

Pravidla obce Husinec pro jednání se stavebníky o projektech bytové výstavby a výstavby rodinných domů

Obec Husinec se dlouhodobě potýká s dopady přílivu nových obyvatel. V obci není vybudována dostatečná veřejná infrastruktura, zejména občanská vybavenost (zařízení předškolního vzdělávání dětí, tělocvična) a dopravní infrastruktura (parkování v oblasti vlakové zastávky, dopravní řešení příjezdu do obce apod.). Financování výstavby těchto projektů, které s rozvojem obce přímo souvisí a jsou jím vyvolány, jde nad rámec finančních možností obce Husinec.

Na druhou stranu obec Husinec chce podporovat občany, kteří mají v obci hlášen dlouhodobě trvalý pobyt a kteří se rozhodnou v obci stavět rodinný dům pro individuální potřebu. V neposlední řadě pak obec Husinec hodlá regulovat výstavbu rodinných domů s vícero bytovými jednotkami, když tímto způsobem někteří stavebníci v posledních letech obcházejí regulativy územního plánu obce. To vede k nežádoucímu zahušťování výstavby v jednotlivých lokalitách.

S ohledem na uvedené se obec Husinec v rámci transparentnosti rozhodla přijmout tato základní pravidla pro jednání s investory, developery a stavebníky (dále jen „stavebník“), kteří do obce nově přicházejí a kteří v obci hodlají realizovat novou výstavbu bytů a/nebo rodinných domů.

Pravidla určují vedle základního procesu jednání se stavebníky také výši příspěvku na vybudování a modernizaci veřejné infrastruktury, zejména pak občanské vybavenosti. Příspěvek bude obec Husinec vyžadovat od každého stavebníka projektu definovaného v těchto pravidlech.

Postup dle těchto pravidel a dohoda mezi obcí Husinec a stavebníkem na výši příspěvku je (vedle požadavku na splnění všech dalších legislativních a technických požadavků na předmětnou výstavbu) základním předpokladem a podmínkou pro to, aby obec Husinec předmětný projekt považovala za souladný se zájmy obce a podporovala jej v řízení před stavebním úřadem.

Definice:

1. Projektem se rozumí záměr výstavby jednoho či více bytových domů, rodinných domů, případně objektů s ubytovacími službami. Projektem dle této metodiky naopak výslovně není záměr výstavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou pro individuální bytovou potřebu stavebníka za předpokladu, že stavebník má ke dni podání žádosti dle této metodiky v obci Husinec hlášen trvalý pobyt po dobu alespoň 5 let.
2. Stavebníkem se rozumí vlastník pozemku nebo osoba, která má záměr realizovat na pozemku jiného vlastníka projekt.
3. Příspěvkem se rozumí příspěvek stavebníka na veřejnou infrastrukturu, zejména pak na výstavbu školské a dopravní infrastruktury v obci Husinec.
4. Čistou podlahovou plochou se rozumí zastavěná plocha stavby, do které nejsou zahrnuty plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí, nevyužitelné plochy podlaží jako atria, instalační šachty apod. a, v případě bytových domů, rovněž plochy, které budou užívány jako společné části domu. V případě vícero podlaží se do čisté podlahové plochy dle této metodiky zahrnuje součet čisté podlahové plochy všech nadzemních podlaží včetně podkroví.
5. Veřejnou infrastrukturou se rozumí veřejná infrastruktura, jak je definovaná v § 2 odst. 1, písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Postup:

6. Stavebník předloží svůj návrh projektu obci Husinec s žádostí o vyjádření se k projektu.
7. Obec Husinec projekt posoudí, přičemž se zaměří zejména na následující základní požadavky:
 - a) předběžné posouzení souladu projektu s územně plánovací dokumentací a relevantními územně plánovacími podklady obce Husinec
 - b) předběžné posouzení projektu z hlediska zajištění dostatečné veřejné infrastruktury včetně občanské vybavenosti v obci Husinec v rozsahu, ve kterém je tato potřeba projektem vyvolána
 - c) posouzení souladu projektu se zájmy a potřebami obce Husinec a jejích občanů
8. V případě potřeby využije obec Husinec externích konzultantů (urbanistů, ekonomů, právníků apod.).
9. Jednání se stavebníky dle této metodiky je ve výlučné kompetenci starostky obce a/nebo pověřeného místostarosty; v případě projektu na výstavbu bytových domů nebo 2 a více rodinných domů přitom budou starosta či pověřený místostarosta o projektu a stavu jednání se stavebníkem informovat zastupitelstvo obce.
10. V případě, že se stavebník a obec Husinec dohodnou na postupu v souladu s těmito pravidly, upraví si strany další postup, včetně případné podpory projektu ze strany obce coby účastníka řízení dle stavebního řádu v plánovací smlouvě či smlouvě o spolupráci.
11. V případě, že se stavebník s obcí Husinec na postupu v souladu s těmito pravidly nedohodnou, bude výlučně věcí obou stran, jak budou dál ve vztahu k projektu pokračovat.

