

Zásady pro výstavbu v obci Brázdím

Obec **Brázdím**, IČ: 00240087, se sídlem: Brázdím, Nový Brázdím 30, PSČ 250 63 (dále jen „**obec Brázdím**“ nebo také „**obec**“), se rozhodla za účelem zajištění udržitelného a všestranného rozvoje území a potřeb svých občanů přijmout tyto zásady pro výstavbu. Zásady si zejména kladou za cíl nastavit transparentně pravidla spolupráce mezi obcí na straně jedné a stavebníky, kteří mají zájem v obci realizovat novou výstavbu, na straně druhé. Obec má zájem o kvalitní rozvoj území a výstavbu tak, aby nové projekty navazovaly na stávající ráz obce.

Vzhledem k tomu, že obec Brázdím se nachází v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji a je součástí pražské aglomerace, stala se atraktivním místem pro novou výstavbu. Ta má přímý dopad na veřejnou infrastrukturu, která v současné době není dostatečná, a její další posílení přímo související s novou výstavbou je mimo finanční možnosti obce Brázdím.

Základním východiskem pro udržitelný a všestranný rozvoj území obce Brázdím jsou zejména tyto dokumenty: Územní plán obce Brázdím, schválený usnesením zastupitelstva obce Brázdím ze dne 23.5.2024 č. usnesení: 02/2024.

Čl. I

Definice a výklad pojmů

Níže uvedené pojmy, v jednotném i množném čísle, mají pro účely těchto zásad význam definovaný v tomto článku I. zásad.

občanský zákoník	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
nebytový prostor	pro komerční využití, zejména průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové a výrobní haly, stavby pro zemědělství, odstavné, manipulační, skladovací plochy
podlahová plocha	znamená hrubá podlahová plocha, která představuje součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy (popř. vnějším obrysem stavby, pokud se nejedná o budovu jako celek), kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.)
příspěvek	znamená dobrovolný příspěvek stavebníka na vybudování, rekonstrukci (zkvalitnění) či rozšíření veřejné infrastruktury, který může mít formu peněžitého a/nebo nepeněžitě plnění spočívající ve vybudování, rekonstrukci (zkvalitnění) či rozšíření veřejné infrastruktury bezprostředně související se stavebním záměrem
smlouva	znamená plánovací smlouvu ve smyslu ust. § 130 a násl. stavebního zákona nebo inomínátní smlouvu (např. plánovací, o spolupráci, o rozvoji území, o poskytnutí investičního příspěvku) ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 občanského zákoníku
stavebník	znamená osoba, která vlastní pozemek v obci nebo, která má záměr realizovat na pozemku jiného vlastníka stavební záměr (investor, developer nebo stavebník)

stavební záměr	znamená záměr výstavby jednoho či více rodinných domů, případně objektů s bytovými službami, a nebytových prostor. Projektem je rovněž rekonstrukce nebo jiná změna stávající stavby spočívající ve změně počtu jednotek určených k bydlení nebo navýšení výměry podlahové nebo zastavěné plochy
stavební zákon	znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
veřejná infrastruktura	jsou pozemky, stavby a zařízení (infrastruktura dopravní či technická, zelená infrastruktura a občanské vybavení a veřejné prostranství) zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu (viz. ust. § 10 stavebního zákona)

