ZÁSADY OBCE PCHERY PRO INVESTORY PŘI SPOLUÚČASTI NA ROZVOJI A ZLEPŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY OBCE PCHERY PRO NOVOU VÝSTAVBU V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ PCHERY

(dále jen „**Zásady**“)

I.

Úvodní ustanovení

Pro účely těchto Zásad se katastrálním území Pchery myslí celé území katastru Obce Pchery, IČO: 00234788, se sídlem Humny 333, 273 08 Pchery, tj. území Obce Pchery včetně přidružené části: osady Theodor (dále jen „**obec**“).

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v územním plánu obce, který byl schválen Zastupitelstvem obce (dále jen „**Zastupitelstvo**“), dne 19.8.2009, změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu vydanou usnesením Zastupitelstva č. 4, ze dne 18.12.2017, a dále změněného změnou č. 2 vydanou Zastupitelstvem formou usnesení č. 3, ze dne 19.9.2018 (dále jen „**územní plán**“).

Územní plán je platným územním plánem obce.

V současné době je tak třeba řídit se územním plánem.

II.

Základní východiska

Umisťování nových staveb v obci v souladu s platným územním plánem je jedním z podstatných faktorů pro udržitelný rozvoj obce.

Vzhledem k tomu, že:

- může dojít k realizaci stavebních projektů v zastavitelných plochách stanovených v územním plánu;

- možnosti a požadavky soukromých stavebníků a developerů (dále jen „**stavebníci**“) při realizaci stavebních záměrů v těchto plochách mohou být rozdílné;

- možnosti a požadavky stavebníků se mohou vztahovat k rozličným časovým obdobím a různým projektům;

- obec je povinna zajistit veřejnou infrastrukturu včetně zkapacitnění čističky odpadních vod. V souvislosti s napojením nových staveb na obecní kanalizační systém a navýšením kapacity čistírny odpadních vod (ČOV) stanovuje obec orientační náklad ve výši **25 000 Kč na jednu osobu**, odpovídající kapacitnímu zatížení vyvolanému novou výstavbou. Tento náklad slouží jako podklad pro stanovení odpovídajícího podílu stavebníků na rozvoji a modernizaci kanalizační infrastruktury obce;

- obec je dále povinna zajistit podmínky pro předškolní a školní vzdělávání dětí ze spádového obvodu a současně má zájem zajistit odpovídající občanskou vybavenost a dopravní a technickou infrastrukturu;

musí být odpovídajícím a transparentním způsobem upraveny také podmínky a požadavky obce na rozvoj, zlepšení, modernizaci či vybudování veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tj. dopravní a technické infrastruktury, zelené infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství, zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu (dále jen „Veřejná infrastruktura“).

Proto obec vydává tyto Zásady, které se týkají finančního příspěvku na zkvalitnění, modernizaci, rozvoj či vybudování Veřejné infrastruktury v obci v souvislosti s možností výstavby v zastavitelných plochách vymezených v územním plánu. Jedná se zejména o spoluúčast stavebníků na zvýšených nákladech obce na Veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, o řešení deficitů Veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti, a o zajištění udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel.

Za účelem zajištění spravedlivé míry spoluúčasti stavebníků na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí obce Zásady předpokládají spoluúčast stavebníka zejména v případě záměrů staveb v bytových domech, staveb většího počtu rodinných domů, rodinných domů s více bytovými jednotkami či úpravy většího počtu stavebních parcel (vznik stavební parcely v rozvojové lokalitě obce včetně související technické a dopravní infrastruktury), zřízení věcného břemene na umístění přípojek k sítím technické infrastruktury do obecního pozemku, záměrů výstavby obchodních a výrobních staveb a dalších obdobných záměrů.

Na základě těchto Zásad uzavírá obec na jedné straně a stavebník na straně druhé příslušnou plánovací smlouvu nebo smlouvu o spolupráci (dále jen „Smlouvy“), jak je blíže popsáno v čl. III Zásad.

