



OBEC VELKÉ POPOVICE

se sídlem obecního úřadu Ringhofferova 1, 251 69 Velké Popovice
IČ: 00 240 966, DIČ:CZ 00 240 966

ZÁSADY SPOLUPRÁCE S INVESTORY OBCE VELKÉ POPOVICE

Preambule

Obec Velké Popovice, IČO: 002 40 966, se sídlem Ringhofferova 1, 251 69 Velké Popovice, (dále jen „**Obec**“), je povinna v souladu s ust. § 2 odst. 2 Zákona o obcích (jak je definován níže) všestranně pečovat o rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit zejména stávajícím i novým obyvatelům Obce.

Tyto zásady spolupráce s investory Obce (dále jen „**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj infrastruktury v Obci, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Obce vyplývají z platného a účinného územního plánu Obce (dále jen „**ÚP**“), územních studií a dalších strategických a koncepčních dokumentů, plánů a předpisů Obce v aktuálních a účinných verzích.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizace Investičních záměrů má za důsledek zvýšení zátěže území Obce a vyvolání požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, kladou si Zásady za cíl postup vzájemné spolupráce stran s cílem stanovit smysluplnou, spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro kvalitní prostředí obce Velké Popovice

Zastupitelstvo obce Velké Popovice schválilo tyto „*Zásady spolupráce s investory obce Velké Popovice*“ svým usnesením č. 3/1Z/2026 dne 22. 1. 2026.

Zásady jsou aplikovatelné v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah

I.	DEFINICE A ZKRATKY	2
II.	ZÁSADY A PRINCIPY	8
III.	POSTUP PŘI UZAVÍRÁNÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY	8
	POSTUP V PŘÍPADĚ POVOLOVÁNÍ INVESTIČNÍCH ZÁMĚRŮ	9
	POSTUP V PŘÍPADĚ POŽADAVKU INVESTORA NA ZMĚNU ÚP	9
IV.	INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK	10
	SAZBY INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU	10
	Výpočet Investičního příspěvku	10
	Souběhy příspěvků	11
	PLNĚNÍ INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU	11
V.	ZÁVAZKY OBCE	12
VI.	ZÁVAZKY INVESTORA	12
VII.	ZAJIŠTĚNÍ A UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ V PLÁNOVACÍ SMLOUVĚ	13
VIII.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	13

I. Definice a zkratky

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnými právními předpisy. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

- | | |
|---|---|
| 1. Adaptační opatření | znamená zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Obce. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Obce na změnu klimatu, zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády. Za adaptační opatření se dále považuje redukce prostorového a výškového uspořádání Investičního záměru oproti limitům schválených v rámci ÚP Obce. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Obcí v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad; |
| 2. Dokumentace pro povolení záměru | znamená projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru podle ust. § 157 a 158 Stavebního zákona (jak je definován níže) a Vyhlášce (jak je definována níže); |
| 3. HPP | znamená hrubá podlahová plocha; součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (např. 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 technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. |

Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku započítává plocha sklepů, a dále zastavěná plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (eventuálně pokud neslouží veřejnosti) a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (eventuálně pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru;

4. Investiční příspěvek

znamená Peněžní plnění Investičního příspěvku (jak je definováno níže) Investora a Nepeněžní plnění Investičního příspěvku (jak je definováno níže) Investora, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb (jak jsou definovány níže) vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo vyvolaných Změnou ÚP (jak je definována níže) definovaným v Plánovací smlouvě (jak je definována níže) uzavřené mezi Investorem a Obcí.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v těchto Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a případně podmínky jeho převzetí Obcí.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

V Plánovací smlouvě lze stanovit a upravit podmínky vrácení Investičního příspěvku, zejména pro případ, kdy Investor před zahájením realizace Investičního záměru upustí od svého Investičního záměru postupem podle ust. § 198 odst. 2 Stavebního zákona. V případě Změny ÚP se po nabytí účinnosti Změny ÚP již zaplacený Investiční příspěvek nevrací.

