákona. Závazek Investora hradit náklady na pořízení Změny ÚP bude v příslušné Plánovací smlouvě uzavírané ke Změně ÚP zakotven samostatně.

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.

8. Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené Obcí za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem či změnou ÚP. Základní výše Peněžního plnění Investičního příspěvku se stanovuje podle pravidel uvedených v čl. III těchto Zásad. Peněžní plnění Investičního příspěvku se poskytuje ve výši po valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu. V případě, že se Obec s Investorem dohodnou na poskytnutí Nepeněžního plnění, činí základní výše Peněžního plnění Investičního příspěvku rozdíl mezi Základní výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění stanovenou pro účely uzavření Plánovací smlouvy a poskytuje se ve výši po valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu.

9. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být zejména

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, budovy pro komunitní a spolkovou činnost (např. spolkový dům, komunitní centrum) vnitřní či venkovní hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
- podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
- byty převedené do vlastnictví Obce;
- jiná nemovitá či movitá věc;
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

k jejichž realizaci se na základě dohody s Obcí Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Obce.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Obcí. Náklady na odborný odhad hradí Investor, který rovněž nese případný nárůst nákladů na realizaci Nepeněžního plnění v průběhu plynutí času.

Nepeněžním plněním není závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obce ze strany Investora uhrazeno.

10.1. Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku na Změnu ÚP

Peněžního plnění Investičního příspěvku poskytovaného Investorem v souvislosti se Změnou ÚP, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, je splatné do konce šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

10.2. Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku na Investiční záměr

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytovaného Investorem v souvislosti s povolením Investičního záměru je splatné v následujících termínech

A. částka odpovídající 30 % Peněžního plnění Investičního příspěvku, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, (dále jen „**První splátka**“) je splatná do 3 měsíců ode dne uzavření Plánovací smlouvy.

B. částka odpovídající 70 % Peněžního plnění Investičního příspěvku, včetně částky odpovídající valorizaci dle sjednaného Inflačního indexu, (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru.

10.3. Jiné ujednání splatnosti

V odůvodněných případech může Obec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku.

11. Plánovací smlouvou se rozumí smlouva k povolení Investičního záměru nebo ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy může být zejména závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Obce, Veřejných služeb a udržitelného rozvoje Obce. Předmětem Plánovací smlouvy může dále být i závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo na úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona a dále závazek Obce dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl uskutečněn Investiční záměr a/nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP.

Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Uzavřením Plánovací smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Obcí a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se upraví vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách. Není vyloučeno ani současné uzavření Plánovací smlouvy ke změně ÚP a povolení Investičního záměru podmíněného změnou ÚP.

12. Změnou ÚP se rozumí změna platného územního plánu Obce, kterou je buď nově vymezena zastavitelná plocha a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy Navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP.

Změnou ÚP se dále rozumí i změna funkčního využití ploch z původního využití na nové využití jako plochy určené k bydlení. Změnou ÚP se v těchto Zásadách rovněž rozumí i přijetí nového územního plánu, v důsledku kterého dojde v dotčené ploše k Navýšení HPP.

13. **Rozvojovou plochou** se rozumí nově v ÚP vymezená zastavitelná plocha. V případě pochybností se za rozvojovou plochu považuje plocha, která je dle hlavního výkresu grafické části ÚP označena jako návrhová křížovou šrafovou.

14. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

15. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m^2 HPP před Změnou ÚP a m^2 HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy.

V případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití ploch z původního využití na nové využití jako plochy určené k bydlení se za Navýšení HPP považuje i součet ploch odpovídajících definici HPP, které byly nově zařazeny do ploch určených k bydlení.

16. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasítování pozemku dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad rozumí plocha pozemku určeného k rozdělení/zasítování, kterou je možné dle regulativů územního plánu nebo regulačního plánu využít pro umístění jednotlivých staveb.

17. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona.

I. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícím k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, může informovat Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho záměr s Obcí podle těchto Zásad, a dále může být Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je starosta Obce (dále jen „Starosta“).

II. A. Postup v případě povolování Investičních záměrů

1. Investor předloží Starostovi předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. V případě Dělení pozemku Investor předloží geometrický plán. Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o HPP Investičního záměru/Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení pozemku a/nebo Zasítování, stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jejich výpočtu.

2. Starosta předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce zastupitelstvu Obce k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k Investičnímu záměru a jeho základními požadavky k Investičnímu záměru, a to zejména k základním parametrům Investičního záměru a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. V případě potřeby Starosta za tímto účelem svolá jednání s Investorem.

3. Na základě informací obdržených od Obce Investor provede případné úpravy DPZ a požádá příslušné orgány a provozovatele veřejné infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy DPZ, Investor o tom informuje Starostu za účelem domluvy na dalším postupu.

4. Případně upravenou verzi DPZ se zpracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Starostovi k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.

5. Následně Starosta iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.

6. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

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

1. Investor předloží Starostovi 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“). Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o Navýšení HPP v souvislosti s navrhovanou Změnou ÚP stanoveném dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jeho výpočtu.