ČI. II Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady se vztahují na všechny stavební záměry definované v těchto zásadách. Postup dle těchto zásad a uzavření smlouvy mezi obcí a stavebníkem je nezbytným předpokladem proto, aby předmětný stavební záměr mohl být považovaný za souladný se zájmy obce a jeho občanů. Ze samotných zásad nevyplývají pro stavebníky žádné nároky vůči obci.
2. Na základě těchto zásad a v souladu s nimi uzavře obec se stavebníkem smlouvu. Konkrétní obsah smlouvy smluvní strany přizpůsobí konkrétní podobě zamýšleného záměru a potřebám rozvoje veřejné infrastruktury vyvolaným tímto záměrem. Bez ohledu na to, jak bude smlouva mezi obcí a stavebníkem nazvaná, bude se vždy posuzovat dle jejího skutečného obsahu, tzn. pokud bude obsahovat jakékoli veřejnoprávní závazky stran uvedené zejména v ustanovení § 131 odst. 1 stavebního zákona, fakticky půjde o veřejnoprávní plánovací smlouvu. Pokud plánovací smlouva nebude obsahovat žádný veřejnoprávní závazek obce uvedený zejména v ustanovení § 131 stavebního zákona, mohou ji obec se stavebníkem uzavřít jako smlouvu soukromoprávní dle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.
3. Postup podle těchto zásad žádným způsobem nenahrazuje správní řízení či postup před správním orgánem, ani rozhodnutí, stanoviska, vyjádření, námítky apod. Tyto zásady rovněž nenahrazují uzavření smlouvy.
4. Obec si vyhrazuje právo požadovat v konkrétním případě splnění dalších podmínek pro realizaci stavebního záměru v souladu se svou povinností chránit veřejný zájem.

ČI. II Postup předcházející uzavření smlouvy mezi obcí a stavebníkem

1. Stavebník, který má zájem realizovat svůj stavební záměr na území obce Brázdim, podá na obec žádost o stanovisko obce ke stavebnímu záměru. Žádost musí zejména obsahovat kromě označení identifikačních údajů stavebníka (název/jména a příjmení, IČ, sídlo/bydliště, tel. a e-mailový kontakt, ev. ID DS), také popis záměru, umístění záměru (dle KN), označení pozemků obce, kterými je záměr dotčen (dle KN), resp. uvedení, že pozemky obce nejsou záměrem dotčeny, zastavenou plochu v m². Žádost by měla obsahovat přílohy, kterými jsou projektová dokumentace, resp. její návrh, vyjádření správce vodovodu a kanalizace k připojení se dle stavebního záměru na daný typ infrastruktury, stavební záměr v PDF a otevřeném

formátu dwg, shp apod., včetně výpočtu jednotlivých ploch, další přílohy dle uvážení stavebníka.

2. Obec předloženou žádost posoudí, a to zejména (i) stran její úplnosti ve smyslu předchozího odstavce, a (ii) stran souladu s územně plánovací dokumentací, a (iii) zda je stavební záměr v souladu se zájmy a potřebami obce a jejích občanů, a (iv) jaký bude mít dopad na stávající veřejnou infrastrukturu. Pokud je žádost neúplná, vyzve obec stavebníka k jejímu doplnění ve lhůtě 30 dnů. Obec může žádost předběžně posoudit a projednat se stavebníkem. Obec vydá písemné stanovisko, jehož přílohou bude návrh smlouvy, která bude uzavřena se stavebníkem, do 60 dnů ode dne podání bezvadné žádosti, a to na základě schválení zastupitelstvem obce.
3. Stanovisko obce bude zejména obsahovat (i) podmínky budování veřejné infrastruktury, za kterých je stavební záměr v souladu se zájmy obce, (ii) vyjádření architekta obce, (iii) návrh smlouvy. Stanovisko není správním rozhodnutím, ani vyjádřením vlastníka dopravní a technické infrastruktury, ani souhlasem ve smyslu ust. § 187 stavebního zákona, ani jiným stanoviskem, závazným stanoviskem dle stavebního zákona či správního řádu.
4. Na základě podnětu obce či stavebníka může být stanovisko a/nebo návrh smlouvy projednáno ústně. Stavebník může podat podnět nejpozději do 30 dnů ode dne doručení stanoviska stavebníkovi. Podnět stavebníka musí kromě označení identifikačních údajů stavebníka a označení stanoviska obce obsahovat také písemné vyjádření stavebníka ke stanovisku obce. Obec vyzve stavebníka, aby se dostavil ve stanovený den a čas k ústnímu projednání. Ústní projednání obec svolá nejpozději do 60 dnů ode dne doručení podnětu obci. Na základě ústního projednání může obec přistoupit k úpravě stanoviska a/nebo návrhu smlouvy. Z ústního projednání bude pořízen zápis. Opakované projednání je možné (postupem dle tohoto odstavce).
5. Jednání se stavebníky vede starosta nebo místostarosta. O stavebním záměru a stavu jednání starosta, resp. místostarosta informuje zastupitelstvo obce. Návrh stanoviska vč. návrhu smlouvy resp. jejich úpravy starosta, resp. místostarosta předkládá ke schválení zastupitelstvu obce.