Investiční příspěvek se nevrací, jestliže uplynulo více než 18 měsíců od nabytí právní moci povolení Investičního záměru;

5. Investiční záměr

znamená ve smyslu ust. § 4 odst. 1 Stavebního zákona rozumí záměr stavby či souboru staveb:

- a) budovy ve smyslu ust. § 13 písm. a) Stavebního zákona, a to zejména bytového domu, rodinného domu, stavby ubytovacího zařízení, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, a to za předpokladu, že mají být povoleny v souladu s platným územním plánem Obce, a u nichž lze stanovit HPP (dále jen „**Stavební záměr**“);
- b) dělení či scelování na základě rozhodnutí ve smyslu ust. § 216 a 217 Stavebního zákona, který se nachází v zastavitelné ploše vymezené platným ÚP, přičemž na nově odděleném pozemku nebo pozemcích bude v budoucnu podle podmínek daných ÚP možná výstavba jednoho nebo více Stavebních záměrů; (dále jen „**Dělení a scelování pozemku**“);
- c) záměr staveb či souboru staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury, povolované zejména za účelem přípravy (zasítování) pozemku a/nebo pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu ust. § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Zasítování**“).

Za Stavební záměr se nepovažují tyto záměry na území Obce:

- a) drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu ust. § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;
- b) přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a / nebo pro rodinnou rekreaci, při které nevznikne žádná bytová jednotka;
- c) stavba jednoho rodinného domu podle ust. § 13 písm. c) Stavebního zákona, s maximálně jednou bytovou jednotkou;
- d) garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 40 m² HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že v případě stavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách nebo Investičního záměru stavby, ve které jsou vymezeny dvě bytové jednotky a další nebytové prostory, Obec bude na takový záměr aplikovat tyto Zásady. Stejně bude Obec postupovat v případě, kdy Investičním záměrem Investora je výstavba dvou a více rodinných domů, bez ohledu na počet bytových jednotek.

- e) jedna stavba pro rodinnou rekreaci, o nejvýše jednom nadzemním podlaží a 40 m² HPP.

6. Investor

znamená každý stavebník dle ust. § 14 písm. a) Stavebního zákona (jak je definován níže), který žádá o povolení Investičního záměru (jak je definován níže) podle těchto Zásad (včetně záměru dělení a/nebo zasíťování pozemků). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu ust. § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP (jak je definována níže).

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Obec, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- b) Středočeský kraj a příspěvkové organizace zřízené Středočeským krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace;

7. Navýšení HPP

znamená kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy;

8. Nepeněžní plnění Investičního příspěvku

znamená věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být zejména, nikoli však výlučně:

- a) budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu ust. § 10 Stavebního zákona,
- b) podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;
- c) byty převedené do vlastnictví Obce;
- d) jiná nemovitá či movitá věc;
- e) vypracování projektových dokumentací, územních studií či pasportů;
- f) provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;

k jejichž realizaci se na základě dohody s Obcí Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění Investičního příspěvku mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Obce.

Hodnota Nepeněžního plnění Investičního příspěvku je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraného Obce, přičemž náklady na odborný odhad podle předchozí věty jsou hrazeny Investorem.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Nepeněžním plněním Investičního příspěvku není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr;

9. Nezbytná infrastruktura pro Investiční záměr znamená veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu ust. § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit;

10. Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

11. Peněžní plnění Investičního příspěvku znamená finanční plnění Investora hrazené na Speciální účet Obce, za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, změnou ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění Investičního příspěvku, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto.

V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění Investičního příspěvku, odpovídá jeho výše výši Investičního příspěvku stanovené podle těchto Zásad.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů;

12. Plánovací smlouva znamená Plánovací smlouva k povolení záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle ust. § 130 odst. 1 Stavebního zákona.

Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek dle ust. § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Obce a udržitelného rozvoje Obce.

Předmětem Plánovací smlouvy může dále být závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle ust. § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona, a dále závazek Obce dle ust. § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby Investiční záměr byl uskutečněn nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu ust. § 104 odst. 1 a ust. § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s

politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle ust. § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich nedílnou přílohu č. 1.

Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich nedílnou přílohu č. 2;

13. Speciální účet Obce

znamená účet Obce určený pro přijímání Peněžních plnění Investičního příspěvku, smluvních pokut, úroků z prodlení a dalších plateb hrazených dle těchto Zásad a Plánovacích smluv uzavřených na jejich základě. Prostředky na Speciálním účtu Obce jsou užívány k pokrytí nákladů Obce na výstavbu, úpravy a údržbu Veřejné infrastruktury Obce a nákladů Obce na Veřejné služby;

14. Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku

znamená termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora poskytnuto, a je jím termín do konce druhého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu ust. § 195 Stavebního zákona.

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytovaného Investorem v souvislosti s povolením Investičního záměru je splatné v následujících termínech:

- A. Částka odpovídající 30 % Peněžního plnění Investičního příspěvku ponížená o sjednanou hodnotu Nepeněžního plnění Investičního příspěvku, je-li Investorem poskytováno (dále jen „**První splátka**“) je splatná do 30 dní ode dne uzavření Plánovací smlouvy.