2. Starosta předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k navrhované Změně ÚP a jeho požadavky, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby Starosta za tímto účelem svolá jednání s Investorem.

3. Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Obce předloží Investor Starostovi k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.

4. Následně Starosta iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.

5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

III. Investiční příspěvek

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 Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Obec.

3. Obec stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:

a) v případě Investičního záměru ve formě Stavebního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad 1000 Kč za m² HPP

b) v případě Investičního záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasít'ování pozemku podle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad 1000 Kč za m² Využitelné plochy pozemku;

c) v případě Změny ÚP 1000 Kč za m² Navýšení HPP.

Sazby pro výpočet Investičního příspěvku je obec oprávněna účtovat navýšené o roční míru inflace – tj. k 1. březnu navýšit 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.

Obec je oprávněna do Plánovací smlouvy promítnout vždy aktuální výši sazeb pro výpočet Investičního příspěvku dle těchto Zásad se zohledněním roční míry inflace, které budou platné pro nadcházející roční období (březen až únor).

Základní výše Investičního příspěvku

4. V případě Investičního záměru ve formě **Stavebního záměru** dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad se Příspěvek na Investiční záměr stanoví jako částka odpovídající **násobku**:

- **počtu m² HPP** Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) vymezeného dle DPZ a

- **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč.

V případě, že je Investičním záměrem změna dokončené stavby, se Příspěvek na Investiční záměr stanovuje pouze z počtu m² HPP uvedených v DPZ, o které je navýšena HPP oproti původnímu počtu HPP.

5. V případě Investičních záměrů ve formě **Dělení pozemku a/nebo Zasít'ování pozemku** dle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad se Příspěvek na Investiční záměr stanoví jako částka odpovídající **násobku**

- **počtu m² Využitelné plochy pozemku** a

- **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad.

6. Příspěvek na **Změnu ÚP** se stanoví jako částka odpovídající násobku

- Navýšení HPP a

- **sazby** stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad.

Konečná výše Peněžního plnění Investičního příspěvku

7. Plánovací smlouva může obsahovat ujednání o valorizaci dosud neposkytnutého Peněžního plnění Investičního příspěvku v tomto znění: Dosud neposkytnuté části Peněžního plnění Investičního příspěvku se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel stanovených v Plánovací smlouvě za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se každý rok upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v Plánovací Smlouvě.

8. Investor Obci hradí Peněžní plnění Investičního příspěvku v konečné výši stanovené dle předchozího odstavce. Obdobné platí pro další částky, ke kterým je v Plánovací smlouvě sjednána valorizace dle Inflačního indexu.

Souběhy příspěvků

9. V případě Investičního záměru, při kterém má s ohledem na stejný pozemek či pozemky dojít k Dělení pozemku a Zasítování pozemku, se stanovuje pouze jeden Investiční příspěvek.

10. V případě Investičního záměru Zasítování pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku, se Investiční příspěvek za Zasítování pozemku nehradí. Obdobné platí i pro případ Dělení pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti se Zasítováním pozemku.

11. V případě následného povolování Stavebního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad na pozemek či pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku a/nebo Zasítováním pozemku, činí Základní výše Investičního příspěvku Investora v souvislosti s povolením Stavebního záměru na takových pozemcích pouze částku, o kterou by příspěvek nově stanovený k povolení Stavebního záměru převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného v souvislosti s povolením Dělení pozemku a/nebo Zasítováním pozemku, a to část připadající na příslušné stavební pozemky, na kterých má být Stavební záměr povolen.

12. Investiční příspěvek k Změně ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

Plnění Investičního příspěvku

13. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny bezhotovostně na účet Obce.

14. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na účet Obce ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad.

15. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

16. Zastupitelstvo Obce si ve smyslu § 84 odst. 4 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích vyhrazuje možnost výši investičního příspěvku v konkrétních případech upravit i jinak než je stanoveno v těchto Zásadách, za předpokladu, že o tom Zastupitelstvo rozhodne.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy 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 Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru nebo aby byl přijat návrh Změny ÚP, zejména:

a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k realizaci Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu;

- b) po stanovenou dobu zachová vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
- c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v Obci;
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě 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 Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:

- a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
- b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
- c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
- d) poskytne finanční prostředky k vybudování nové a/nebo úpravám stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Obce nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

VI. Závěrečné ustanovení

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě budou odpovídajícím způsobem zajištěny.

2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.

3. Zásady včetně uvedených příloh jsou zveřejněny na webových stránkách Obce <https://www.zlatniky-hodkovice.cz/>.

4. Zásady budou Obcí aplikovány ode dne 1.6.2025 (dále jen „*Datum aplikace*“).

5. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru uzavřených Obcí s Investory před Datem aplikace Zásad uvedeným v odst. 4 tohoto článku. Pokud Obec s Investorem uzavřelo ke konkrétnímu Investičnímu záměru takovou smlouvu před Datem aplikace a tato smlouva je nadále platná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému Investičnímu záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Obec s Investorem jinak.