

POSTUP

při uzavírání Smluv o spolupráci mezi žadatelem a obcí

Náhled titulní hlavičky Zásad:



Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách obce Hovorčovice

VIZE: Trvale udržitelný rozvoj nové výstavby rodinných a bytových domů

Optimální forma partnerství

**Autor programu:
Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Zodpovědný odbor za realizaci programu:
Starosta obce**

duben 2015

Úvodem

Schválené Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách a z nich vyplývající smlouvy o formě partnerství nezakládají právo žadatele na uzavření příslušné smlouvy v rozporu s urbanistickými principy obce, které budou vždy v konkrétním smluvním vztahu obcí deklarovány. Je proto věcí každého žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě rodinného nebo bytového domu seznámil s příslušnými limity dané lokality a teprve poté započal zajišťovat následné právní úkony.

Uvedené Zásady nezakládají ani povinnost žadatele je respektovat, pokud tento fakt shledá odůvodněným. Na straně druhé, Zásady dávají žadateli určitou právní záruku, že dohodnuté závazky a z nich vyplývající investice, budou platné v delším čase. Pokud se žadatel rozhodne tyto Zásady obce, respektive jejich požadavky, ignorovat, musí na straně druhé počítat s následujícím faktem. Obec, jako potenciální smluvní partner, neprojeví žádnou součinnost ani ochotu z hlediska převzetí infrastruktury, zajištění závazků občanské vybavenosti, obsluhy a služby v daném území, apod.

Je rovněž třeba sdělit, že odkazy na právní normy a vyhlášky stavebního zákona zejména, jsou aktuální v čase vydání Zásad.

Důležité informace pro výstavbu v rozvojových obytných zónách

Na jakých plochách lze tento postup uplatňovat? Za rozvojové obytné zóny se považují následující případy:

- vymezené zastavitelné plochy mimo zastavěné území (dominantní charakter bydlení)
- vymezené zastavitelné plochy v zastavěném území (dominantní charakter bydlení)
- vymezené plochy přestavbových území a ploch vzniklých po asanacích (dominantní charakter bydlení)
- vymezené plochy, dotčené požadavkem pořízení regulačního plánu
- vymezené plochy, dotčené požadavkem zpracování územní studie

Pro plochy smíšené obytné), jak v zastavěném i zastavitelném území, tedy takové plochy, které jsou vzájemným funkčním mixem vybavenosti, bydlení, služeb a nerušící výroby, lze postupovat přiměřeně dle těchto Zásad, avšak pouze v Optimální variantě partnerství. Takový postup však v každém konkrétním případě musí být v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou č. 501/2006 Sb., jakož i v souladu s ostatními právními předpisy.

Kde začít ?

Žadatel se dostaví na obec se záměrem postavit rodinný nebo bytový dům (event. i více domů nebo více domů bude postaveno rozdílnými stavebníky) v lokalitě bez vybudované veřejné infrastruktury (tj. dopravní a technické infrastruktury) nebo s veřejnou infrastrukturou nevyhovující uvažovanému záměru.

Příslušný pracovník obce (starosta, nebo investiční technik) podle územně plánovací dokumentace a schválených „Zásad pro výstavbu v rozvojových obytných zónách obce Hovorčovice (dále jen „Zásad“)) zjistí konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě (aspekty územně plánovací dokumentace), a to v návaznosti na požadavky a možnosti konkrétního žadatele. Zde žadatel bude informován o funkčním využití pozemku, regulativech dané plochy, případné potřebě pořízení regulačního plánu, případné potřebě zpracování územní studie, typu požadovaného veřejného profilu, případné stavební uzávěře, apod.

Neprojevili-li však žadatel vůli s obcí podle schválených „Zásad“ spolupracovat, tj. žádost o stavbu bude řešit výhradně se stavebním úřadem, postupuje se podle těchto „Zásad“ jen při uzavírání Plánovací smlouvy v případě, že stavební úřad v rámci správního řízení o takovém postupu podle příslušných ustanovení stavebního zákona rozhodne. Pokud však žadatel na základě rozhodnutí stavebního úřadu dopravní nebo technickou infrastrukturu nejméně v rozsahu těchto Zásad řádně dokončí, a na tyto stavby bude vydán kolaudační souhlas, může takový žadatel obci darovat případně prodat vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Obec mu totiž jedině na základě tohoto převodu, či prodeje zajistí obsluhu území komunální technikou.

Na co se budeme ptát ?