První splátka bude v případě splnění závazků Investora započítána na Peněžní plnění Investičního příspěvku. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr a dosud nebylo vydáno první pravomocné povolení Investičního záměru, má nárok na vrácení této První splátky, avšak Obec má v tomto případě právo si ponechat část První splátky ve výši 20 % z celkové hodnoty První splátky jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením První splátky a vedení jednání s Investorem včetně přípravy příslušných smluv. Po nabytí právní moci prvního povolení na Investiční záměr nemá již Investor na vrácení složené První splátky nárok. Povinnost Investora uhradit doplatek do konečné výše Investičního příspěvku tím není dotčena.

- B. Částka odpovídající 70 % Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do 30 dnů ode dne, kdy nabude právní moci povolení Investičního záměru.

V odůvodněných případech může Obec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investičního příspěvku, nejdéle však do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru a / nebo obdobného rozhodnutí podle příslušných právních předpisů, zejména Stavebního zákona;;

15. Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku v případě změny ÚP

V případě uzavření Plánovací smlouvy ke Změně ÚP se splatností Investičního příspěvku rozumí termín do konce měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnost Změna ÚP.

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem v souvislosti se Změnou ÚP je splatné do konce měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

- 16. Stavební zákon** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- 17. ÚP** znamená platný územní plán Obce;
- 18. Veřejná infrastruktura** znamená dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství ve smyslu ust. § 10 odst. 1 Stavebního zákona;
- 19. Veřejné služby** znamená služby, které Obec ve smyslu ust. § 2 odst. 2 Zákona o obcích (jak je definován níže) poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu, zejména školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.
- 20. Využitelná plocha pozemku** znamená:
- A. ve vztahu k Investičnímu záměru Dělení a scelování pozemku uvedenému v čl. I. odst. 5. písm. b) těchto Zásad plocha pozemku určeného k dělení a / nebo scelení pozemku, kterou je možné využít pro umístění jednotlivých staveb ve smyslu Stavebního záměru dle těchto Zásad;
 - B. ve vztahu k Investičnímu záměru Zásítování pozemku uvedenému v čl. I. odst. 5. písm. c) těchto Zásad plocha pozemku určeného k zásítování, kterou je možné využít pro umístění jednotlivých staveb ve smyslu Stavebního záměru dle těchto Zásad;
- bližší určení Využitelné plochy pozemku je uvedeno v příloze č. 3 těchto Zásad;
- 21. Vyhláška** znamená vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů;
- 22. Změna ÚP** znamená změna platného ÚP, kterou je nově vymezena zastavitelná plocha. Změnou ÚP se dále rozumí změna funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po změně ÚP.
- 23. Zákon o obcích** znamená zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- 24. Navýšení hodnoty pozemku** znamená kladný rozdíl hodnoty pozemku Investora před Změnou ÚP a hodnoty pozemku Investora po Změně ÚP. Navýšení hodnoty pozemku bude stanovena na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Znalecký posudek bude zpracován na náklady Investora znalcem vybraným Obcí před uzavřením smlouvy a nesmí být starší jednoho roku.

II. Zásady a principy

Tyto Zásady upravují základní principy a postupy, kterými se Obec řídí při spolupráci s Investory při přípravě a realizaci investičních záměrů na svém území. Cílem je vytvořit transparentní, předvídatelné a spravedlivé prostředí pro všechny zúčastněné strany a zajistit, aby rozvoj území probíhal v souladu se zájmy Obce a jejích obyvatel.

Předvídatelnost

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Obec při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Obec nebude bezdůvodně odchylovat. Tím bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jejího postupu pro Investory.

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Obce s Investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejná a veřejně dostupná na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Obcí dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Obcí na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Investor si je vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Stejně tak Obec vstupuje do jednání s Investorem dobrovolně. Obec může odmítnout jednání s Investorem, pokud je Investiční záměr v rozporu se zájmy Obce. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně, Obec i Investor ctí zásadu autonomie vůle smluvních stran.

Nediskriminační postup

Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle předem stanovených pravidel obsažených v těchto Zásadách.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec vystupuje v jednání s Investory výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoli správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru nebo pořizování Změny ÚP.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména v bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a občanského vybavení vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Obce.

III. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Obec uvítá, pokud se něj Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Obec v co nejdřívější fázi jejich přípravy. Pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, vhodným způsobem Investora informuje o možnosti konzultovat jeho záměr s Obcí podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Postup v případě povolování Investičních záměrů

1. Investor předloží Obci předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází Dokumentaci pro povolení záměru, a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. V případě Dělení a scelení pozemku Investor předloží geometrický plán. Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o HPP Investičního záměru/Využitelné ploše pozemku určeného k Dělení pozemku a/nebo Zasíťování, stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jejich výpočtu. Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je starosta Obce nebo jím písemně pověřená osoba.
2. Starosta předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce zastupitelstvu Obce k prostudování, a následně v případě potřeby svolá jednání s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametřům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury.
3. Na základě informací obdržených od Obce Investor provede případné úpravy Dokumentace pro povolení záměru a požádá příslušné orgány a provozovatele veřejné infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy Dokumentace pro povolení záměru, Investor o tom informuje starostu Obce za účelem domluvy na dalším postupu.
4. Případně upravenou verzi Dokumentace pro povolení záměru se zpracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor starostovi Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
5. Následně starosta Obce iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží starostovi Obce podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studií se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „Studie“). Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o Navýšení HPP v souvislosti s navrhovanou Změnou ÚP stanoveném dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jeho výpočtu. Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je starosta Obce nebo jím písemně pověřená osoba.
2. Starosta Obce předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k navrhované Změně ÚP a jeho požadavky, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby starosta Obce za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Obce předloží Investor starostovi Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
4. Následně starosta Obce iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

IV. Investiční příspěvek

1. O Investiční příspěvek Obec žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce nebo k jímž navrhované Změně ÚP Obec činí kroky.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Obec.

Sazby Investičního příspěvku

3. Obec stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:

a) v případě Investičního záměru podle čl. I. odst. 5. písm. a) těchto Zásad:

A. u staveb rodinných domů ve smyslu ust. § 13 písm. c) Stavebního zákona:

- 200.000,- Kč bez DPH za každou jednu (1) jednotku;

B. u staveb bytových domů ve smyslu ust. § 13 písm. b) Stavebního zákona:

- 200.000,- Kč bez DPH za každou jednu (1) jednotku;

C. u ostatních staveb:

- 2.000,- Kč bez DPH za 1 m² HPP;

b) v případě Investičního záměru ve formě Dělení a scelování pozemku podle čl. I. odst. 5. písm. b) těchto Zásad:

- A. 80.000,- Kč bez DPH za Využitelnou plochu pozemku určené k umístění jedné (1) stavby;

c) v případě Investičního záměru ve formě Zasíťování podle čl. I. odst. 5. písm. c) těchto Zásad:

- A. 200.000,- Kč bez DPH za Využitelnou plochu pozemku určené k umístění jedné (1) stavby.

d) v případě Změny ÚP:

- A. 10 % z Navýšené hodnoty pozemku v důsledku Změny ÚP.

Částky pro výpočet Investičního příspěvku se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaných Českým statistickým úřadem.

Výpočet Investičního příspěvku

1. V případě Investičního záměru ve formě Stavebního záměru dle čl. I odst. 5 písm. a) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví:

- A. u rodinných domů a bytových domů ve smyslu ust. § 13 písm. b) a c) Stavebního zákona jako částka odpovídající násobku:**

- a) součtu jednotek Investičního záměru vymezeném dle Dokumentace pro povolení záměru a
- b) sazby stanovené v čl. IV. odst. 3 písm. a) písm. A. nebo B. těchto Zásad v Kč.

B. u ostatních staveb jako částka odpovídající násobku:

- a) počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) vymezeného dle Dokumentace pro povolení záměru a
- b) sazby stanovené v čl. IV. odst. 3 písm. a) bod C. těchto Zásad v Kč.

V případě, že je Investičním záměrem změna dokončené stavby, se výše Investičního příspěvku stanovuje pouze z počtu m² podlahových ploch bytových jednotek/HPP Investičního záměru uvedených v Dokumentaci pro povolení záměru, o které jsou podlahové plochy/HPP navýšeny oproti původnímu počtu HPP. To samé platí pro paušální příspěvek za bytovou jednotku u bytových domů.

