



# OBEC MUKAŘOV

Příčná 11, 251 62 Mukařov

## ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ OBCE MUKAŘOV

### Pravidla pro jednání s investory

Tyto zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Mukařov dne 25. 1. 2022 usnesením číslo 7/33/2022, aktualizovány Zastupitelstvem obce Mukařov dne 17. 8. 2022 usnesením číslo 11/39/2022.

#### Obsah:

- I. Úvod
- II. Pojmy
- III. Obecná část Zásad
- IV. Procesní část Zásad
- V. Přejícná, společná a závěrečná ustanovení

#### I. Úvod

Obec Mukařov má tři místní části – Mukařov, Srbín a Žernovku (dále jen „Obec“).

Obec se nachází v okrese Praha-východ, asi 35 km jihovýchodně od Prahy. Obec má 2650 obyvatel (rok 2021) a vzhledem k blízkosti hlavního města je o možnost bydlení v obci značný zájem.

V Obci se nachází mateřská a základní škola, obchody, pošta, knihovna. Sportovní a kulturní vyžití zajišťuje primárně Kulturní a komunitní centrum, TJ Sokol Mukařov a Sdružení dobrovolných hasičů.

Obec má zpracovaný územní plán. V části Obce jsou zbudovány kanalizace a vodovod, které jsou ve vlastnictví Obce, další významná část kanalizace s čističkou odpadních vod se začala budovat v roce 2021.

Obec je povinná pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, chránit veřejný zájem. V rámci této činnosti dbá o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných území a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.

Obec si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou Obec a její rozpočet. Negativní dopady může mít i výstavba průmyslová. Obec proto žádá stavebníky a Investory, aby se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, podíleli na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu v rozvojových lokalitách, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla

narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává Finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto „Zásady pro výstavbu na území obce Mukařov“ (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost v Obci vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Obci pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční a průmyslové, podle těchto Zásad.

Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání.

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Obce a jejích občanů. Do budoucna je proto povinností stavebníků podílet se na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury v Obci, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu stavebního záměru, ať už určeného pro bydlení nebo jiného (dále jen Záměr).

Obec se se stavebníkem dohodne na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou Záměru pro bydlení či nebytového Záměru a uzavře podle těchto Zásad příslušnou smlouvu.

Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup Obce vůči stavebníkům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.

## II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:

a) **bytovým záměrem** plánovaná stavba pro bydlení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. s minimálně jednou bytovou jednotkou. Za záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové jednotky;

b) **nebytovým záměrem** plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby (dále jen „nebytové stavby“), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 80 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové Záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření zastavěné plochy o přinejmenším 80 m<sup>2</sup>. V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu pěti po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 80 m<sup>2</sup> sčítají;

c) **Záměrem** souhrnně bytové a nebytové Záměry;

d) **Investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci Záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely;

e) **veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, veřejný rozhlas, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy, sportoviště, hřiště apod.) a veřejná prostranství (např. parkoviště, parky); součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (např. zeleň a hospodaření se srážkovými vodami);

f) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se Záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného Záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury. V případě Záměrů realizovaných nikoli individuálně stavebníkem (fyzickou osobou) pro uspokojení své vlastní bytové potřeby mimo developerský projekt, se za veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem může považovat i realizace zařízení předškolní péče, školských zařízení, veřejných prostranství, prostor pro občanskou vybavenost, posílení kapacit vodovodů, kanalizací, úpraven vody, čistíren odpadních vod a podobně;

g) **ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací Záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace Záměru;

h) **budováním veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;

i) **předběžným stanoviskem Obce k Záměru** je dokument, který vydává Obec v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu Záměru s požadavky podle těchto Zásad (dále jen „předběžné stanovisko“);

j) **finančním příspěvkem** finanční plnění investora Záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací Záměru;

k) **smlouvou o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s Investorem o finančním příspěvku a závazcích Investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);

l) **rozhodnutím** podle stavebního zákona je územní rozhodnutí či jakýkoliv jiný právní titul (např. územní souhlas) daný podle platného stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), který Investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval Záměr nebo jakoukoli veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem;

m) **řízením podle stavebního zákona** územní řízení nebo jiný proces podle stavebního zákona, v rámci kterého může být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě

kterého může být umístěn nebo realizován Záměr nebo veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem;

n) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které je potřeba pro realizaci Záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem;

o) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí.

