



Zásady pro výstavbu v obci Tatce

PREAMBULE

Cílem těchto Zásad pro výstavbu v obci Tatce je zajištění trvale udržitelného rozvoje nové výstavby rodinných domů, bytových domů a nebytových prostor, související budování potřebné občanské vybavenosti a technické infrastruktury a tím zabezpečit kvalitu života stávajících i nových obyvatel obce. Smyslem těchto zásad je dále transparentní zveřejnění podmínek, za kterých bude obec Tatce podporovat plánovanou výstavbu na území obce ze strany žadatelů, a to jak ze strany individuálních stavebníků, kteří provádí výstavbu za účelem zajištění vlastních bytových potřeb, tak ze strany podnikajících osob, které provádí výstavbu za účelem investice a výtěžku.

Výstavba rodinných a bytových domů s sebou nese požadavek na zajištění přístupu a příjezdu, včetně připojení na veřejnou infrastrukturu. Obec má dále zájem podporovat kvalitní rozvoj území a efektivní výstavbu, která bude zohledňovat zajištění dalších potřeb obyvatel obce Tatce a služeb souvisejících s bydlením, tj. např. doprava, rekreace, sport, zdraví, vzdělávání a výchova aj.

Tyto zásady poskytují Žadatelům určité právní záruky, mají napomáhat ke vzájemné spolupráci a koordinaci mezi obcí a Žadatelem a dále slouží k urychlení záměru o stavbu v místech s chybějící infrastrukturou na území obce Tatce.

Přijetím těchto zásad obec Tatce dále snižuje rizika související s plánovanou výstavbou na území obce, která by mohla vzejít z nedostatečné nebo chybějící infrastruktury či v souvislosti s neudržitelnou výstavbou.

Tyto zásady nezakládají právo Žadatele na uzavření smlouvy o finančním příspěvku nebo plánovací smlouvy. Je tedy v zájmu každého žadatele, aby se seznámil s limity výstavby v dané lokalitě a teprve přistoupil k dalšímu právnímu jednání, které povede k realizaci stavebního záměru.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení, která stanovují pro daný druh staveb a zařízení právní předpisy

I.

ZÁKLADNÍ POJMY

- a) Za **Žadatele** se považuje se považuje zájemce o individuální výstavbu rodinného domu pro osobní potřebu jako Stavebník nebo zájemce o ostatní výstavbu jako Developer.
- b) Za **Stavebníka** se považuje Žadatel, který provádí výstavbu za účelem zajištění vlastních bytových potřeb.
- c) Za **Developera** se považuje Žadatel, který je podnikající osobou a provádí výstavbu za účelem investice a výtěžku.
- d) Za **Stavební záměr** se považuje stavba bytového či nebytového záměru na území obce Tatce.
- e) Za **Veřejnou infrastrukturu** se považuje dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a další veřejná infrastruktura.
- f) Za **Dopravní infrastrukturu** se považují zejména stavby místních nebo účelových pozemních komunikací včetně chodníků, stezky pro pěší, cyklostezky nebo lávky.
- g) Za **Technickou infrastrukturu** se považují zejména kanalizační řad splaškové kanalizace, kanalizační řad vod dešťové kanalizace nebo kanalizace se vsakovacími pásy, vodovodní řad dodávky vody veřejné služby, systém likvidace dešťových vod, distribuční soustavy vymezené zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, nebo inženýrská síť veřejného osvětlení.
- h) Za **Další veřejnou infrastrukturu** se považují zejména veřejná prostranství, školy a předškolní zařízení, parky, veřejná zeleň, sportovní a volnočasová veřejné sportovní hřiště a zařízení, oddechový kout pro děti i dospělé,



- zařízení sociálních a zdravotních služeb autobusové zastávky, další městský mobiliář, místní značení a ukazatele orientačního systému.
- i) Za **Finanční příspěvek** se považuje příspěvek ve výši dle těchto Zásad, který obci Tatce nahrazuje náklady na rozvoj a údržbu Veřejné infrastruktury.
 - j) Za **Smlouvu o finančním příspěvku** se považuje smlouva uzavřená mezi Stavebníkem a obcí Tatce, na základě které poskytuje Stavebník obci Finanční příspěvek v souvislosti s vybudováním stavebního záměru.
 - k) Za **Plánovací smlouvu** se považuje smlouva uzavřená mezi Developerem a obcí Tatce, na základě které se Developer zavazuje vybudovat Veřejnou infrastrukturu, kterou převede do vlastnictví obce Tatce, a na základě které poskytne obci Tatce Finanční příspěvek.
 - l) Za **Parkovací stání** se považuje parkovací stání pro potřeby Stavebního záměru. V rámci bytového záměru je nutné zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku. V rámci nebytového záměru bude počet parkovacích stání vymezen individuálně ve Smlouvě o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvě.