- 2. V případě Investičních záměrů ve formě Dělení a celení pozemku a/nebo Zasíťování pozemku dle čl. I odst. 5 písm. b) a c) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku:
 - a) Součtu Využitelných ploch pozemku určených k umístění jedné (1) stavby a
 - b) sazby stanovené v čl. IV. odst. 3 písm. b) a písm. c) těchto Zásad.
- 3. V případě Změny ÚP dle čl. IV. odst. 3 písm. c) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající:
 - a) Deseti procentům z rozdílu mezi hodnotu pozemku Investora po Změně ÚP a před Změnou ÚP, tj. z Navýšené hodnoty pozemku Investora s tím, že částka odpovídající Navýšení hodnoty pozemku bude stanovena na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Znalecký posudek bude zpracován na náklady Investora znalcem vybraným Obcím před uzavřením smlouvy a nesmí být starší jednoho roku. Částka Navýšení hodnoty pozemku bude činit rozdíl mezi hodnotu pozemku Investora po Změně ÚP a před Změnou ÚP.

Souběhy příspěvků

- 1. V případě Investičního záměru, při kterém má s ohledem na stejný pozemek či pozemky dojít k Dělení a scelení pozemku, a současně k Zasíťování, se stanovuje pouze jeden Investiční příspěvek podle čl. IV. odst. 3 písm. c) těchto Zásad..
- 2. V případě Investičního záměru Zasíťování, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením a scelením pozemku, se Investiční příspěvek hradí ve výši rozdílu Investičního příspěvku za Dělení a scelování pozemku a Investičního příspěvku za Zasíťování pozemku.
- 3. V případě následného povolování Stavebního záměru dle čl. I odst. 5. písm. a) těchto Zásad na pozemek či pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením a scelením pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, činí základní výše Investičního příspěvku Investora v souvislosti s povolením Stavebního záměru na takových pozemcích pouze částku, o kterou by příspěvek nově stanovený k povolení Stavebního záměru převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného v souvislosti s povolením Dělení a / nebo scelováním pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, a to část připadající na příslušné stavební pozemky, na kterých má být Stavební záměr povolen.
- 4. Investiční příspěvek ke Změně ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

Plnění Investičního příspěvku

www.velkepopovice.cz

datová schránka: xwbb6w4

telefon: +420 323 665 230, e-mail: podatelna@velkepopovice.cz

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 521201/0100

1. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny bezhotovostně na Speciální účet Obce.
2. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na Speciální účet Obce ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad.
3. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

V. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Obcí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Obce. Obec nemůže zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy, jakož i do správních řízení a jiných postupů dotčených orgánů a jiných správních orgánů.
2. Obec se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle ust. § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu ust. § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru nebo aby byl přijat návrh Změny ÚP, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k realizaci Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu;
 - b) po stanovenou dobu zachová vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v Obci;
 - d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Obec převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace a ve smyslu ust. § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy.

VI. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle ust. § 130 Stavebního zákona může ve smyslu ust. § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
 - c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) poskytne finanční prostředky k vybudování nové a/nebo úpravám stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Obce nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě vybuduje Investor Adaptační opatření;

- g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

VII. Zajištění a utvrzení závazků v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, případně utvrzeny.
2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou smluvní závazky Investora zajistit či utvrdit zejména těmito instituty:
 - a) smluvní pokutou ve smyslu ust. § 2048 Občanského zákoníku;
 - b) zástavním právem ve smyslu ust. § 1309 Občanského zákoníku;
 - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu ust. § 1761 Občanského zákoníku;
 - d) předkupním právem ve smyslu ust. § 2140 Občanského zákoníku;
 - e) výhradou zpětné koupě ve smyslu ust. § 2137 Občanského zákoníku;
 - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu ust. § 2029 Občanského zákoníku;
 - g) notářský zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle ust. § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
 - h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora - v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Obci požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného v Plánovací smlouvě povinen uhradit;
 - i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.
2. Tyto Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady včetně uvedených příloh jsou zveřejněny na webových stránkách Obce: www.velkepopovice.cz
4. Tyto Zásady budou Obcí aplikovány ode dne 23.1.2026 (dále jen „Datum aplikace“).
5. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru uzavřených Obcí s Investory před Datem aplikace Zásad uvedeným v odst. 4 tohoto článku.
6. Pokud Obec s Investorem uzavřelo ke konkrétnímu Investičnímu záměru takovou smlouvu před Datem aplikace a tato smlouva je nadále platná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému Investičnímu záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Obec s Investorem jinak.
7. Nedílnou součástí těchto Zásad jsou přílohy:
 - a. Příloha č. 1 – Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru;
 - b. Příloha č. 2 – Vzor Plánovací smlouvy ke změně ÚP;
 - c. Příloha č. 3 – Určení Využitelné plochy.
8. Přijetí těchto Zásad schválilo zastupitelstvo Obce na svém zasedání dne 22. 1. 2026 č. usnesení 3/1Z/2026.