### III. Obecná část Zásad

#### III.1. Působnost Zásad

Tyto Zásady se vztahují na realizaci Záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

#### III. 2. Finanční příspěvek a jeho výše

(1) Na náklady spojené ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou Záměrem Investor Obci přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Obec se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.

(2) Výše minimálních finančních příspěvků je uvedena v Příloze č. 1 těchto Zásad.

(3) U přestaveb a rekonstrukcí se finanční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené plochy Záměru.

(4) Mezi Obcí a Investorem bude uzavřena Smlouva. V případě odchýlení Záměru od původní uzavřené smlouvy bude ke změně Záměru uzavřen dodatek Smlouvy.

(5) V případě, že se Investor rozhodne Záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o Záměr samotný nebo veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem), má nárok na vrácení finančního příspěvku nebo jeho části. Finanční příspěvek se Investorovi vrací na základě jeho žádosti, která může být podána ve lhůtě 1 roku od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro navrácení části finančního příspěvku. Finanční příspěvek na infrastrukturu se Investorovi vrací celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku, kdy Investor společně se žádostí o vrácení příspěvku prokáže, že nekonsumované rozhodnutí podle stavebního zákona nebo správní rozhodnutí pozbylo platnosti a Investor nedisponuje ani jiným rozhodnutím podle stavebního zákona nebo správním rozhodnutím, které by mu umožnilo realizaci Záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem.

(6) Po faktickém zahájení výstavby Záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem může Investor požádat o vrácení části příspěvku na infrastrukturu, jestliže prokáže, že došlo ke snížení počtu bytových jednotek nebo zastavěné plochy nebytového Záměru oproti počtu bytových jednotek a/nebo rozsahu uvedeném ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci Záměru v původním rozsahu

v budoucnu, ať už Investorem nebo jinou osobou. Poměrná část příspěvku na infrastrukturu se Investorovi vrátí do 60 dnů poté, co kromě splnění podmínky v předchozí větě prokáže také, že nyní platné rozhodnutí podle stavebního zákona počítá s nižším rozsahem Záměru a zároveň došlo k uzavření dodatku Smlouvy, kterým se mění rozsah Záměru. Investorovi se vrací poměrná část zaplaceného příspěvku na infrastrukturu, která odpovídá poměru nerealizovaných bytových jednotek a/nebo m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebytového Záměru oproti počtu bytových jednotek a/nebo m<sup>2</sup> zastavěné plochy uvedeným ve Smlouvě.

(7) Obec může vrácení finančního příspěvku podmínit uzavřením samostatné smlouvy, která podmínky jeho vrácení specifikuje a mj. poskytne zajištění toho, že po jeho vrácení nedojde k zatížení veřejné infrastruktury bez toho, aby byl příspěvek znovu uhrazen.

(8) Jestliže již Investor započal s výstavbou, nebo jestliže byl finanční příspěvek již dle Smlouvy využit pro budování veřejné infrastruktury v obci, nebo pokud již uplynuly 3 roky od uzavření Smlouvy, finanční příspěvek se nevrací, ledaže nebo pokud je ve Smlouvě dohodnuto jinak.

(9) Finanční příspěvek se vrací neúročený v nominální hodnotě, v jaké byl Obci zaplacen.

### **III. 3. Veřejná infrastruktura budovaná Investorem**

(1) Investor na základě uzavřené Smlouvy buduje či zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná Investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, včetně jejich příloh, územního plánu, strategických rozvojových materiálů Obce a uzavřené Smlouvy.

