

PRAVIDLA FINANČNÍ SPOLUÚČASTI INVESTORA NA ROZVOJI OBCE HRUŠOVANY U BRNA

schválená usnesením Zastupitelstva obce Hrušovany u Brna č. 17/6/2020 na zasedání dne
16. listopadu 2020

Preambule

Strategický plán rozvoje obce Hrušovany u Brna (aktualizace pro roky 2014-2020) a zpracovaný dokument Koncepce rozvoje bydlení obce Hrušovany u Brna z roku 2010 poukázaly na celou řadu problémových oblastí. Zejména jde o absenci vize, která určí směr, jakým se obec po dosažení hranice 3700 obyvatel vydá. Po dosažení tohoto počtu obyvatel totiž obec postupně vyčerpá současné kapacity infrastruktury a občanské vybavenosti.

Pokud obec nechce v nedaleké budoucnosti stagnovat a řešit rizika související s výše zmíněným a plynoucí z uvedených dokumentů, je bezpodmínečně nutné zahájit koncepční přípravu na budoucí rozvoj. Lze predikovat, že nárůst počtu obyvatel bude znamenat podstatné navýšení příjmů obce; toto lze vyvodit alespoň z účinné právní úpravy týkající se daňové výtěžnosti na jednoho obyvatele, která nyní v obci činí cca 10 000 Kč. Nicméně spoléhat se jen na růst daňové výtěžnosti díky nárůstu počtu obyvatel je krátkozraké a zdaleka nedostačuje tempu růstu potřeb obce a jejích občanů.

Navýšení finančních prostředků nutných pro rozvoj a obnovu obce je třeba docílit především úsporami v dosavadních výdajích na straně jedné a snahou získat prostředky formou grantů, dotací a podporou podnikatelů na straně druhé. Každému subjektu s realizovatelným záměrem směřujícím k rozvoji a prosperitě by se též mělo dostat maximální podpory ze strany obce, neboť příchod investorů znamená snižování nezaměstnanosti i zvyšování tržní síly občanů.

Avšak není možné, aby obec nesla veškeré náklady, které jsou spojené s realizací nové výstavby. Realizace nové výstavby zpravidla vyvolá navyšování kapacit mateřské školy, sportovišť, pochopitelně komunikací a technické infrastruktury, městského mobiliáře, čističky odpadních vod, školy atd. Následné financování jednotlivých forem občanské vybavenosti obec není sama schopna zajistit.

Ve většině případů by se mělo jednat o sdružené financování ze strany investora a obce, případně i uživatele bytu nebo domu a dále využití podpůrných finančních prostředků ze státních programů. Standardní cestou, jak zajistit náročné financování, je pak forma tzv. PLÁNOVACÍ SMLOUVY O BUDOUCÍ VÝSTAVBĚ nebo SMLOUVY O SPOLUPRÁCI MEZI INVESTOREM A OBCÍ, které řeší vztah mezi obcí a případným investorem. Taková smlouva by měla mimo jiné obsahovat i závazky investora v podobě podílu na budování infrastruktury, podílu na vybudování potřebné vybavenosti a finančním příspěvku obci.

Z výše uvedených důvodů obec vytvořila tato pravidla – PRAVIDLA FINANČNÍ SPOLUÚČASTI INVESTORA, aby umožnila transparentní finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících

podmínek pro fungování území obce. Jedná se především o spoluúcast ve formě finančních příspěvků budoucích investorů na infrastrukturu a rozvoj obce.