Obec tak od žadatele bude zejména zjišťovat informace: uvažované místo (lokalita) pro výstavbu domu (domů), studii včetně uvažovaného napojení na technickou infrastrukturu (voda, kanalizace, plyn, energetické vedení apod.) a připojení stavby (staveb) na dopravní infrastrukturu (veřejně přístupná účelová komunikace dále napojená na místní komunikaci nebo silnici). V této souvislosti pak obec s žadatelem předběžně projedná možnosti zřízení či vybudování veřejné infrastruktury vyplývající ze „Zásad“ a následně pak, zda a v jakém rozsahu (typ veřejného profilu) uvažuje žadatel zřídit nebo zajistit vybudování či změnu technické a dopravní infrastruktury a v jakém časovém období.

Koordinace účastníků

V případě, bude-li se jednat o žádost o stavbu domu nebo stavby více domů potenciálně zhotovovaných, resp. zajišťovaných jediným žadatelem, je takový žadatel jako budoucí stavebník smluvní stranou vůči obci pro uzavření příslušné Smlouvy o spolupráci.

V případě, bude-li se jednat o stavby více žadatelů (stavebníků) v území s nedostatečnou nebo chybějící technickou a dopravní infrastrukturou a takové stavby nebo zařízení veřejné infrastruktury bude nutno postavit či zřídit na pozemcích jiných vlastníků (souhlas takových vlastníků si zajišťuje žadatel) nebo na zřízení veřejné infrastruktury se budou finančně podílet všichni potenciální stavebníci domů v dané lokalitě, vystupuje vůči obci pro uzavření příslušné Smlouvy o spolupráci jediný žadatel, kterého si ostatní potenciální stavebníci k uzavření smlouvy zmocní.

Jejich vzájemnou věcí pak již je, aby si mezi sebou uzavřeli dohodu o sdružení finančních prostředků, dohodu o parcelaci apod.

Veřejná komunikace je vždy přístupná

V této souvislosti je zvláště důležité upozornit žadatele, že zřídí-li jako vlastník pozemku účelovou komunikaci anebo souhlasí-li, byť i konkludentně, s jejím zřízením vlastníci i jiných pozemků, na kterých se pozemní komunikace zřizuje, stává se tato komunikace v souladu se Zákonem o pozemních komunikacích (dále jen „ZPK“) veřejně přístupnou a vztahuje se na ni obecné užívání pozemní komunikace.

Soukromá práva vlastníka jsou v tomto případě omezena veřejně právním institutem obecného užívání pozemní komunikace. Vlastník komunikace, která má znaky veřejně přístupné pozemní komunikace, není tak oprávněn omezit užívání této komunikace na určitou skupinu subjektů a vyloučit její obecné užívání. Z těchto důvodů není přípustné, aby vlastník pozemní komunikace tuto neoprávněně uzavřel nebo její užívání jiným způsobem znemožnil nebo omezil.

Za neoprávněně uzavření místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace uloží silniční správní úřad pokutu podle Zákonu o pozemních komunikacích. Součástí smlouvy o spolupráci je i povinnost žadatele umožnit na takovou komunikaci připojení ostatních možných žadatelů (stavebníků).

Konzultace obce

Na základě podnětu žadatele obec může svolat svojí stavební komisi, resp. Výbor pro výstavbu obce a projedná specifické požadavky. V závažných případech zařadit projednání na zastupitelstvu obce. Pokud je předmětná lokalita dotčena podmínkou zpracování regulačního plánu, případně územní studie, i zde platí, že se seje pracovní skupina, která projedná podmínky, které budou zahrnuty do obsahu smluvního vztahu s žadatelem.

Dále budou s žadatelem projednány možnosti zřízení či vybudování veřejné infrastruktury vyplývající ze „Zásad“ a následně pak, zda a v jakém rozsahu (typ veřejného profilu) uvažuje žadatel zřídit nebo zajistit vybudování či změnu technické a dopravní infrastruktury a v jakém časovém období. Žadatel obci předkládá uvažovaný rozsah změn a opatření souvisejících s dopravní a technickou infrastrukturou a autorizovanou osobou zpracovaný rozpočet. Dále žadatel předloží lhůtu výstavby a navrhne formu zajištění (záruk).

Podpis Smlouvy o spolupráci

Po vyjasnění podmínek o typu Smlouvy o spolupráci předloží obec v zastoupení stavebního technika, nebo starosty žadateli příslušný vzor smlouvy a podmínky, které mají být do smlouvy implikovány. Žadatel dopravuje na základě předložených podmínek návrh smlouvy (včetně příloh), ve kterém doplní identifikační údaje, instituty zajištění, návrh budoucích majetkoprávních vztahů. Definitivní znění smlouvy připraví obec v zastoupení stavebního technika, nebo starosty. V jednotlivých případech se tak může jednat o varianty:

C. Smlouva o spolupráci - program: Optimální forma partnerství (Příloha č.3)

Náhled titulní hlavičky vzorové smlouvy:

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách obce Hovorčovice

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

program : Optimální forma partnerství

Příloha č. 3

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Výchozí stav

Žadatel projeví vůli vybudovat nebo zajistit vybudovat pozemní komunikaci v rozvojové obytné zóně v souladu s programem : Optimální forma partnerství. Obec uzavírá žadatelem Smlouvu o spolupráci v souladu s obsahem podané žádosti, tj. jejímž předmětem je pozemní komunikace podle programu: Optimální forma partnerství s definitivní úpravou jejího provedení.