### **III. 4. Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad**

(1) Plnění podle Zásad není požadováno:

- je-li Investorem Záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí;
- v případě, kdy má Obec s Investorem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného Záměru do vlastnictví Obce nebo do vlastnictví právnické osoby založené či zřízené Obcí;
- je-li Investorem nezisková organizace se sídlem v Obci a současně je Záměr spolufinancován z rozpočtu Obce formou účelového investičního příspěvku či grantu.

V případě, že Záměr splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu<sup>1</sup> či obdobných služeb, může zastupitelstvo Obce na návrh rady Obce upustit od požadavků podle těchto Zásad.

---

<sup>1</sup> Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit např. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- odpadové a vodní hospodářství,
- zdravotní péče,
- sociální služby.

Bližší viz Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017 dostupný na stránkách Evropské komise ec.europa.eu.

Rada Obce se věcí zabývá na základě odůvodněného návrhu, předloženého Investorem.

### **III. 5. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce**

(1) Obec bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované Investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Obce. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Obec si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek dle věty první, který hradí Investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

(2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované Investorem je bezúplatný převod. Smlouva mezi Obcí a Investorem zajistí převod záruk a zajištění odpovědnosti za vady a nedostatky převáděné infrastruktury.

## **IV. Procesní část Zásad**

### **IV. 1. Informace ohledně Záměru**

(1) Investor může písemně požádat Obec s dostatečným časovým předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě, kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, aby Investorovi poskytla informaci ohledně toho, zda bude v případě plánovaného Záměru potřeba postupovat podle těchto Zásad. Obec poskytne tuto informaci do 30 dnů od okamžiku, kdy mu byla písemná žádost doručena. Pro podání této žádosti se využije formulář dle přílohy č. 2 těchto Zásad. Tato předběžná informace nenahrazuje předběžné stanovisko k Záměru.

### **IV. 2. Žádost o předběžné stanovisko Obce k Záměru**

(1) Investor, který hodlá na území Obce realizovat Záměr, podá žádost o předběžné stanovisko spolu s Přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad. Toto předběžné stanovisko se vztahuje pouze k požadavkům budování veřejné infrastruktury.

(2) Stejně jako v odstavci 1 se postupuje v případě, že Investor hodlá před realizací Záměru realizovat veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem.

(3) Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě, kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.

(4) Obec v samostatné působnosti ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti, a to z hledisek dopadů Záměru na veřejnou infrastrukturu. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 30 dnů Investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí Obec konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání předběžného stanoviska. Žádost je pak bez odkladu předložena Radě Obce.

#### **IV. 3. Výzva investorovi k jednání**

(1) V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona, ale současně neobdržela od Investora ve stanovené lhůtě žádost o předběžné stanovisko, odešle Investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádostí o to, aby Investor požádal o přerušení běžících správních řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a Obcí.

(2) Je věcí investora, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo předběžné stanovisko možno vydat předtím, než Obci uplyne lhůta k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě, že hrozí uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona, bude Obec jako účastník takového řízení uplatňovat námítky směřující k ochraně zájmů Obce a jejích obyvatel na zajištění dostatečných kapacit veřejné infrastruktury a uplatní jako vlastník veřejné infrastruktury stanovisko zohledňující potřeby veřejné infrastruktury; stejně bude postupovat jako vlastník dotčených pozemků.

#### **IV. 4. Předběžné stanovisko Obce k Záměru**

(1) Předběžné stanovisko vydává Rada Obce v samostatné působnosti svým usnesením.

Rada Obce schvaluje také návrh Smlouvy, nebo jejího dodatku, který bude předložen Investorovi.

(2) Obec vydá písemné předběžné stanovisko do 45 dnů od doručení úplné Žádosti. Pro složitější Záměry se prodlužuje lhůta pro vydání předběžného stanoviska o 60 dní. Obec je povinna do 20 dnů od obdržení úplné Žádosti oznámit Investorovi, že bude lhůta prodloužena.