I. Základní ustanovení

1. Tato pravidla jsou přijímána za účelem definování podmínek a forem spolupráce mezi Investorem a obcí, přičemž spolupráce mezi Investorem a obcí je založena na principu dobrovolnosti.
2. Investorem se rozumí každá osoba, jež má záměr postavit na území obce Hrušovany u Brna zejména stavbu bytového domu, souboru rodinných domů, administrativní stavbu či jinou stavbu pro komerční využití, které budou obsahovat tři a více (bytových či nebytových) jednotek, přičemž tento záměr vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (dále též jen „VDTI“), která je ve vlastnictví obce.
3. Smlouvou o spolupráci či Plánovací smlouvou o budoucí výstavbě uzavíranou mezi Investorem a obcí se rozumí soukromoprávní smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (obě smlouvy dále v textu jen „Smlouva“).
4. Smlouva může sloužit i pro účely územního řízení nebo společného územního a stavebního řízení jako příloha žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení.
5. Smlouva uzavřená v souladu s těmito pravidly založí smluvní vztah mezi obcí a Investorem a upraví v souvislosti s realizací záměru Investora konkrétní podmínky pro vybudování VDTI v souladu s potřebami obce. Smlouva by měla obsahovat zejména:
 - a. identifikační údaje Investora,
 - b. navrhované změny stávající VDTI nebo nároky a charakteristiku nově budované VDTI,
 - c. závazek Investora poskytnout obci na provedení změn stávající VDTI nebo na vybudování nové VDTI investiční příspěvek, včetně stanovení jeho výše, formy a splatnosti a případně též závazek Investora poskytnout obci mimořádný příspěvek na občanskou vybavenost,
 - d. harmonogram prováděných prací, včetně stanovení povinnosti Investora provést určité práce či opatřit si určitá povolení, rozhodnutí či jiné správní akty v ujednaných lhůtách,
 - e. vzájemné nastavení práv a povinností a důsledky jejich porušení.
6. Investor se dále může ve Smlouvě zavázat zejména k:
 - a. bezúplatnému převedení konkrétního nepeněžitěho plnění do vlastnictví obce a účasti na narovnání majetkoprávních vztahů v území dotčeném záměrem,
 - b. konkrétní účasti na výstavbě VDTI nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření,
 - c. převzetí nákladů nebo jiných výdajů na výstavbu VDTI nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření,
 - d. účasti na asanaci území dotčeného záměrem.

II. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek může být poskytován buď v penězích nebo ve formě nepeněžitěho plnění v odpovídající hodnotě, případně jejich kombinací, přičemž konkrétní forma investičního příspěvku bude sjednána ve Smlouvě.
2. Základem pro výpočet investičního příspěvku poskytovaného v penězích dle těchto pravidel bude počet bytových či nebytových jednotek a jejich podlahová plocha. Sazba je stanovena takto:

RODINNÉ DOMY

Každá nově vystavěná či vestavěná (bytová či nebytová) jednotka v RD 180 000,- Kč

BYTOVÉ DOMY A DOMY ČI STAVBY, jejichž součástí jsou bytové či nebytové jednotky

Každá nově vystavěná či vestavěná (bytová či nebytová) jednotka:

.....o podlahové ploše do 35 m² ... 90 000,- Kč
.....o podlahové ploše do 120 m² ... 180 000,- Kč
.....o podlahové ploše nad 120 m² ... 225 000,- Kč

- Investiční příspěvek poskytovaný v penězích bude splatný na účet obce uvedený ve Smlouvě, a to ve lhůtě 30 dnů od podpisu Smlouvy, není-li ve Smlouvě ujednan odlišný termín splatnosti.
- Nesplní-li Investor povinnost poskytnout investiční příspěvek ve výši sjednané ve Smlouvě v ujednané lhůtě, bude obec oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty, která bude určena jako procentuální část investičního příspěvku poskytovaného v penězích.
- V odůvodněných případech může být žádán o investiční příspěvek i Investor jiného (tj. výše neuvedeného) typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na VDTI, občanskou vybavenost a veřejné služby.
- Obec může v odůvodněných případech do Smlouvy zahrnout i mimořádný investiční příspěvek, který bude nad rámec těchto pravidel, a to v případech, kdy investiční záměr Investora bude podmíněn rozvojem občanské vybavenosti.

III. Postup projednání spolupráce s obcí

- Vstoupí-li Investor do jednání s obcí před podáním žádosti o územní rozhodnutí či o společné povolení, bude obcí informován o procesu a pravidlech finanční spoluúčasti Investora a bude seznámen s jejich obsahem, současně mu bude doporučeno, aby představil obci v úplnosti svůj záměr. Po představení úplného záměru bude Investor v rámci předběžného stanoviska obce vyzván k jednání směřujícímu k uzavření Smlouvy o konkrétním obsahu.
- Jakmile obec obdrží oznámení o zahájení územního řízení či společného územního a stavebního řízení, v rámci již zahájeného územního řízení odešle obec Investorovi žádost o finanční investiční příspěvek vycházející z těchto pravidel. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a výzvu k jednání směřujícímu k uzavření Smlouvy. Přílohou žádosti bude plné znění těchto pravidel. Na základě reakce Investora bude vyvoláno jednání za účelem uzavření Smlouvy o konkrétním obsahu.

