



Obec Čeladná



ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY

Nová pravidla
pro výstavbu
v obci

Obsah

Úvodní slovo starosty.....	1
Představujeme Zásady obce Čeladná pro spolupráci s investory	2
Proč se zavádí nová pravidla pro výstavbu?	4
6 hlavních principů spolupráce s investory.....	6
Koho se Zásady (ne)dotknou	5
Postup použití Zásad pro spolupráci s investory	6
Investiční příspěvek	8
Jaké závazky plynou ze Zásad pro spolupráci s investory?	12
Nejčastější otázky.....	14
Užitečné odkazy a další četba	16

Úvodní slovo starosty

Zásady jsou cestou ke smysluplnému a udržitelnému rozvoji

Čeladná zažívala v posledních dvaceti letech bouřlivý rozvoj. Stala se vyhledávaným místem pro bydlení i odpočinek, je vyhlášeným golfovým rájem i významným turistickým centrem s lázeňskou tradicí. V obci vyrostlo nové centrum, zrekonstruovalo se a nově postavilo množství hotelů, penzionů i rodinných domů.

To vše si ale vybralo i svou daň. Došlo k obrovskému zatížení okolní infrastruktury. Ať už se jedná o silnice, vodovody, čističku odpadních vod, kanalizaci či občanskou vybavenost, jako jsou školky a školy. Ne všichni investoři na to v minulosti brali ohled, a tak obec na jejich bezbřehou výstavbu ve velkém doplácela.

Čeladná je moderní obcí. Aby jí také zůstala, musí být její rozvoj především udržitelný a dávat smysl i do budoucna. Výstavba musí být kvalitní a plánovaná s ohledem na to, že bude součástí života našich dětí, vnoučat i pravnoučat. Rozhodli jsme se proto vytvořit

Zásady obce Čeladná pro spolupráci s investory, které nám mimo jiné zajistí další zdroje na budování potřebné občanské vybavenosti a zajištění veřejných služeb.

Musíme si uvědomit, že infrastrukturu, které se zoufale nedostává, potřebujeme a využíváme všichni. Zásadami nechceme výstavbu v obci zastavit ani znesnadnit. Naopak chceme dát investorům transparentně najevo, s jakými podmínkami mohou v Čeladné počítat, a motivovat je k tomu, aby se tímto způsobem na rozšiřování infrastruktury podíleli. Na oplátku jako obec deklarujeme, že kvalitním a smysluplným projektům poskytneme součinnost.

Na následujících stránkách se dočtete, co Zásady pro spolupráci s investory znamenají, jak fungují a koho se týkají.



Pavol Lukša

starosta obce Čeladná

Představujeme Zásady obce Čeladná pro spolupráci s investory



Klíčové principy Zásad jsou předvídatelnost, transparentnost a nediskriminační přístup ke všem investorům.

Jak Zásady fungují a co přináší?

Zásady pro spolupráci s investory slouží samosprávám jako nástroj pro nastavení jasných pravidel pro vstup stavebníka do konkrétního území. Na míru připravený dokument je čím dál rozšířenějším a velmi efektivním způsobem, jak vést jednání ke vzájemné spokojenosti obou stran, a zajistit tak udržitelný rozvoj s dostatkem kvalitní veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti.

V posledních letech přijala Zásady nebo podobné dokumenty celá řada menších i větších měst, jako je Jihlava, Brno, Praha, Pardubice či Liberec. Aktuálně se připravují například v Květnici, Benešově a Mníšku pod Brdy.

Ke stále se rozrůstající skupině měst, která jsou rozhodnutá podniknout výrazné kroky vstříc udržitelnému stavitelství a rozvoji území, se nyní přidala i Čeladná. Zkušenosti z praxe ukazují, že investice do přípravy takových pravidel se vyplatí. I zde věříme, že budoucí rozvoj dle Zásad pro spolupráci s investory pomůže obci řešit řadu problémů, které jsou s novou komerční i soukromou výstavbou takřka vždy spojeny.

Dokument čeladenských Zásad vznikl jako reakce na potřeby obce, zohledňuje platný **Územní plán** a navazuje na její **Strategický rozvojový dokument**. Zásady jsou oficiálním, pro obec závazným a veřejně dostupným dokumentem, který naleznete na **webových stránkách obce**. Obsahuje hlavní zásady a principy, vysvětlené právní pojmy, s nimiž dokument pracuje, detailní postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku, definovaný Investiční příspěvek, a jasně dané závazky obce i investora. Součástí dokumentu je také příloha se vzorem **Smlouvy o spolupráci** a **Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku**.

Proč se zavádí nová pravidla pro výstavbu?



Cílem je nastavit jasná pravidla pro nové projekty

Fungování dle Zásad pro spolupráci s investory prospívá jak obci, tak investorům, protože dokument jasným, transparentním a předvídatelným způsobem stanoví pravidla, vylučuje diskriminaci a poskytuje všem stranám určité garance.

Účelem Zásad je primárně **navázat spolupráci** mezi obcí Čeladná a jednotlivými investory a poskytnout **základní rámec pro jednání** o umístění investičních záměrů na území obce Čeladná. Výsledkem jednání je uzavření **smlouvy** stanovující jasné podmínky ke konkrétnímu investičnímu záměru. Koordinovaný postup obce a investora navíc umožňuje, aby případné **nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny** ještě v předprojektové fázi a příprava investičních záměrů investorů proběhla **co možná nejrychleji**.

Významným důvodem přijetí Zásad je **vyváženost podílu obce a stavebníků na nákladech** zvýšené zátěže při výstavbě na jejím území. Každá výstavba klade nároky na veřejnou infrastrukturu (školy, vodovody, silnice a další) i na služby zajišťované obcí. Zásady proto **nastavují transparentní a nediskriminační podmínky**, podle nichž se investoři podílí na nákladech na rozvoj a údržbu veřejné infrastruktury **investičním příspěvkem**. Ten může mít finanční či nefinanční podobu a jeho výše je přiměřená velikosti investičního záměru a jeho umístění (podrobněji v kapitole Investiční příspěvek).

Cílem dokumentu je dát také jasně najevo, za jakých podmínek bude obec plánovanou výstavbu v mezích svých samosprávných kompetencí a možností **podporovat**. Zásady totiž udávají nejen závazky investora, ale také jisté závazky obce.

6 hlavních principů spolupráce s investory

1. Předvídatelnost

Zásady stanoví pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s investory v rámci realizace investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se obec Čeladná nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jejího postupu pro investory.

2. Transparentnost

Smlouva uzavřená mezi obcí a investorem na základě Zásad upravuje závazky obou smluvních stran; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na **webu obce**.

3. Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání se obcí Čeladná dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s obcí Čeladná na parametrech investičního záměru a zejména zkvalitnění veřejné infrastruktury a veřejných služeb v obci.

4. Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné investiční záměry jednotlivých investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem investorům bude postupováno dle jednotných, předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

5. Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec Čeladná vystupuje v jednání s investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovacích pravomocí jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace investičního záměru.

6. Účelová vázanost plnění investora

Plnění investora bude určeno a využito na kompenzaci zvýšených nákladů, které investiční záměr klade na veřejnou infrastrukturu a veřejnou vybavenost, a to zejména v lokalitě, v níž je investiční záměr umístěn.

Investoři podle Zásad postupují dobrovolně, protože je to pro ně výhodné.

Koho se Zásady (ne)dotknou

Postupovat podle Zásad **není pro investory povinné**, do jednání s obcí na jejich základě vstupují **dobrovolně**, protože je to pro ně výhodné: seznámí se tak se všemi požadavky obce Čeladná a dalších subjektů a zajistí si součinnost obce ve správných řízeních týkajících se umístění a realizace investičního záměru.

Investorem je podle Zásad Čeladné **každý stavebník** kromě:

- obce Čeladná a obcí zřízených příspěvkových organizací,
- Moravskoslezského kraje a krajem zřízených příspěvkových organizací,
- státu, jeho organizačních složek a státních příspěvkových organizací.

Postup podle Zásad však **nenahrazuje** správní či jiné řízení, které musí být vedeno pro umístění a povolení investičního záměru (umístění či úprava bytových či nebytových prostor, dělení či scelování pozemků či práce na dopravní a veřejné infrastruktuře).

Podle Zásad pro spolupráci s investory se postupuje **na celém katastrálním území Čeladné**. Řídí se jimi záměry jak **komerční**, tak **soukromé** výstavby (podrobněji v kapitole Investiční příspěvek).



Postup použití Zásad pro spolupráci s investory

Kdo a kdy vyvolá jednání?

Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr obci Čeladná a osloví **Správu obecního majetku** coby příslušné oddělení Obecního úřadu Čeladná. Kontaktovat ji může prostřednictvím dopisu, datové schránky nebo e-mailu spravamajetku@celadna.cz.

Stejně tak může **první krok učinit obec**. Pokud se dozví o připravovaném investičním záměru, průvodním dopisem informuje investora o Zásadách o spolupráci s investory a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání **Smlouvy o spolupráci** nebo **Smlouvy o investičním příspěvku**.