(3) Obsahem předběžného stanoviska jsou podmínky, za kterých bude výstavba Záměru v souladu se zájmy Obce z hlediska kapacit veřejné infrastruktury. Přílohou předběžného stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších Záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou předběžného stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání předběžného stanoviska.

(4) Předběžné stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Toto předběžné stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

#### **IV. 5. Jednání o obsahu Smlouvy a předběžného stanoviska Obce**

(1) Z podnětu Investora může dojít k ústnímu projednání předběžného stanoviska Obce a/nebo návrhu Smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí Investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení předběžného stanoviska nebo návrhu Smlouvy. Podnět se Obci doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 2. těchto Zásad. Podobně může být jednání zahájeno z podnětu Obce.

(2) Investor v rámci podnětu předloží písemné vyjádření k předběžnému stanovisku a/nebo návrhu Smlouvy.

(3) Ústní projednání svolává Obec nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu Investora dle odstavce 1.

(4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě předběžného stanoviska či návrhu Smlouvy. Toto se obdobně uplatní v případě předložení písemných návrhů na úpravy bez ústního projednání. Úpravy předběžného stanoviska a návrhu Smlouvy schvaluje Rada Obce, pokud se nejedná o smlouvy povinně schvalované Zastupitelstvem Obce.

Upravené předběžné stanovisko nebo upravený návrh Smlouvy zašle Obec Investorovi do 30 dnů od skončení ústního jednání.

(5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.

(6) Po dobu jednání o obsahu Smlouvy a/nebo předběžného stanoviska lhůta pro vydání předběžného stanoviska či předložení návrhu Smlouvy neběží.

(7) O ústním jednání se sepisuje zápis.

(8) Pro projednání návrhu dodatku Smlouvy se použije stejný postup, jako při projednání návrhu Smlouvy.

#### **IV. 6. Výkladové stanovisko k Zásadám**

V případě, že z posuzování toho, zda se jedná o Záměr spadající pod působnost těchto Zásad, z vyjádření Investora k předběžnému stanovisku či z ústního projednání předběžného stanoviska či návrhu Smlouvy vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává z podnětu Investora závazné výkladové stanovisko k dané otázce Rada Obce.

#### **IV. 7. Uzavření Smlouvy**

(1) Uzavření Smlouvy, nebo jejího dodatku, s Investorem schvaluje Rada Obce, ledaže se jedná o smlouvy, které dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích musí schvalovat Zastupitelstvo Obce.

(2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona. Dodatek smlouvy je uzavřen bez zbytečného odkladu, jakmile Investor vyhodnotí potřebu změny již zaslavněného Záměru.

(3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Obci. Pokud půjde o podstatnou změnu Záměru, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.

#### **IV. 8. Postup v rámci správních řízení**

(1) V rámci zahájeného řízení podle stavebního zákona nebo správního řízení postupují Investor a Obec dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě, ve znění pozdějších dodatků.



(2) Investor informuje Obec o všech případných změnách Záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušení daného správního řízení, případně vezme zpět příslušnou žádost o zahájení řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.

(3) Obec může vyzvat Investora, aby požádal o přerušení správního řízení, nebo zpětvzetí žádosti o zahájení řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyluje od uzavřené Smlouvy, ve znění pozdějších dodatků. Pokud tak Investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Obec se Záměrem nesouhlasí.

#### **V. Přechodná, společná a závěrečná ustanovení**

(1) Tyto Zásady se vztahují na výstavbu na území Obce, nebo na výstavbu v sousedních obcích, využívá-li veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví Obce.

(2) Smlouva může vztahy mezi Obcí a Investorem upravit odlišně od těchto Zásad. V případě projektů většího rozsahu může být postupováno individuálně s ohledem na budoucí zátěž infrastruktury.