Čl. III Smlouva

1. V případě, že se stavebník a obec Brázdím dohodnou na veškerých parametrech záměru, bude uzavřena smlouva. Smlouva bude zejména obsahovat (i) identifikaci smluvních stran, a (ii) specifikaci záměru vč. alespoň snímku katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se smlouva týká, a koordinačního situačního výkresu, a (iii) konkrétní práva a povinnosti smluvních stran, a (iv) výši příspěvků vč. platebních podmínek.
2. V případě, že stavební záměr stavebníka bude spočívat ve výstavbě 2 a více rodinných domů v jedné lokalitě, obec požaduje pořízení územní studie na náklady stavebníka, přičemž bližší podmínky budou sjednány ve smlouvě (smlouva musí obsahovat oprávnění obce k výkonu práv užití dílo/autorské dílo v co nejširším možném rozsahu).
3. Obec může převzít veřejnou infrastrukturu vybudovanou stavebníkem do svého výlučného vlastnictví nebo správy, avšak pouze za předpokladu, že (i) veřejná infrastruktura bude zcela odpovídat veškerým požadavkům stanoveným v platné právní úpravě, v technických normách (zejména pak v ČSN), bude v souladu

s územním plánem, těmito zásadami a uzavřenou smlouvu, a (ii) obci bude umožněna průběžná kontrola její výstavby, a (iii) bude stavebníkem zajištěna a dodržena nejvyšší kvalita prací, a budou použity jen materiály a výrobky nejvyšší kvality, které mají takové vlastnosti, aby po dobu předpokládané existence veřejné infrastruktury byla, při běžné údržbě, zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, a (iv) bude obci prokázáno splnění podmínek uvedených v bodě (i) a (iii) zejména doložením revizí, protokolů, atestů, případně jiných právních nebo technických dokladů, jimiž bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů díla, a (v) budou postoupeny na obec veškerá práva ze záruky, a to v plném rozsahu (záruky za jakost musí být min. v rozsahu 60 měsíců pro stavební část a 24 měsíců pro technologická zařízení, a to ode dne předání díla). Bližší podmínky budou sjednány ve smlouvě se stavebníkem. Převod je zpravidla bezúplatný či za symbolickou cenu. Obec není povinna ani po splnění výše uvedených podmínek veřejnou infrastrukturu převzít do svého vlastnictví či správy.

4. Žádná práva nebo povinnosti stavebníka ze smlouvy uzavřené mezi obcí a stavebníkem nemohou být převedena či postoupena nebo započtena bez předchozího schválení zastupitelstvem obce.
5. Obec uzavírá smlouvu v samostatné působnosti. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nebudou mít žádný vliv na činnost obce v rámci přenesené působnosti. Pokud smlouva nebude obsahovat žádný veřejnoprávní závazek obce uvedený zejména v ustanovení § 131 stavebního zákona, může ji obec uzavírat se stavebníkem jako smlouvu soukromoprávní dle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.

Čl. IV

Příspěvky a platební podmínky

1. Na základě uzavřené smlouvy je stavebník povinen uhradit obci finanční příspěvek jako podíl na nákladech spojených s vybudováním, rekonstrukcí (zkvalitnění) či rozšířením veřejné infrastruktury, vzniklých v souvislosti s realizací stavebního záměru či pro její celkový rozvoj. Výše finančního příspěvku je stanovena následovně:
 - a) u rodinných domů s jednou bytovou jednotkou – na částku 1 500,- Kč/m² hrubé podlahové plochy, max. však 225 000,- Kč za bytovou jednotku,
 - b) u rodinných domů se dvěma bytovými jednotkami se příspěvek počítá jako součet příspěvků stanovených zvlášť za každou jednotku dle písm. a) výše, která je v domě vymezena,
 - c) u staveb pro ubytování – na částku 1 500,- Kč/m² hrubé podlahové plochy nové výstavby,
 - d) u nebytových prostor – na částku 1 500,- Kč/m² hrubé podlahové plochy nové výstavby,přičemž u rekonstrukcí se příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené plochy záměru, ledaže dojde touto změnou ke vzniku další bytové jednotky (v tomto případě se výše příspěvku počítá dle hrubé podlahové plochy nově vytvořené bytové jednotky).
2. V případě, že stavební záměr stavebníka vyžaduje dle platné právní úpravy a technických norem další specifické nároky na veřejnou infrastrukturu (např.