II.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tyto zásady upravují podmínky, za jakých obec Tatce uzavře se Stavebníkem Smlouvu o finančním příspěvku (vzor Smlouvy o finančním příspěvku tvoří přílohu č. 1 těchto Zásad) a za jakých podmínek obec Tatce uzavře Plánovací smlouvu s Developerem (vzor Plánovací smlouvy tvoří přílohu č. 2 těchto Zásad). Standardní obsah těchto smluv je uveden v textech vzorů, které tvoří přílohu č. 1 a přílohu č. 2 těchto Zásad. Konkrétní obsah smluv se sjednává na základě konkrétní situace ve vztahu ke stavebnímu záměru.
2. Uzavření Smlouvy o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvy podléhá schválení zastupitelstvem obce Tatce.
3. Uzavření Smlouvy o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvy je jednou z podmínek vydání kladného stanoviska obce k předmětnému stavebnímu záměru.
4. Podnět k uzavření Smlouvy o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvy podává obci Tatce Žadatel, který je povinen obci předložit veškeré požadované podklady k potřebě k posouzení stavebního záměru, zejména projektovou dokumentaci a případně další dokumenty.

III.

FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Finanční příspěvek poskytuje obci Tatce každý Žadatel u každého Stavebního záměru, který vyvolá zvýšené náklady obce Tatce na výstavbu či údržbu veřejné infrastruktury.
2. Úhrada finančního příspěvku nenahrazuje ani jinak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení.
3. V případě, že obec Tatce umožní Žadateli nerealizovat minimální počet Parkovacích stání, poskytne Žadatel obci Finanční příspěvek za každé nerealizované parkovací stání.
4. Obec Tatce stanovila výši finančních příspěvků pro jednotlivé Stavební záměry následovně:
 - 100.000,- Kč za každou bytovou jednotku, která je součástí rodinného domu nebo bytového domu;
 - 500,- Kč za každý, byt započatý m² podlahové plochy nebytového záměru;
 - 200.000,- Kč za každé nerealizované parkovací stání na vlastním pozemku.
5. Nárok na slevu ve výši 80% z příspěvku dle odstavce 4. tohoto článku má Stavebník, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem (bydlištěm)¹⁾ v obci Tatce, vyjma trvalého pobytu na adrese sídla ohlašovny nebo adrese sídla zvláštní matriky²⁾, nejméně posledních 5 let a současně se do tří měsíců od kolaudace nově vzniklé bytové

¹⁾ zákon. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel; zákon č. 326/1999 Sb., o trvalém pobytu cizinců.

²⁾ § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.



- jednotky nebo od oznámení o jejím užívání (co nastane dříve) v této bytové jednotce zřídí trvalý pobyt (bydliště) a v tomto trvalém pobytu (bydlišti) setrvá nejméně tři roky, v případech, kdy postaví rodinný dům s jednou bytovou jednotkou nebo jednu bytovou jednotku k nemovitosti přistavuje.
6. Obec Tatce započítá slevu z Finančního příspěvku na žádost Stavebníka v Smlouvě o finančním příspěvku nebo částku odpovídající výši slevy vydá Stavebníkovi nejpozději do 30 dnů poté, co prokáže, že splnil podmínky pro nárok na slevu z Finančního příspěvku dle tohoto článku. V případě, že se později ukáže, že Stavebník nesplnil podmínky pro nárok na slevu z Finančního příspěvku dle odst. 5. tohoto článku, jeho nárok na slevu zaniká a Stavebník je povinen uhradit obci Tatce doplatek Finančního příspěvku ve výši dříve přiznané slevy.
 7. Finanční příspěvek poskytuje Žadatel obci Tatce na základě uzavřené Smlouvy o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvy. Konkrétní výše finančního příspěvku bude vždy vyčíslena v uzavírané smlouvě v souladu s těmito Zásadami.
 8. Zastupitelstvo může Finanční příspěvek ve Smlouvě o finančním příspěvku nebo Plánovací smlouvě v odůvodněných případech snížit nebo vyloučit, pakliže Stavebník nebo Developer poskytne obci Tatce jiné plnění odpovídající hodnotě finančního příspěvku vyčísleného v souladu s těmito Zásadami.
 9. Finanční příspěvek je splatný do 30 dnů od podpisu Smlouvy o příspěvku nebo Developerské smlouvy. Podmínky úhrady příspěvku budou upřesněny v těchto smlouvách.