(3) Obec bude finanční prostředky získané na základě těchto Zásad využívat výhradně pro budování veřejné infrastruktury na území Obce, finanční prostředky budou uloženy do Fondu obnovy a rozvoje obce.

(4) Pokud bude mezi Obcí a Investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Obec podle těchto Zásad přiměřeně.

(5) Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání s Investorem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání bezvadné žádosti o předběžné stanovisko (bod IV. 2. těchto Zásad).

(6) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.

(7) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese:

(8) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti schválením Zastupitelstvem Obce.

Rudolf Semanský  
starosta

#### **Přílohy:**

Příloha č. 1 – Sazba finančního příspěvku

Příloha č. 2 – Formulář žádosti o předběžné stanovisko

Příloha č. 3 – Vzor Smlouvy o rozvoji v území

**ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ OBCE MUKAŘOV****Príloha č. 1 Sazba finančního příspěvku**

<b>bytový záměr (bytová jednotka – BJ)</b>		
<b>příspěvek</b>	<b>sazba za každý m<sup>2</sup> podlahové plochy každé BJ</b>	<b>situace</b>
základní příspěvek	455 Kč	vždy
dopravní infrastruktura	130 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce
<b>celkem příspěvek č. 1</b>	<b>585 Kč</b>	pokud je v místě všechna infrastruktura v majetku obce, pokud chybí, nezahrnuje se do součtu
likvidace odpadních vod	390 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
zásobování pitnou vodou	390 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
Likvidace dešťových vod do dešťové kanalizace	130 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
<b>celkem příspěvek č. 2</b>	<b>910 Kč</b>	pokud je v místě všechna infrastruktura v majetku obce, pokud chybí, nezahrnuje se do součtu

<b>nebytový záměr</b>		
<b>příspěvek</b>	<b>sazba za každý m<sup>2</sup> užitné plochy</b>	<b>situace</b>
základní příspěvek	650 Kč	vždy
dopravní infrastruktura	195 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce
<b>celkem příspěvek č. 1</b>	<b>845 Kč</b>	pokud je v místě všechna infrastruktura v majetku obce, pokud chybí, nezahrnuje se do součtu
likvidace odpadních vod	312 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
zásobování pitnou vodou	312 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
Likvidace dešťových vod do dešťové kanalizace	130 Kč	je-li infrastruktura v majetku obce a kapacita sítě napojení umožňuje
<b>celkem příspěvek č. 2</b>	<b>754 Kč</b>	pokud je v místě všechna infrastruktura v majetku obce, pokud chybí, nezahrnuje se do součtu

**ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ OBCE MUKAŘOV**  
**Příloha č. 1 Sazba finančního příspěvku**

<b>nové připojení stávající stavby na infrastrukturu v majetku obce</b>		
<b>příspěvek</b>	<b>Sazba za BJ</b>	<b>Sazba za m<sup>2</sup> užitné plochy u nebytových staveb</b>
likvidace odpadních vod	39 000 Kč	312 Kč
zásobování pitnou vodou	39 000 Kč	312 Kč
Likvidace dešťových vod do dešťové kanalizace	15 600 Kč	156 Kč

Jedná se o ceny konečné.

Příspěvek č. 2 – připojení na vodovod a kanalizaci – obsahuje DPH v platné výši.

Obec Mukařov  
Příčná 11  
251 62 Mukařov  
Tel. 323 660 246, 775 040 918  
Datová schránka: qyvaxdz  
ePodatelna: podatelna@mukarov.cz

Podací razítko obce Mukařov

## ŽÁDOST O PŘEDBĚŽNÉ STANOVISKO OBCE K ZÁMĚRU DLE ZÁSAD PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ OBCE MUKAŘOV

Toto Předběžné stanovisko nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.