Je již na uvážení každého stavebníka, zda se před nabytím vlastnického práva k nemovitosti v katastrálním území obce a se záměrem výstavby seznámí s příslušnými limity pro výstavbu platnými v daném území obce, jakož i s těmito Zásadami, a zda následně zahájí právní kroky k nabytí vlastnického práva k dotčené nemovitosti či nikoliv. Tyto Zásady a z nich vyplývající smluvní vztahy nezakládají stavebníkovi právo na uzavření Smlouvy v rozporu s územním plánem.

Postup dle těchto Zásad a uzavření Smlouvy mezi obcí a stavebníkem je (vedle požadavku na splnění všech dalších legislativních a technických požadavků na předmětnou výstavbu) základním předpokladem a podmínkou pro to, aby obec předmětný projekt mohla považovat za souladný se zájmy obce. Postup dle těchto Zásad nenahrazuje jakékoli správní řízení či postup před správním orgánem.

III.

Smlouvy

Na základě těchto Zásad uzavírá obec na straně jedné a stavebník na straně druhé příslušnou plánovací smlouvu veřejnoprávního charakteru ve smyslu ust. § 130 stavebního zákona (dále jen "Plánovací smlouva") nebo smlouvu o spolupráci soukromoprávního charakteru (dále je "Smlouva o spolupráci"). Smlouva bude obsahovat i výši příspěvku stavebníka a jeho další povinnosti vůči obci. Plánovací smlouva může být stavebníkem předložena v rámci příslušných řízení podle stavebního zákona, zejména v řízení o povolení záměru nebo v řízení o užívání stavby před příslušným stavebním úřadem, případně také v rámci vodoprávního řízení podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Povinnou přílohou Smlouvy je projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace nebo žádosti, musí být tato změna oznámena obci bez zbytečného odkladu. Pokud po podpisu Smlouvy dojde k podstatné změně projektu či žádosti, která ovlivňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu či jiné aspekty posuzované dle těchto pravidel, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy. V opačném případě se má za to, že obec s touto změnou nesouhlasí.

IV.

Finanční příspěvek a jeho výše

Ve Smlouvě se stavebník zavazuje spolupodílet se na zkvalitnění, modernizaci, rozvoji či vybudování Veřejné infrastruktury v obci, která umožní rychlou výstavbu a kvalitní užívání staveb zamýšlených stavebníkem.

Tato spoluúčast bude mít finanční podobu, tedy stavebník se ve Smlouvě zaváže uhradit na k tomu určený zvláštní bankovní účet obce příspěvek na zkvalitnění, modernizaci, rozvoj či vybudování Veřejné infrastruktury (dále jen „Příspěvek“).

Příspěvek je splatný obvykle k okamžiku podání žádosti o vydání rozhodnutí či jiného opatření dle stavebního zákona ze strany stavebníka, případně lze splatnost rozložit do vícero splátek. Zaplacení příspěvku je třeba v takovém případě zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty (zástavní právo k nemovitosti, bankovní záruka, ručení, zajišťovací převod práva, zajišťovací směnka apod.).

Příspěvek hradí každý stavebník, jehož stavební záměr má být realizován v obci, s výjimkou následujících záměrů:
– stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu příslušných stavebních předpisů;
– změna dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci, při níž nevznikne žádná nová bytová jednotka;
– garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, kancelář, dílna či drobná provozovna do 50 m² HPP;

V.

Výše Příspěvku

A) Stavebníci, kteří plánovanou výstavbou v obci budou zajišťovat svou vlastní bytovou potřebu, uhradí Příspěvek ve výši **150 000 Kč bez DPH za každou bytovou jednotku**.

