

Zásady pro výstavbu v městysi Drásov

Schválené Zastupitelstvem městyse Drásov dne 27. 2. 2023 usnesením č. 15

PREAMBULE

Je povinností obce starat se o udržitelný a všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů s respektováním veřejného zájmu. Proto se Zastupitelstvo městyse Drásov usneslo na přijetí těchto Zásad pro výstavbu v obci, aby byly nastaveny parametry efektivní spolupráce mezi obcí a investory.

Cílem těchto Zásad je transparentní zveřejnění podmínek, za kterých bude městys Drásov v rámci svých samosprávných kompetencí podporovat výstavbu na svém území. Cílem je podpořit kvalitní a postupný rozvoj území zohledňující vyjma bydlení také potřeby občanské vybavenosti, dopravy, kulturního rozvoje, sportu, ochrany životního prostředí a dalších aspektů života obce.

Koordinovaný postup městyse a investorů umožní včasné odstranění nesouladů při přípravě a vypracování stavebních záměrů ještě před vlastním správním řízením o stavebním či územním záměru.

Stavební rozvoj na území městyse Drásov způsobil markantní nárůst obyvatel, na které obec musí adekvátním způsobem reagovat v podobě posílení kapacity veřejné infrastruktury. Za tímto účelem obec těmito Zásadami sjednocuje pravidla pro výstavbu a stanovuje finanční příspěvek sloužící na částečné pokrytí nákladů vynaložených na přizpůsobení veřejné infrastruktury nárůstu počtu obyvatel.

Z důvodu shora uvedeného přijalo Zastupitelstvo městyse Drásov tyto Zásady.

Čl. 1

Základní pojmy

Bytový záměr – nově postavená nebo rozšiřovaná jednotka v rodinném nebo bytovém domě

Nebytový záměr – stavby pro komerční využití (provozovny, kanceláře, sklady ...) včetně návazných ploch

Záměr – bytové a nebytové záměry

Finanční příspěvek – je finanční příspěvek na pořízení, úpravy, rozšiřování a údržbu veřejné infrastruktury poskytovaný obci dle těchto zásad

Smlouva o finanční příspěvku – smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 OZ s žadatelem upravující jeho závazek poskytnout obci za účelem rozvoje veřejné infrastruktury finanční příspěvek dle těchto Zásad. Vzorová smlouva o finančním příspěvku tvoří přílohu č. 2 těchto Zásad.

Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura, občanské vybavení, stavební a terénní úpravy, technická infrastruktura, veřejné prostranství

Veřejná infrastruktura bezprostředně související se záměrem – veškerá infrastruktura nutná pro realizaci záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury

Stavebník – investor, nebo developer, který hodlá na území městyse Drásov realizovat svůj záměr

Žadatel - je stavebník, který hodlá s obcí uzavřít smlouvu, kdy žadatelem nebo alespoň jedním z žadatelů musí být vlastník pozemku, na němž má být záměr realizován

Zásady – jsou tyto zásady pro výstavbu v městyse Drásov, jež stanovují pravidla pro žadatele na území obce

SZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Obec – městys Drásov

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

HPP- Hrubá podlažní plocha – je součet ploch Záměru 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 započítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury Záměru.

Čl. 2

Obecná ustanovení

Tyto Zásady přijímá Obec za účelem definování podmínek a forem spolupráce se Stavebníky při přípravě a realizaci Záměrů. Předmětem těchto Zásad je stanovení pravidel pro realizaci Záměrů na území městyse Drásov definovaném platným územním plánem obce. Ze samotných Zásad nevyplývají pro Stavebníky žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření smluv, správní řízení, vyjádření nebo námítky uplatňované Obcí ve správních řízeních.

Čl. 3

Uzavření smlouvy

3. 1. Podnět k uzavření Smlouvy dává vždy Žadatel, který je povinen poskytnout Obci veškeré požadované dokumenty a podklady potřebné k posouzení Záměru a uzavření Smlouvy.

3.2. Jednání o Záměru přísluší starostovi/tce Obce a jím pověřeným pracovníkům.

3.3. Nedílnou součástí Zásad jsou v přílohy č. 1, 2, 3. Smlouva o finančním příspěvku bude upravena tak, aby svým obsahem a účelem odpovídala záměru Žadatele.

3.4. Uzavření Smluv bere na vědomí Zastupitelstvo městyse Drásov.

Čl. 4 Finanční příspěvek

4. 1. Finanční příspěvek dle těchto Zásad poskytuje Žadatel u každého Záměru, který vyvolá zvýšené náklady Obce na Veřejnou infrastrukturu. Obec se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.

4.2. Výše Finančního příspěvku je uvedena v příloze č. 3 těchto Zásad. Mezi obcí a Žadatelem bude uzavřena Smlouva, ve které bude stanovena konkrétní výše Finančního příspěvku a jeho splatnost.

4.3. Úhrada Finančního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení.