Žadatel:	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba:</b>	
jméno a příjmení/název firmy:	
datum narození/IČO:	
adresa trvalého pobytu/sídla firmy:	
datová schránka:	
telefon:	
e-mail:	
<b>V zastoupení podává:</b> (vyplní se pouze, pokud se žadatel nechá v řízení zastupovat a zmocněnec doloží plnou moc podepsanou žadatelem)	
jméno a příjmení/název firmy:	
adresa:	
datová schránka:	
telefon:	
datum nar. / IČ:	
e-mail:	

<b>Informace o záměru</b>	
Účel záměru (rodinný dům, bytový dům, provozovna ...)	
umístěné na pozemku parc. č.:	
v katastrálním území:	
pozemky v majetku obce dotčené záměrem:	ano, parc.č.:  ne
Počet bytových jednotek a rozloha podlahové plochy těchto jednotek u bytových záměrů	
Počet m <sup>2</sup> zastavěné plochy u nebytových záměrů	

### **Prohlášení žadatele:**

1. Prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti jsou pravdivé a přesné.
2. V souladu s ust. § 9 písm. a) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dávám svolení k nakládání s údaji o mé osobě ve věci projednání mé žádosti po dobu nezbytně nutnou k vyřízení této věci.

### **Předání stanoviska – v případě, že žadatel nemá datovou schránku (zakroužkujte):**

- zašlete poštou adresu .....  
(vyplňte, pokud se liší od výše uvedené)
- vyzvednu si osobně na OÚ Mukařov

V Mukařově dne .....

Podpis žadatele: .....

### **Přílohy žádosti:**

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru určená pro příslušné řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 2) Vyjádření vlastníka/správce vodovodu a kanalizace k připojení se na daný typ infrastruktury z hlediska kapacity těchto infrastruktur
- 3) Plná moc v případě zastupování

## Smlouva o rozvoji v území

Uzavřená podle §1746 zákona č. 89/2012 Sb., zákon občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi účastníky:

### **Obec Mukařov**

IC: 00240508

se sídlem: Příčná 11, 251 62 Mukařov

bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú: 177966230/0300

(dále jen „Obec“)

a

.....bytem

tel.: email:

dále Stavebník

### **I. Prohlášení**

1. Obec Mukařov a Stavebníci se dohodli na uzavření této smlouvy, která stanovuje podmínky a povinnosti stavby uvedené v článku II. této smlouvy.

### **II. Předmět smlouvy**

1. Stavebníci tímto prohlašují, že jsou vlastníky pozemku parc. č. .... o výměře .....m<sup>2</sup>, ....., zapsaný na LV č. ....., vedený katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ (dále jen „**pozemek**“).
2. Na pozemcích hodlá stavebník realizovat .....
3. Obec je vlastníkem veřejného vodovodu, kanalizace a navazující komunikace.....