Jak postupovat při plánovaném investičním záměru?

Investor předloží Správě obecního majetku **předběžnou verzi projektové dokumentace**, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází dokumentaci pro územní rozhodnutí (DÚR) a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení. Případně může předložit rovnou **koncept dokumentace pro územní rozhodnutí**, pokud je již zpracován.

Správa obecního majetku předloží předběžnou verzi projektové dokumentace Radě obce Čeladná, která následně svolá jednání. Toho se může účastnit také investor, který se zde seznámí se **základními požadavky** obce (a případných dalších dotčených subjektů), zejména s požadavky týkajícími se kapacit veřejné infrastruktury a jejího umístění.

Na základě jednání s obcí zpracuje investor **dokumentaci pro územní rozhodnutí** a požádá příslušné orgány samosprávy

Jednání o konkrétním projektu může vyvolat investor i obec.

a provozovatele veřejné infrastruktury o **stanovisko nebo vyjádření**. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných osob i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury, která pak umožní investorovi **upravit investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl**.

Upravenou verzi DÚR se zapracovanými požadavky obce i dotčených orgánů předloží investor **Správě obecního majetku**. Ta iniciuje jednání, kde se konkretizují **závazky investora i obce**, a to buď podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku. Konečné znění smlouvy následně schválí **Zastupitelstvo obce Čeladná**.

Na koho se obrátit, pokud připravujete stavební projekt

Konkrétní projekt představí investor obci v dopise, který zašle na adresu:

Obecní úřad Čeladná
Správa obecního majetku
Čeladná 1, 739 12 Čeladná

Na Správu obecního majetku se investor může obrátit také telefonicky (**+420 558 684 008**), datovou schránkou (**2hmb3aw**) či e-mailem (**spravamajetku@celadna.cz**).

Podrobné kontaktní informace se nachází na webu obce **www.celadna.cz**.

Investiční příspěvek

Investiční příspěvek slouží **k pokrytí části nákladů na infrastrukturu nebo veřejné služby**, jejichž potřebu vyvolává konkrétní záměr. Nejedná se o místní poplatek. Příspěvek se využije na zajištění veřejné infrastruktury či veřejných služeb **v místě, kde vzniká konkrétní investiční záměr**. Příspěvek může mít **peněžní** či **nepeněžní podobu, případně jejich kombinaci**. Kterou z variant investor využije, závisí na dohodě s obcí.

Investiční příspěvek poskytuje každý investor, který se rozhodne postupovat v souladu se Zásadami. Výjimkami, které jim **nepodléhají**, jsou tyto:

- stavby rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci **do 280 m²** hrubé podlažní plochy,
- stavby garáží, kanceláří, dílen či drobných provozoven **do 100 m²** hrubé podlažní plochy
- a změny dokončených staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci **do 100 m²** hrubé podlažní plochy.

Peněžní plnění

Účelem peněžního plnění je pokrýt náklady na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou investičním záměrem, definovanou ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvou o investičním příspěvku. Uhrazenou částku následně musí obec využít pouze **v místě vzniku konkrétního projektu**.

Jeho výše je v Čeladné stanovena na **990 Kč za 1 m² hrubé podlažní plochy stavby**. Peněžní plnění se vypočte pouze z hrubých podlažních ploch přesahujících limity, do kterých stavby investičnímu příspěvku nepodléhají (viz výše).

Investiční příspěvek může mít peněžní, či nepeněžní podobu nebo jejich kombinaci.

Nepeněžní plnění

Investor může dle dohody s obcí místo finančního příspěvku poskytnout tzv. **nepeněžní** plnění. Konkrétní podobu nepeněžního plnění sjednají strany ve Smlouvě

- o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku.

Nepeněžním plněním mohou být například:

- stavby a pozemky (například hřiště, sportoviště)
- úprava veřejného prostranství
- jiná veřejná infrastruktura,

Nepeněžním plněním **není** závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání investičního záměru. Podle konkrétních podmínek dohodnutých ve smlouvě může být plnění převedeno **do vlastnictví obce**.



Jaké závazky plynou ze Zásad pro spolupráci s investory?

Závazky investora i obce Čeladná, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku, jsou vždy zajištěny smluvní pokutou nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku určitou právní skutečností.