V případě dělení či scelování pozemků, popř. výstavby dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemku k umístění stavby **100 000 Kč bez DPH na každých 1000 m² pozemku**, na němž má být výstavba realizována (v případě, že stavebník bude chtít realizovat výstavbu bytového projektu na pozemku, u něhož již v souladu s těmito pravidly došlo k úhradě příspěvku za realizaci dle tohoto bodu, bude již zaplacená částka příspěvku odečtena od výše příspěvku za realizaci bytového projektu);

B) Stavebníci, kteří plánovanou výstavbou v obci nebudou zajišťovat vlastní bytovou potřebu, ale realizují podnikatelský záměr, uhradí Příspěvek ve výši:

– v případě jedné stavby s jednou bytovou jednotkou **180 000 Kč bez DPH**;
– v případě jedné stavby s více než jednou bytovou jednotkou **180 000 Kč bez DPH za každou bytovou jednotku**;
– v případě realizace více staveb, z nichž každá obsahuje pouze jednu bytovou jednotku, **180 000 Kč bez DPH za bytovou jednotku v rámci každé stavby**;
– v případě realizace výstavby, kde alespoň jedna stavba obsahuje více než jednu bytovou jednotku, **180 000 Kč bez DPH za bytovou jednotku v rámci každé stavby**;
– v případě výstavby, kde alespoň jedna stavba obsahuje více než čtyři bytové jednotky, **180 000 Kč bez DPH za bytovou jednotku v rámci každé stavby**;¨
- v případě dělení či scelování pozemků, popř. výstavby dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umisťování bytových projektů **150 000 Kč bez DPH na každých 800 m² pozemku**, na němž má být výstavba realizována (v případě, že stavebník bude chtít realizovat výstavbu bytového projektu na pozemku, u němž již v souladu s těmito pravidly došlo k úhradě příspěvku za realizaci dle tohoto bodu, bude již zaplacená částka příspěvku odečtena od výše příspěvku za realizaci bytového projektu);
– v případě realizace podnikatelského záměru – výstavby objektů pro ubytování osob (např. ubytovny nebo obdobného zařízení) činí výše příspěvku:
– **540 000 Kč bez DPH základní příspěvek**,
– **+ 90 000 Kč bez DPH za každou ubytovací jednotku**, resp. za každý pokoj.

C) Stavebníci, kteří plánují v obci výstavbu obchodních a výrobních staveb, uhradí Příspěvek ve výši **5.000,- Kč bez DPH** za každý m^2 zastavěné plochy. Stavebník se současně zavazuje zajistit, aby do ČOV, respektive do odpadní kanalizace, byly odváděny odpadní vody pouze z WC, umyvadel a sprch. Nedovoluje se vypouštění odpadních vod souvisejících s podnikatelskou činností do ČOV, respektive do odpadní kanalizace.

Kromě finančního Příspěvku bude obec po stavebníkovi v případě výstavby jakéhokoliv stavebního záměru požadovat také **nepeněžitý příspěvek**, a to:
(i) výstavbu vodovodu a kanalizace včetně přípojek v lokalitě výstavby na vlastní náklady,
(ii) výstavbu nové pozemní komunikace v lokalitě výstavby,
(iii) výstavbu veřejného osvětlení a obecního rozhlasu v lokalitě výstavby.

Částky Příspěvku se každoročně zvyšují o **roční míru inflace**, vyjádřenou růstem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě indexů vydávaných Českým statistickým úřadem.

Namísto nebo vedle peněžitého Příspěvku se může obec ve Smlouvě se stavebníkem dohodnout na **nepeněžitém Příspěvku**, sloužícím k účelům uvedeným v těchto Zásadách.

VI.

Závěrečná ustanovení

Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či konkrétní Veřejné infrastruktury, na které hodlá obec Příspěvek použít.

Tyto aktualizované Zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Pchery usnesením č. 21 (zápis č. 6 ze zasedání zastupitelstva obce Pchery) dne 9.12.2025 a nabývají účinnosti dne 9.12.2025.

Zásady mohou být změněny pouze usnesením Zastupitelstva na základě předchozího vyhodnocení jejich aplikace.

Zásady jsou umístěny na webových stránkách obce www.obecpchery.cz.