### III. Závazek stavebníka

#### 1. Stavebník se zavazuje:

- a) že na pozemku parc. č. .... vybuduje za podmínek sjednaných touto smlouvou veřejnou dopravní infrastrukturu umožňující výstavbu ..... Na svůj náklad vyčlení a oddělí nový pozemek pro vytvoření příjezdové komunikace ..... o šíři uličního prostoru min. 8m. Na tomto odděleném pozemku bude vytvořena komunikace šíře .....m.
- b) zajistit na svůj náklad svým jménem, nebo prostřednictvím třetí osoby, na nově oddělených pozemcích budoucí komunikace výstavbu technické infrastruktury:
- Podzemní vedení NN . Lokalita bude napojena na .....
  - Veřejné osvětlení v provedení LED dle požadavku provozovatele veřejného osvětlení...
  - Veřejný rozhlas.....
  - Vodovodní řad, včetně přípojek (hlavní uzávěr) .....
  - Kanalizační řad, včetně přípojek (hlavní uzávěr) .....(případně bude položen dočasně jako suchovod do doby napojení na centrální ČOV v Srbíně)
  - Plynovodní řad, včetně přípojek a pilířů ..... Lokalita bude napojena na plynovod dle podmínek, které stanoví RWE GasNet, s.r.o.
  - Odvodnění komunikace tak, aby nedocházelo k odtoku dešťové vody na sousední pozemky.
- c) zajistit uzavření smluv o služebnosti inženýrských sítí, které nebudou převedeny na obec, tak aby věcná břemena byla zřízena k pozemkům, nikoli pro osoby.
- d) v souladu se Zásadami pro výstavbu na územní obce Mukařov, schválenými Zastupitelstvem obce Mukařov dne ..... usnesením č. ....(dále jen „Zásady“) uhradit finanční příspěvky ve výši..... poukázáním na účet obce do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
- e) realizovat stavby technické a dopravní infrastruktury v souladu s projektovou dokumentací nejpozději do 2 let od data nabytí právní moci stavebního povolení pro uvedené stavby. Tato lhůta může být dodatkem plánovací smlouvy prodloužena o dobu zaviněnou třetí stranou nebo vyšší mocí.  
(Splaškové vody navržených RD budou do doby vybudování splaškové kanalizace obcí řešeny na jednotlivých pozemcích bezodtokou jímkou na vyvážení).
- f) provádět stavební činnost na pozemcích stavby v souladu s platnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a schválené územně plánovací dokumentace obce Mukařov.
- g) neznečišťovat, nepoškozovat a neomezovat v průběhu stavby místní a obslužné komunikace provozem souvisejícím se stavbou, zejména pohybem stavební a dopravní

techniky. V případě nedodržení tohoto ustanovení, nedojde-li k odstranění nežádoucího stavu do 12h od písemné výzvy (např. zápisem do stavebního deníku, emailem na adresu stavebníka) podané zástupcem obce, bude toto považováno za hrubé porušení smlouvy. Stavebník je povinen uhradit za každé jednotlivé hrubé porušení smlouvy dle tohoto odstavce obci částku ve výši 50.000,- Kč, a za každé následující 3 kalendářní dny neodstranění nežádoucího stavu 10.000,- Kč; a to do jednoho kalendářního měsíce od konečného odstranění nežádoucího stavu.

- h)** po dobu výstavby bude vždy umožněn průchod a průjezd po přilehlých komunikacích, přičemž jako hlavní přístupová komunikace pro provádění staveb bude sloužit komunikace .....
- 2.** Stavebník předá obci do majetku stavby dopravní a technické infrastruktury – veřejné osvětlení, veřejný rozhlas, vodovod, splaškovou kanalizaci (suchovod), nejpozději do 2 měsíců ode dne kolaudace staveb. Jednotlivé části infrastruktury mohou být předány obci i před kolaudací, v případě, že dojde k dohodě obou stran. Předání všech staveb infrastruktury proběhne na základě kupní smlouvy v celkové výši 1.000,- Kč obci. Přílohou smlouvy budou předávací protokoly hotových děl potvrzené stavebníkem a obcí, a dokumenty o kolaudaci staveb, včetně všech protokolů o provedených potřebných revizích, zkouškách, shodě materiálů, kopií stavebních deníků a geometrického zaměření skutečného stavu po dokončení (1x v listinné a 1x v digitální formě vektorového formátu).
- 3.** Stavebník bere na vědomí, že souhlasná stanoviska obce pro územní a stavební řízení i pro následnou zástavbu RD na zasíťovaných pozemcích v lokalitě budou vydávána až po splnění všech bodů uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy.