vybudování příjezdové komunikace) sjednají obec a stavebník podmínky realizace a financování těchto investic ve smlouvě.

3. Obec je oprávněna požadovat po stavebníkovi příspěvek za zhodnocení nemovitosti stavebníka, ke kterému došlo v souvislosti se změnou územního plánu.
4. Příspěvky jsou zpravidla splatné ke dni právní moci rozhodnutí o povolení záměru, a to bezhotovostním převodem na účet obce. Jakékoliv prodlení stavebníka se zaplacením příspěvku či jeho části opravňuje obec od smlouvy odstoupit, a to v případě, že stavebník nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě (min. 30 dnů).
5. Stavebník má právo na vrácení příspěvku v případě, že nedojde k zahájení realizace stavebního záměru. V takovém případě je stavebník oprávněn od smlouvy odstoupit. Příspěvek se vrací neúročný, a to ve lhůtě 60 dnů ode dne podání žádosti o jeho vrácení a doložení, že stavební záměr nebude realizován. Odstoupením od smlouvy stavebníkem dle tohoto ustanovení pozbývají platnosti veškerá stanoviska či vyjádření obce související s předmětným stavebním záměrem.
6. Poskytnuté finanční prostředky obec použije v souladu s platnou právní úpravou, těmito zásadami a jednotlivými smlouvami, a to na výstavbu či rekonstrukci či rozšíření veřejné infrastruktury případně na úhradu nákladů s těmito investicemi spojenými (např. projektová dokumentace, posudky).
7. Úprava výše příspěvku (zvýšení/snížení) je možná, pokud jsou dány objektivní důvody, pro které stavební záměr není realizován v původním rozsahu, a to uzavřením dodatku ke smlouvě. Uzavřením dodatku ke smlouvě pozbývají platnosti veškerá stanoviska či vyjádření obce související s předmětným stavebním záměrem v rozsahu nerealizované části.
8. Příspěvek dle těchto zásad nemusí být obcí požadován v případě, že:
 - a) stavebníkem je obec nebo právnická osoba založená či zřízená obcí,
 - b) je-li stavební záměr prokazatelně určen pro veřejně prospěšné účely a tento veřejně prospěšný účel bude zachován po dobu min. 10 let od dne kolaudace.
9. Příspěvek dle těchto zásad nemusí být obcí požadován v plné výši v případě, že stavebník (i) má v obci Brázdím hlášen trvalý pobyt po dobu alespoň 5 let, a (ii) jeho stavební záměr spočívá pouze ve výstavbě rodinného domu s jednou bytovou jednotkou pro individuální bytovou potřebu stavebníka. V takovém případě však bude požadován alespoň ve výši 50.000,- Kč za jednotku.
10. Výše příspěvku zůstává pevná během roku 2025. V každém dalším roce si obec vyhrazuje právo na zvýšení příspěvku o částku, která odpovídá 100% roční míry inflace zjištěné Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Změna výše příspěvku bude obcí uveřejněna na webových stránkách obce.

Čl. V

Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí těchto zásad jsou následující přílohy: vzor plánovací smlouvy a vzor smlouvy o finančním příspěvku. Každá smlouva bude upravena individuálně tak, aby svým obsahem odpovídala stavebnímu záměru stavebníka potřebám obce na rozvoj veřejné infrastruktury vyvolaným tímto záměrem.
2. Tyto zásady byly projednány a schváleny usnesením číslo 5/2024 na zasedání zastupitelstva obce Brázdím dne 12.12.2024, s účinností od 1.1. 2025.