4.4. V případě, že se Žadatel rozhodne Záměr nerealizovat poté, co uhradil Finanční příspěvek a nedošlo dosud k zahájení stavby, (ať již jde o Záměr samotný nebo Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem) je Žadatel oprávněn odstoupit od Smlouvy a v takovém případě má nárok na vrácení Finančního příspěvku nebo jeho části za předpokladu, že Obci doloží potvrzení příslušného stavebního úřadu, že Záměr nebude realizován. Finanční příspěvek obec Žadateli vrátí celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku kdy Žadatel odstoupí od Smlouvy. Žadatel dále společně s žádostí o odstoupení od Smlouvy prokáže, že veškerá nekonsumovaná rozhodnutí související se Záměrem podle stavebního zákona nebo veškerá správní rozhodnutí související se Záměrem pozbyla platnosti a Žadatel nedisponuje ani jiným rozhodnutím souvisejícím se Záměrem podle SZ nebo správním rozhodnutím souvisejícím se Záměrem, které by mu umožnilo realizaci Záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem. Odstoupením od Smlouvy ze strany Žadatele pozbývají platnosti i veškerá Obcí vydaná souhlasná stanoviska či vyjádření k Záměru.

4.5. Po faktickém zahájení výstavby Záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem dojde k úpravě Finančního příspěvku, jestliže dojde ke snížení či zvýšení počtu bytových jednotek či jejich rozlohy nebo změně hrubé podlažní plochy u nebytového záměru oproti parametrům uvedeným ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci Záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už Žadatelem nebo jinou osobou. Případná úprava Finančního příspěvku bude řešena dodatkem ke Smlouvě. K úpravě Finančního příspěvku Žadatel prokáže, že nedisponuje jakýmkoliv platným rozhodnutím dle stavebního zákona pro realizaci Záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí související se Záměrem podle SZ počítá s upraveným rozsahem Záměru. Úprava výše Finančního příspěvku bude odpovídat rozdílu hodnoty Finančního příspěvku původního Záměru a Záměru nového. Uzavřením dodatku ke Smlouvě dle tohoto odstavce pozbývají platnosti i veškerá Obcí vydaná souhlasná stanoviska či vyjádření k nerealizovanému Záměru.

Čl. 5

Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem

5. 1. Žadatel zajišťuje vybudování Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem. Tato Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem musí odpovídat požadavkům dle platných a účinných právních předpisů, českých technických norem, územně plánovací dokumentaci obce, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy.

5. 2. Obec nemá povinnost Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem budovanou Žadatelem přebírat. Obec bude tuto infrastrukturu přebírat pouze za předpokladu, že bude plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, vydaných povolení, českých technických norem, územně plánovací dokumentace obce, těchto Zásad a uzavřené Plánovací smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Obce. Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem bude převáděna do vlastnictví městyse Drásov za účelem jejího veřejného užívání.

5.3. Převod Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem bude uskutečněn prostřednictvím darovací smlouvy nebo kupní smlouvy se symbolickou kupní cenou, zpravidla 1,- Kč.

Čl. 6.

Osvobození od Finančního příspěvku a dalších požadavků dle Zásad

6. 1. Plnění dle Zásad není požadováno:

- a) je-li Stavebníkem Obec nebo právnická osoba založená či zřízená obcí, nebo je-li obec spoluinvestorem v daném Záměru.
- b) v případě, kdy Obec má se Stavebníkem uzavřenou smlouvu o převodu požadovaného Záměru do vlastnictví Obce nebo do vlastnictví právnické osoby zřízené městysem
- c) za Záměry dle těchto Zásad se nepovažují stavby pro bydlení s maximálně 1 bytovou jednotkou, které realizuje fyzická osoba pro uspokojení vlastní individuální potřeby bydlení, jestliže taková stavba není realizována v souvislosti s další výstavbou staveb pro bydlení v téže lokalitě
- d) u Bytového záměru, kdy se provádí rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, pokud touto přestavbou – rekonstrukcí nedojde ke vzniku více než jedné bytové jednotky vzniklé pro uspokojení vlastní individuální potřeby bydlení.

6. 2. Plnění těchto Zásad nemusí být vyžadováno, pokud o tom rozhodně Zastupitelstvo městyse Drásov v těchto případech:

- a) je-li Záměr spolufinancován z rozpočtu městyse Drásov
- b) nebo v jiných odůvodněných případech, pokud o tom rozhodne zastupitelstvo.

Čl. 7

Závěrečná a přechodná ustanovení

7. 1. Tyto Zásady se obdobně použijí i na budování Veřejné infrastruktury u Záměrů, na něž bylo již vydáno pravomocné rozhodnutí povolující jejich výstavbu v případě jejich změny, která bude vyžadovat opatření stavebního úřadu.

7.2. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje proces správního řízení dle SZ, které je na těchto Zásadách zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy. Městys Drásov nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak garantovat.

7.3. Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na oficiálních webových stránkách městyse Drásov.

Čl. 8

Účinnost

Tyto zásady včetně příloh nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce městyse Drásov.

V Drásově dne 28. 6. 2023

Mgr. Martina Bočková
starostka



Přílohy:

Příloha č. 1: Definice ploch

Příloha č. 2: Vzor Smlouvy o finančním příspěvku

Příloha č. 3: Výše Finančního příspěvku

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