#### **IV. Závazek obce**

- 1.** Obec se zavazuje:
  - a)** do 30 dnů od předložení dokumentace a po splnění závazků stavebníka dle ustanovení článku III. odst. 1. písm. d) vydat souhlasné stanovisko k předmětu staveb pro umístění staveb technické a dopravní infrastruktury.
  - b)** do 30 dnů od předložení projektové dokumentace pro stavební povolení vydat souhlasná stanoviska pro vydání stavebních povolení staveb technické a dopravní infrastruktury dle čl. III. odst. 1. písm. a) a b) při splnění podmínek Stavebního zákona, regulativů platného Územního plánu obce Mukařov a této plánovací smlouvy.
  - c)** k poskytnutí potřebné součinnosti během celého procesu řízení pro vydání všech územních rozhodnutí a stavebních povolení staveb technické a dopravní infrastruktury dle čl. III. odst. 1. písm. a) a b) zejména vydáváním souhlasných stanovisek a vyjádření, potřebných pro realizaci záměru, do 30 dnů od žádosti stavebníka.
  - d)** po splnění podmínek v čl. III. odst. 1. d) této smlouvy vydat souhlasné stanovisko k fyzickému napojení na vodovodní a kanalizační řady a na místní komunikace a toto napojení také reálně umožnit; v případě potřeby umožnit umístění nových staveb technické infrastruktury do obecních pozemků, umožnit zřízení nebo zřídit příslušná věcná břemena či jiné právní povinnosti k těmto stavbám, bude-li to z povahy věci požadováno.



- e) po splnění závazků stavebníka dle čl. III, odst. 1 a dokončení stavby (každého stavebního objektu) vydat do 30 dnů souhlasné stanovisko s kolaudačním rozhodnutím nebo (předčasným) užíváním stavby (každého stavebního objektu).
- f) převzít do majetku řádně zkolaudované stavby (nebo jednotlivé stavby před kolaudací) uvedené v čl. III. odst. 1.a) a b) do 1 roku ode dne výzvy k předání každé jednotlivé stavby.
- g) poskytnout na vyžádání stavebníků projektovou dokumentaci skutečného provedení vodovodu a kanalizace.

## V.

### **Rozvazovací podmínka**

1. Pokud na výstavbu technické infrastruktury nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, nebo bude pravomocně zrušeno již vydané územní rozhodnutí, bude tímto naplněna rozvazovací podmínka a účinnost Smlouvy tímto končí. Rozvazovací podmínka nabyde účinnosti ve lhůtě 30 dnů od doručení pravomocného usnesení o zamítnutí žádosti o umístění staveb, nebo o zastavení územního řízení, nebo jiného pravomocného ukončení územního řízení, nebo o zrušení již vydané územního rozhodnutí, obci.  
Obec v tomto případě vrátí finanční příspěvek již uhrazený dle čl. III. odst. 1. písm. d) ve lhůtě 30 dnů od doručení pravomocného usnesení o zastavení územního řízení, či jiného ukončení územního řízení, obci, na bankovní účet stavebníka uvedený v záhlaví Smlouvy.

## VI.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí nebo souhlasu s užíváním stavby bude přizván zástupce Obce k převzetí stavby mezi zhotovitelem a stavebníkem a vzájemnému odsouhlasení plnění předmětu Plánovací smlouvy. Zástupce obce je povinen dostavit se k předání a převzetí staveb do 30 dnů od písemné výzvy stavebníkem. Bude-li plnění předmětu Plánovací smlouvy odpovídat obcí schválené projektové dokumentaci, nemůže Obec souhlas odmítnout. Bez souhlasu uděleného dle tohoto odstavce nebude kolaudační rozhodnutí nebo souhlas s užíváním stavby vydán.
2. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Stavebník bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou, ve smyslu zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a že obec jako povinný subjekt má povinnost na žádost poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží obec a druhé stavebník.

5. K návrhu smlouvy se přikládá a tvoří její nedílnou součást:
  - a) Geometrický plán č. ....
  - b) Projektová dokumentace minimálně v podrobnosti dokumentace pro řízení o umístění stavby (DUR).....zpracovaná.....
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli.
7. Práva a povinnosti nebo část práv a povinností vyplývající z této smlouvy přecházejí vždy na nového majitele kteréhokoli z pozemků v lokalitě .....
8. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Mukařov usnesením č. .../...../..... dne .....

V Mukařově dne:

V ..... dne:

.....  
Rudolf Semanský  
za Obec Mukařov

Přílohy: