

Zásady pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu 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 poskytování příspěvků na technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu 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 smlouvy o poskytnutí příspěvku, kterými jsou Dohoda podle čl. II. odst. 1 nebo plánovací smlouva dle čl. II. odst. 2 nezakládají právo žadatele na uzavření příslušné smlouvy v rozporu 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. Tyto Zásady jsou nápomocny k účinné a konstruktivní spolupráci a komunikaci města Úvaly se Stavebníky nebo Developery podle čl. I. odst. 1, a to při současném splnění podmínky spočívající v koordinovaném a udržitelném rozvoji města Úvaly.
3. Zásady dávají žadatelům určité právní záruky, že dohodnuté závazky města Úvaly a z nich vyplývající investice, budou platné v delším čase. Dohoda podle čl. II. odst. 1 nebo plánovací smlouva dle čl. II. odst. 2 jsou závazkovým právním dokumentem, který stanovuje práva a povinnosti smluvních stran. Město Úvaly se mj. zavazuje k poskytování 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.
4. Město Úvaly rovněž uzavíráním smluv chtějí omezit na co nejnížší 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. Tyto 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 (dále jen „**Stavebník**“) a postup, rozsah a obsah uzavírání Plánovací smlouvy ostatními stavebníky (dále jen „**Developer**“).
2. Účelem příspěvku je zajistit finanční podíl Stavebníka na posílení dopravní, technické a další veřejné infrastruktury města Úvaly, a to z důvodu, že kterákoli stavba v městě Úvaly klade takové požadavky na veřejnou dopravní, technickou a další veřejnou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících staveb a zařízení dopravní, technické a další veřejné infrastruktury.
3. Za dopravní infrastrukturu se považují zejména stavby místních nebo účelových pozemních komunikací včetně chodníků, stezky pro pěší, cyklostezky nebo lávky.
4. 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.
5. 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, další městský mobiliář, místní značení a ukazatele orientačního systému.
6. 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.
7. Za žadatele se považuje zájemce o individuální výstavbu rodinného domu pro osobní potřebu jako Stavebník nebo zájemce o ostatní výstavbu jako Developer.

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

II. Dohoda o poskytnutí investičního příspěvku a plánovací smlouva

1. Žadatel, který je Stavebníkem individuálního rodinného domu obsahujícího jednu až tři bytové jednotky uzavírá s městem dohodu o poskytnutí investičního příspěvku městu (dále jen „**Dohoda**“).
2. Žadatel, který je stavebníkem developerské výstavby (Developer), uzavírá s městem plánovací smlouvu (dále jen „**Plánovací smlouva**“). Vzor plánovací smlouvy je přílohou č. 2 Zásad.
3. Uzavření Dohody nebo Plánovací smlouvy je jednou z podmínek vydání kladného stanoviska města k předmětnému stavebnímu záměru.
4. Město Úvaly se v Dohodě nebo Plánovací smlouvě zaváže k součinnosti se Stavebníkem nebo Developerem a podpoře v rozsahu uzavřené Dohody nebo Plánovací smlouvy.
5. Vzor Dohody je přílohou č. 1 Zásad a vzor Plánovací smlouvy je přílohou č. 2 Zásad. 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 Stavebnímu záměru žadatele.
6. 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.
7. Dohodu s finančním nebo jiným plněním, u které není závazek převodu nemovitých věcí na město Úvaly anebo jiné podmínky, které jsou ve vyhrazené pravomoci zastupitelstva²⁾, schvaluje Rada města Úvaly.
8. Plánovací smlouvy nebo Dohody, které nesplňují podmínku uvedenou v předchozím odstavci, schvaluje Zastupitelstvo města Úvaly.
9. V případě provedení legislativně-právní úpravy 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 smlouvy nebo smysl a účel takto upraveného ustanovení ve 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 smlouvy, který bude zveřejněn. Úpravy provádí městský úřad.

III. 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.
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, byt³⁾ 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 (bydlištěm)³⁾ v městě Úvaly, vyjma trvalého pobytu na adrese sídla ohlašovny nebo adrese sídla zvláštní matriky⁴⁾, 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) a v tomto trvalém pobytu (bydlišti) setrvává nejméně tři roky, v případech, kdy postaví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou nebo jednu bytovou jednotku k nemovitosti přistavuje.

²⁾ Např. § 84 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ zákon. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel; zákon č. 326/1999 Sb., o trvalém pobytu cizinců.

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

7. Stavebník, který zaplatil místní poplatek za zhodnocení pozemku⁵⁾, tak v případě výstavby první stavby na pozemku má nárok na slevu z příspěvku zápočtem ve výši uhrazeného místního poplatku, nejvýše však do výše příspěvku⁶⁾.
8. Město Úvaly na základě žádosti Stavebníka na slevu z příspěvku podle odstavců 6 a 7, mu tuto slevu započítá v Dohodě anebo byla-li již uhrazena, tak výši slevy vrátí na Stavebníkem sdělený bankovní účet do 30 dnů.
9. Zastupitelstvo města může v Dohodě nebo Plánovací smlouvě snížit výši finančního 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 nepovažují stavby dopravní, technické nebo další veřejné infrastruktury podle těchto Zásad anebo uvedené v Dohodě nebo Plánovací smlouvě.
10. Příspěvek je stanoven pro každou stavbu pouze jednou.

IV. Výjimky z povinnosti uhradit příspěvek

1. Poskytnutí finančního příspěvku podle těchto Zásad není požadováno
 - a) u všech staveb a jejich změn do 25 m² zastavěné plochy, a dále u staveb, úprav a prací uvedených v § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m²,
 - b) 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,
 - c) v případě, kdy město Úvaly má s žadatelem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí o převodu požadovaného stavebního záměru do vlastnictví města nebo vlastnictví právnické uvedené v písm. b),
 - d) 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 (čl. III odst. 10 Zásad).

V. Závěrečné ustanovení

1. Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem města Úvaly, usnesením č. Z-____/2020 ze dne 25. června 2020.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem schválení.

⁵⁾ Obecně závazná vyhláška města Úvaly č. 4/2014, o místním poplatku za zhodnocení poplatku.

⁶⁾ 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.