IV.

VÝJIMKY Z POVINNOSTI HRADIT FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Poskytnutí finančního příspěvku podle těchto Zásad není požadováno
 - u všech staveb a jejich změn je-li stavebníkem obec Tatce, příspěvková organizace nebo školská právnická osoba,
 - v případě, kdy obec Tatce má s žadatelem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí o převodu požadovaného stavebního záměru do vlastnictví obce nebo vlastnictví příspěvkové organizace nebo školské právnické osoby.

V.

SMLOUVA O FINANČNÍM PŘÍSPĚVKU

1. Smlouvu o finančním příspěvku uzavírá obec Tatce se Stavebníkem, přičemž tato smlouva upravuje závazek Stavebníka poskytnout obci Finanční příspěvek za účelem rozvoje a údržby veřejné infrastruktury v souvislosti s vybudováním Stavebního záměru na území obce Tatce.
2. Na uzavření smlouvy o finančním příspěvku nemá Stavebník dle těchto Zásad právní nárok. Obec Tatce si vyhrazuje právo vlastního posouzení Stavebního záměru na základě podkladů poskytnutých Stavebníkem a v případě souhlasného stanoviska přistoupí obec Tatce k uzavření Smlouvy o finančním příspěvku, čemuž předchází schválení smlouvy zastupitelstvem obce Tatce.
3. Konkrétní výše finančního příspěvku bude vyčíslena ve Smlouvě o poskytnutí finančního příspěvku v souladu s těmito Zásadami.

VI.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

1. Plánovací smlouvu uzavírá obec Tatce s Developerem, přičemž tato smlouva upravuje závazek Developera vybudovat na vlastní náklady Veřejnou infrastrukturu související s vybudováním Stavebního záměru, která bude



- převedena do vlastnictví obce Tatce včetně pozemků, na kterých se nachází, a dále poskytnout obci Finanční příspěvek v souvislosti se zvýšením nákladů obce Tatce na údržbu vybudované Veřejné infrastruktury.
2. Titulem k převodu Veřejné infrastruktury včetně pozemků, na nichž se nachází, na obec Tatce bude darovací smlouva nebo kupní smlouva za symbolickou kupní cenu.
 3. Na uzavření Plánovací smlouvy nemá Developer dle těchto Zásad právní nárok. Obec Tatce si vyhrazuje právo vlastního posouzení Stavebního záměru na základě podkladů poskytnutých Developerem a v případě souhlasného stanoviska přistoupí obec Tatce k uzavření Plánovací smlouvy, čemuž předchází schválení smlouvy zastupitelstvem obce Tatce.
 4. Plánovací smlouva obsahuje konkrétní vyčíslení Finančního příspěvku v souladu s těmito Zásadami a dále vymezení Veřejné infrastruktury, kterou se Developer zaváže vybudovat a posléze převést včetně pozemků, na kterých se nachází, do vlastnictví obce Tatce.
 5. Vybudování Veřejné infrastruktury bude zpravidla zahrnovat vybudování dopravní a technické infrastruktury (tj. kanalizační řad splaškové kanalizace včetně napojení kanalizačního řadu vod splaškové kanalizace, kanalizační řad vod dešťové kanalizace se vsakovacími pásy, vč. přípojek na napojení na stávající kanalizaci, vodovodní řad dodávky vody veřejné služby včetně napojení vodovodního řadu na stávající vodovod, vedení elektro (VN a NN) s napojením na stávající vedení energetické sítě veřejné služby, veřejné osvětlení a pozemní komunikace. Konkrétní vymezení Veřejné infrastruktury, kterou bude Developer povinen vybudovat, podléhá rozhodnutí zastupitelstva obce Tatce ve formě schválení znění Plánovací smlouvy. Zastupitelstvo obce Tatce může stejným způsobem určit povinnost Developera vybudovat Další veřejnou infrastrukturu, která bude rovněž vymezena v Plánovací smlouvě.

VII.

ZÁVĚREČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

1. Postup dle těchto Zásad nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na těchto Zásadách zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy. Obec Tatce nemůže nijak garantovat výsledek příslušného správního řízení.
2. Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěné na oficiálních webových stránkách obce Tatce.
3. Tyto Zásady byly schváleny zastupitelstvem obce Tatce, usnesením 11d) ze dne 13.12.2023.
4. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 1.1.2024.

V Tatcích
jako v našich
srdcích!