

PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY ZA ÚČELEM ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY OBCE NOVÝ VESTEC PRO ROK 2025

I. ÚČEL

Zastupitelstvo obce Nový Vestec v souladu s ustanovením § 2 odstavce 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Jedním z cílů obce Nový Vestec je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím. Umisťováním nových stavebních záměrů v katastrálním území Nový Vestec vznikají související potřeby na veřejné služby, budování občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury (dále jen společně jako „obecní infrastruktura“). Tato Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje obecní infrastruktury obce Nový Vestec (dále jen „Pravidla“) mají za cíl nastavit transparentní a předem stanovené podmínky spolupráce mezi obcí Nový Vestec a potencionálními investory pro finanční spoluúčast investorů na pokrytí zvýšených nákladů na rozvoj obecní infrastruktury formou investorského kompenzačního příspěvku.

Obec Nový Vestec postupuje podle těchto Pravidel v samostatné působnosti na všech plochách nacházejících se na katastrálním území Nový Vestec u investorských záměrů s hrubou výměrou záměru menší než 1.000 m². U investorských záměrů s vyšší výměrou záměru si obec Nový Vestec vymezuje právo uzavřít samostatnou dohodu s dotčeným investorem.

Dalším účelem těchto Pravidel je zajistit funkční obecní infrastrukturu reflektující rozvoj obce Nový Vestec a narůstající výstavbu v obci Nový Vestec, když stávající obecní infrastruktura je kapacitně na hranici svých možností.

Obec Nový Vestec tímto vydává nová aktualizovaná pravidla pro spolupráci s investory s ohledem na účinnost nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., plánovanou investici do svazkové školy a realizaci dětské skupiny v obci Nový Vestec.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 14 písm. A)) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí, pokud touto rekonstrukcí nedochází ke změně charakteru stavby či rozsahu.
3. Investorským záměrem se rozumí plánovaná stavba bytového nebo nebytového charakteru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly.
4. Občanskou vybaveností se dle § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
5. Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu, zejména školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, zeleň, v mezích možností na straně obce Nový Vestec.
6. Investorským kompenzačním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na obecní infrastrukturu způsobených zátěží daným Investičním záměrem, definovaným ve Smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.

7. Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem se ve smyslu těchto Pravidel rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladů na novou obecní infrastrukturu, způsobenou daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Nepeněžitým příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro obec Nový Vestec zajistí Investor na své náklady s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.
8. Hrubou výměrou záměru se rozumí součet ploch pozemkových parcel dotčených stavebním záměrem investora, tak jak je vymezeno v návrhu na vydání územního rozhodnutí/stanoviska.
9. Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle 1746 odst. 2 občanského zákoníku mezi obcí Nový Vestec a Investorem, jejímž předmětem je vzájemný závazek poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného Investorského záměru a Investorského kompenzačního příspěvku. Vzorová Smlouva o spolupráci je přílohou těchto Pravidel.

III. ZÁKLADNÍ ZÁSADY

1. Investor, jehož záměrem je nová stavba či jiná stavební činnost, včetně změn užívání staveb, na území obce Nový Vestec:
 - a) při které dochází ke vzniku nových ploch (prostor) určených pro obytnou (bytové prostory) či podnikatelskou funkci (nebytové prostory), a/nebo
 - b) při které dochází ke změně stávajících ploch (prostor) na prostory určené pro obytnou (bytové prostory) či podnikatelskou funkci (nebytové prostory), a/nebo
 - c) v rámci které došlo ke změně stávajících ploch z občanské vybavenosti OV nebo výroba a skladování VD na Plochy pro rodinné domy BC + BI, a to k jeho žádosti i v minulosti,přičemž není vyloučen souběh splnění více podmínek, je žádán o jednorázový kompenzační příspěvek za účelem krytí nákladů na obecní infrastrukturu. V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k zvyšování zátěže území z hlediska nároků na obecní infrastrukturu.
2. Jednání mezi obcí Nový Vestec je zahájeno na základě žádosti investora nebo z podnětu obce Nový Vestec v případě, že by se o plánovaném investorském záměru dozvěděl až jako účastník řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
3. Investor je povinen realizovat výstavbu Investorského záměru v souladu územním plánem, s platnými zákony a příslušnými právními předpisy. Obec Nový Vestec se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Investor a obec Nový Vestec závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru. Výsledný konsens bude dán zejména definováním podmínek a následujícím výstupem:
 - a) jednoznačným popisem záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit
 - b) situační mapou záměru
 - c) určením objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž i hrubé podlažní plochy
 - d) architektonickým řešením záměru
 - e) řešením tzv. modrozelené infrastruktury
 - f) dopravním řešením, včetně dopravy v klidu.
4. Obec Nový Vestec si vyhrazuje právo Investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě neakceptovatelného dopadu do životního prostředí občanů obce Nový Vestec a v případě, kdy tento Investorský záměr bude podle příslušných právních předpisů technologicky nerealizovatelný.
5. Výše jednorázového investorského kompenzačního příspěvku se stanovuje následovně ve výši 300,-Kč za m² hrubé výměry záměru.
6. Neposkytnuté části investorského kompenzačního příspěvku se budou vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšovat o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
7. V odůvodněných případech se může obec Nový Vestec s investorem dohodnout na jiné nepeněžitě formě příspěvku (Investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek) ve smyslu těchto Pravidel ve stanoveném finančním rozsahu.

8. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, kterou spolu obec Nový Vestec a Investor uzavřou. Finanční závazek Investora ze smlouvy bude zajištěn bankovní zárukou nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti.
9. Částka ve výši Investorského kompenzačního příspěvku bude zaplacená ve prospěch obce Nový Vestec v souladu se Smlouvou o spolupráci. Uzavření Smlouvy o spolupráci obce Nový Vestec je výkonem samostatné působnosti, jak je vymezena § 35 zákona o obcích.
10. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci schvaluje vždy zastupitelstvo obce Nový Vestec.
11. Obec Nový Vestec prohlašuje a zavazuje se, že finanční prostředky budou použity pouze za účelem rozvoje obecní infrastruktury pro potřeby obyvatel obce Nový Vestec.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Nový Vestec **Usn č. 3/2/2025 Dne 5.3.2025** a nahrazují dosavadní návrh smlouvy o spoluúčasti na vybudování a úpravu obecní infrastruktury v rozsahu finančního příspěvku, když tento je nově jako kompenzační příspěvek řešen těmito Pravidly.
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.
3. Výjimka z Pravidel bude se zdůvodněním předložena ke schválení Zastupitelstvu obce Nový Vestec.
4. Pravidla jsou zveřejněna na webových stránkách obce Nový Vestec

Příloha: Vzor Smlouvy o spolupráci

.....
obec Nový Vestec
Jiří Lubert, starosta