Následný postup

Počínaje dnem převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí (forma daru nebo v odůvodněných případech forma prodeje) bude zajišťovat obec v plném rozsahu správu a udržování převedené veřejné infrastruktury. Pokud však žadatel dopravní a technickou infrastrukturu, vč. pozemků pod nimi obci nepřevéde, zajišťuje si jako její vlastník správu a udržování i nadále sám, event. jím zmocněná osoba a obec tak vylučuje další součinnost v rozvojové zóně.

Závazek žadatele na zhotovení definitivního profilu pozemní komunikace event. jiných staveb je pro tento typ smlouvy zajištěn jím zajištěnou bankovní zárukou, výjimečně po předchozím souhlasu obce jím vystavenou blankosměnkou.

Finanční narovnání

Žadatel může po zhotovení definitivní formy dopravní a technické infrastruktury a po splnění podmínek uzavřené smlouvy o spolupráci převést obci veřejnou infrastrukturu formou daru nebo formou prodeje za 1 Kč (výjimečně vyšší sumu). Jiná, vyšší cena, je dále závislá na významu a vlivu veřejné infrastruktury na veřejný zájem. Vyšší kupní cena může být žadateli poskytnuta pouze v takových případech, kde realizací veřejné infrastruktury plní žadatel takový veřejný zájem, který zdaleka přesahuje požadavky jeho vlastního realizačního záměru. Odkup veřejné infrastruktury vč. stanovení výše kupní ceny je ve výlučné pravomoci Zastupitelstva obce Hovorčovice dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Samostatnou věcí žadatele také je, pokud si od jednotlivých správců nebo provozovatelů technické infrastruktury zajistí poskytnutí příspěvků nebo vybudování technické infrastruktury takovými osobami na svůj náklad.

I zde platí, že žadatel si musí být vědom faktu, že v případech kde vyvolá jeho investiční záměr nároky na posílení infrastruktury v okolních než dotčených částech, bude naopak požadován finanční podíl investora dle čl. 6, části II „Zásad“. Tento příspěvek je vyčíslen v Dohodě o poskytnutí finančního příspěvku obci (příloha č. 5 Zásad) a odůvodněn pak ve znění Programu rozvoje obce Hovorčovice. Výše příspěvku je závislá na počtu bytových jednotek.

Komentář k výši kupní ceny a převodu infrastruktury

V případě plného dodržení standardů Optimální varianty obci náleží povinnost infrastrukturu převzít a provozovat, čímž na sebe samospráva bere významný závazek zejména co do nutnosti posílení okolní občanské vybavenosti.

Finanční příspěvek žadatele obci je průmětem budoucích požadovaných investičních nároků technické infrastruktury na jednoho obyvatele ke dni sčítání a počtu bytových jednotek.

D. Kde zásady hledat?

Veškeré typy smluvních dokumentů jsou k dispozici na webových stránkách obce, jakož i v kanceláři starosty obce.

E. Další typy smluvních dokumentů

Náhled titulní hlavičky vzorové plánovací smlouvy příslušné k vydání regulačního plánu:

(VZOR – varianta smlouvy na základě žádosti o vydání regulačního plánu – uzavírá obec Hovorčovice)

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách obce Hovorčovice
Příloha č. 2

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 66 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Náhled titulní hlavičky vzorové plánovací smlouvy příslušné k vydání územního rozhodnutí, případně jiných mechanismů dle stavebního zákona:

Zásady pro výstavbu rozvojových obytných zón obce Hovorčovice
Příloha č. 1

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 88 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Náhled titulní hlavičky smlouvy o náležitostech vyplnění blankosměnky:

Zásady pro výstavbu rozvojových obytných zón obce Hovorčovice

Příloha č. 4

Zajištění závazku žadatele - Smlouva o spolupráci v rámci Programu:
Optimální forma partnerství,

S M L O U V A
o náležitostech vyplnění blankosměnky

Zásady pro výstavbu rozvojových obytných zón Obce Hovorčovice

Příloha č. 5

D O H O D A
o poskytnutí finančního příspěvku

F. Závěr

Lze očekávat, že schválené Zásady by měly být nápomocny k účinné a konstruktivní spolupráci a komunikaci obce s žadatelem (stavebníky), a to při současném splnění podmínky spočívající v koordinovaném a udržitelném rozvoji obce.

Starosta obce.....