IV. Další ustanovení

- Obec Investorovi pro účely realizace jeho záměru poskytne nezbytnou součinnost a učiní nezbytné kroky v rámci samostatné působnosti, aby mohlo dojít k realizaci záměru Investora. Součinnost obce může spočívat zejména v udělení souhlasů, stanovisek či vyjádření pro účely územního, stavebního či jiného souvisejícího řízení, poskytnutí pozemků či jejich částí pro realizaci záměru či uložení VDTI nebo zřízení služebnosti či jiného věcného práva ke svému pozemku ve prospěch Investora.
- Investor se současně zaváže k plnění informační povinnosti vůči obci o prováděném záměru a o stavu a průběhu prací.

3. Bude-li k realizaci záměru Investora zapotřebí i jiných pozemků, které jsou ve vlastnictví třetích osob, zajistí si Investor příslušná oprávnění, souhlasy či vyjádření pro realizaci svého záměru vlastními silami.
4. Ze strany Investora i obce bude v rámci projednání i při a po uzavření Smlouvy plně respektováno, že obec není oprávněna zasahovat do výkonu přenesené působnosti.
5. Dojde-li k převodu vlastnického práva k pozemku ve vlastnictví obce na Investora, může obec jako protihodnotu požadovat kromě úplaty též převedení vlastnického práva k pozemku ve vlastnictví Investora. Podrobnosti budou ujednány v rámci Smlouvy.
6. V případě, že v rámci záměru bude vybudována VDTI na náklady Investora, může obec po vzájemné dohodě zakotvené ve Smlouvě požadovat bezúplatný převod této VDTI včetně pozemku, na němž je uložena či vybudována.
7. Pokud Investor buduje na své náklady VDTI či případné úpravy stávající VDTI, je povinen zajistit si veškerou dokumentaci (zejména pak projektovou dokumentaci pro územní i stavební řízení včetně prováděcí dokumentace na VDTI), a současně i nezbytné souhlasy či povolení orgánů veřejné moci či soukromých subjektů.
8. Při realizaci svého záměru bude Investor povinen dodržovat harmonogram provádění stavebních prací, byl-li ujednan či přiložen ke Smlouvě. Pro případ neplnění harmonogramu provádění stavebních prací ze strany Investora bude obec oprávněna od Smlouvy odstoupit.
9. Investor bude povinen při realizaci záměru umožnit obci kontrolu stavby, budování či úprav VDTI, zajistit účast obce na konaných zkouškách a kontrolách.
10. Povinnosti Investora uvedené ve Smlouvě mohou být utvrzeny smluvní pokutou.
11. Má-li být realizován záměr Investora na pozemcích obce, aniž by došlo k převodu těchto pozemků, je obec oprávněna požadovat po Investorovi zřízení zástavního práva pro případ zmaření záměru před jeho dokončením.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Hrušovany u Brna svým usnesením č. 17/6/2020 ze dne 16. listopadu 2020.
2. Odchyluje-li se ujednání Smlouvy od znění těchto pravidel, není tím dotčena platnost ujednání Smlouvy.
3. Na uzavření Smlouvy mezi obcí a Investorem není právní nárok, obec si vyhrazuje právo Smlouvu s Investorem neuzavřít.
4. Tato pravidla budou zveřejněna vhodným způsobem a k dispozici k nahlédnutí na obecním úřadu v úředních hodinách.
5. Zrušují se pravidla finanční spoluúčasti investora na rozvoji obce Hrušovany u Brna, ze dne 21. 10. 2019, včetně usnesení ZO č. 13/7/2019
6. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem obce Hrušovany u Brna.

Miroslav Rožnovský

starosta obce

Vladimír Lazar

I. místostarosta obce