Závazky obce

Obec Čeladná se ve smlouvě zavazuje k tomu, že investorovi **poskytne nezbytnou součinnost** k realizaci investičního záměru, zejména:

- **poskytne nezbytné souhlasy** v navazujících správních řízeních nutných k vybudování záměru (za podmínky, že investor splní veškeré požadavky obce pro výstavbu)
- **zachová vlastnické vztahy obce** v území, ve kterém má být umístěn investiční záměr (k datu uzavření smlouvy)
- **zajistí využití investičního příspěvku** na zajištění veřejných služeb a/nebo veřejné infrastruktury v obci (a v návaznosti na toto využití **stanoví splatnost** investičního příspěvku);
- **převezme do svého vlastnictví** nepeněžní plnění nebo **svěří do správy jiné právnické osoby** investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu.

Závazky investora

Investor vstupuje do jednání s obcí **dobrovolně a k uzavření smlouvy není nucen**. Ve smlouvě se může zavázat například k některým z následujících závazků:

- svůj investiční záměr vybuduje v **konkretizované podobě** a ve **sjednaném harmonogramu**,
- poskytne obci **investiční příspěvek**,
- bude se **finančně podílet** na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury nezbytné k umístění záměru
- **převeze do vlastnictví obce** Čeladná **nemovité věci** včetně investorem vybudované veřejné infrastruktury



Nejčastější otázky

Není investiční příspěvek další daní a zátěží pro investory?

Cílem obce Čeladná není Zásadami odradit investora, ale nastavit **transparentní a nediskriminační pravidla** pro jednání s investory a získat částečnou kompenzaci za zátěž veřejné infrastruktury, která ve svém důsledku pomůže zkvalitnit prostředí, v němž investoři staví a v němž budou budoucí obyvatelé žít. Investičním příspěvkem jsou zpoplatněny jen záměry významněji zatěžující veřejnou infrastrukturu a kladoucí nároky na veřejné služby (není například zpoplatněn rodinný dům běžné velikosti určený pro zajištění vlastního bydlení). Investiční příspěvek samotný pak nelze pokládat za daň ani místní poplatek.

Od roku 2000 se počet postavených bytů – mimo rodinné domy – zvedl na zhruba 600 a proto přestává stačit kapacita školy, školek, kanalizace i dopravní infrastruktury. Musíme slápnout na brzdu a přesvědčit developery, že nelze jen stavět a prodávat, ale je nutné se také podílet na zajištění dostatečné občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

– Pavol Lukša, starosta Čeladné

Co hlavního přináší developerům a co obci?

Zásady pro spolupráci s investory umožňují obci **trvale udržitelný rozvoj území s dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury**. Díky dokumentu se předem vyřeší celá řada problémů, které jsou s novou výstavbou téměř vždy spojeny. Především se obě strany mohou díky zásadám podílet na zajištění dostatku občanské vybavenosti i nezbytné infrastruktury.

Investorům přináší jednání s obcí **součinnost obce** při vzniku projektů. Výstavba se díky tomu realizuje v **nejkratším možném**

Zásady vedou zároveň ke zrychlení výstavby i ke zvýšení její kvality.

Čase a není nutné navyšovat náklady kvůli případným průtahům v povolovacích procesech, zapříčiněných odvoláním obce či správní žalobou.

Zdraží využívání zásad bydlení?

Součástí dohody mezi obcí a investorem je také předložení dokumentace investičního záměru orgánům, které se k němu vyjadřují. Obec se rovněž zavazuje poskytnout součinnost při umístění investičního záměru. Důsledkem je tak **zrychlení a zefektivnění výstavby**, a tedy **snížení nákladů**, což potvrzují i sami developeři. Uhrazený investiční příspěvek navíc obec použije k úhradě nákladů na veřejnou infrastrukturu a služeb obvykle přímo v místě realizace projektu, což zatraktivní danou lokalitu a zvýší hodnotu nemovitostí.



Užitečné odkazy a další četba

- Metodika Ministerstva pro místní rozvoj – **Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory**
- Stavební fórum: **Development/obec: Spolupráce vyžaduje pevná a jasná pravidla**
- Moderní obec: **Zásady pro investory pomůžou narovnat vztahy měst a developerů**
- Estav.cz: **Města si mají stanovit zásady pro výstavbu. Dohoda s developerem je jednodušší**
- Deník veřejné správy: **Dohoda samosprávy s investorem urychlí výstavbu i občanské vybavenosti. Vedou k ní i zásady pro výstavbu**



Odkazy najdete také pod QR kódem
a na adrese **bit.ly/odkazy-zasady**



Obec Čeladná

Obec Čeladná

Obecní úřad Čeladná,
Čeladná 1,
739 12 Čeladná
www.celadna.cz


Frank Bold
Advokáti

Frank Bold Advokáti

Údolní 567/33
602 00 Brno
www.fbadvokati.cz