Příspěvek:

12. Na základě posouzení projektu dle bodu 7 výše bude obec Husinec od stavebníka požadovat úhradu příspěvku jako podíl na nákladech spojených s vybudováním a modernizací potřebné veřejné infrastruktury obce.
13. Výše Příspěvku je stanovena následovně:
 - a) u bytových domů – na částku **1000 Kč/m²** čisté podlahové plochy nové výstavby, ne však více než **150.000,- Kč** za jednu bytovou jednotku;
 - b) u rodinných domů s jednou bytovou jednotkou – na částku **1000 Kč/m²** čisté podlahové plochy, ne však více než **150.000,- Kč** za bytovou jednotku;
 - c) u rodinných domů se 2 a více bytovými jednotkami se příspěvek počítá jako součet příspěvků stanovených zvlášť za každou jednotku dle ad b), která je v domě vymezena;
 - d) u staveb pro ubytování – na částku **1000 Kč/m²** čisté podlahové plochy nové výstavby.
14. Částka je kalkulována na základě reálných potřeb obce Husinec pro rekonstrukci a budování veřejné infrastruktury (zejména výstavba mateřské školy, dopravní řešení ulice Hlavní, parkování u vlakové zastávky apod.), na základě předchozích zkušeností při jednání s investory a dle výše příspěvku v okolních obcích.
15. Příspěvek zdaleka nepokrývá veškeré náklady na budování takovéto infrastruktury, ale představuje podíl stavebníka na těchto nákladech výstavby, kterou bude muset realizovat obec Husinec, v rozsahu, který je přímo úměrný rozsahu daného projektu.

16. V případě, že projekt stavebníka klade podle stavebně technických předpisů další specifické nároky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, dohodnou se strany na realizaci a financování také těchto investic (např. formou přímé výstavby investorem, jeho přímé dohody s vlastníky této infrastruktury, v podobě dalšího příspěvku obci apod.). Jelikož tyto investice budou u jednotlivých projektů individuální a obec Husinec není v mnoha případech ani vlastníkem příslušné infrastruktury, je třeba řešit jejich realizaci individuálně.
17. Příspěvek dle bodu 13 (popř. další příspěvek dle bodu 16) je splatný obvykle k okamžiku podání žádosti o vydání rozhodnutí dle stavebního řádu (územního rozhodnutí/společného povolení nebo společného souhlasu/územního souhlasu případně stavebního povolení) ze strany stavebníka, případně lze zaplacení příspěvku zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty.
18. Příspěvek bude zaplacen na účet obce Husinec. Takto získané prostředky budou použity výlučně na opravu/výstavbu veřejné infrastruktury ze strany obce Husinec, případně úhradu nákladů s těmito investicemi přímo souvisejícími (projektová dokumentace, posudky apod.).

Další ustanovení:

19. V případě dohody na základních parametrech projektu bude se stavebníkem uzavřena plánovací smlouva/smlouva o spolupráci, případně obdobné smluvní ujednání, ve kterém si strany sjednají základní práva a povinnosti pro další postup. Předmětem takové smlouvy bude zejména:
 - a) Základní popis projektu a jeho parametrů (studie) a souhlas obou stran s jeho realizací
 - b) Úprava práv a povinností stran souvisejících s vybudováním a financováním nezbytné infrastruktury
 - c) Určení celkové výše příspěvku (dalšího příspěvku) na pokrytí nutných nákladů na vybudování veřejné infrastruktury a jeho splatnosti
 - d) Závazek investora zaplatit příspěvek obci Husinec (obvykle k okamžiku podání žádosti o vydání územního rozhodnutí/společného povolení nebo společného souhlasu/územního souhlasu případně stavebního povolení), případně postup jeho vrácení/snížení v případě zastavení řízení před stavebním úřadem, v jehož důsledku nebude možno přistoupit k realizaci projektu/bude nutno provést takové změny projektu, které budou mít vliv na kalkulaci příspěvku dle této metodiky
 - e) Závazek obce poskytnout součinnost v rámci správního řízení před stavebním úřadem
 - f) Závazek obce použít prostředky příspěvku na výstavbu veřejné infrastruktury obce

Závěrečná ustanovení:

20. Postup dle této metodiky nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na této metodice zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy.
21. Obec Husinec nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak garantovat.
22. Obec Husinec si vyhrazuje právo změny této metodiky. O změně rozhoduje zastupitelstvo obce Husinec.
23. Tato Pravidla jsou účinná ode dne jejich schválení zastupitelstvem obce Husinec a platí až do odvolání.

V Husinci dne 8.4.2019

Tato Pravidla byla projednána a schválena zastupitelstvem obec Husinec dne 8.4.2019