

Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory

Preambule

Obec Ostravice, IČO: 00297046, se sídlem Ostravice 577, 739 14 Ostravice („**obec Ostravice**“ nebo také „**Obec**“) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec Ostravice dbá o rozvoj svých rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje, který je v obci Ostravice spojen zejména s rozvojem turismu a sportovního využití území Obce je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit jak stávajícím obyvatelům obce Ostravice, tak návštěvníkům Obce.

Tyto Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory („**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, mobiliáře, a staveb a zařízení občanské vybavenosti. Požadavky na výstavbu a rozvoj veřejné infrastruktury obce Ostravice vyplývají z platného Územního plánu obce Ostravice (úplné znění po změně č. 2A („**ÚP**“) ¹, územních studií², Strategického plánu rozvoje obce Ostravice 2020–2028 (aktualizace únor 2022) ³ a dalších.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi obcí Ostravice a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad také je, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi Obcí a konkrétními investory, a to zejména s ohledem na nutnost zajištění nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury. Koordinovaný postup Obce a investora umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny ještě v předprojektové fázi, a příprava investičních záměrů investorů proběhla co možná nejdříve. Předmětem Zásad je dále spolupráce stran v rámci přípravy a realizace Investičního záměru vyžadujícího změnu Územního plánu obce Ostravice.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel obce. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a podpořit její kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

¹ <https://www.obec-ostravice.cz/urad/dokumenty/uzemni-plan/uplne-zneni-uzemniho-planu-ostravice-po-zmene-c-2a-1185.html?kshow=13>

² <https://www.obec-ostravice.cz/urad/dokumenty/uzemni-plan/>

³ https://www.obec-ostravice.cz/e_download.php?file=data/editor/227cs_2.pdf&original=Strategick%C3%BD%20pl%C3%A1n%20rozvoje%20obce%20Ostravice%20%C3%BAnor%202022.pdf

Obec Ostravice postupuje podle těchto Zásad při investiční výstavbě na všech katastrálních území obce, tj. Ostravice 1 a Staré Hamry 2.

Zastupitelstvo obce Ostravice schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory obce Ostravice“ svým usnesením č. 3/6 ze dne 26. 6. 2023 („Usnesení“).

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

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

Transparentnost

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání záměru mezi obcí Ostravice a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku; 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 webových stránkách obce www.obec-ostravice.cz.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání se obcí Ostravice dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s obcí Ostravice na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v obci.

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.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec Ostravice vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru nebo pořízení změny ÚP.

Účelová vázanost Plnění Investora

Plnění Investora bude alokováno 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.

I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, („**stavební zákon**“). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také žadatel o dělení pozemků podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto zásad a osoba, která ve smyslu § 44, § 46 nebo § 55a stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP. Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
 - a) obec Ostravice a příspěvkové organizace zřízené obcí Ostravice;

- b) Moravskoslezský kraj a příspěvkové organizace zřízené Moravskoslezským krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investičním záměrem** se rozumí

- a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území obce Ostravice;
- b) výstavba veřejné dopravní a technické infrastruktury související s dělením nebo scelováním pozemků ve smyslu § 82 stavebního zákona za účelem přípravy těchto pozemků k umístování staveb a následného prodeje takto vzniklých pozemků jednotlivým kupujícím.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které ve smyslu § 88 stavebního zákona nelze Investiční záměr realizovat.

4. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které obec Ostravice poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a. j.

5. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní plnění Investora anebo Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na Obce na nezbytný rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem, definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku, Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi Investorem a Obcí, nebo vyvolaných Změnou ÚP, ke které Obec s Investorem uzavřela Memorandum o spolupráci.

Namísto poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Memoranda o spolupráci, Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahujících parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí.

6. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora hrazené do Programu veřejné infrastruktury obce Ostravice za účelem pokrytí části nákladů Obce na nezbytný rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.

Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

7. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být stavby a pozemky, např. hřiště, sportoviště, úprava veřejného prostranství či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se Investor zaváže v Memorandu o spolupráci, ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Obce. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty či celé bytové domy převedené do vlastnictví Obce či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Obec s Investorem ve smlouvách dohodne.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru.

8. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a obcí Ostravice dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tehdy, když Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.

Předmětem Smlouvy o spolupráci je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek obce Ostravice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout obci Ostravice Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

9. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a obcí Ostravice dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci (tj. pokud Investiční záměr Investora neklade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat). Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek obce Ostravice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout obci Ostravice Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investiční záměr vyžaduje Změnu ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek Obce poskytnout v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Obsahem Memoranda o spolupráci je též povinnost Investora uhradit Obci náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 45 odst. 4 stavebního zákona. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

11. **Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha, čímž dojde ke zhodnocení pozemku vlastníka.
12. **Splatností Investičního příspěvku sjednaného podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora poskytnuto.

12. 1. Dělená splatnost

Pro případ Investičního záměru, u něhož Investor bude žádat o vydání samostatného územního rozhodnutí či jiného aktu, kterým dochází k umístění Investičního záměru (případně vydáním regulačního plánu nahrazujícím územní rozhodnutí k Investičnímu záměru), a následně o vydání samostatného stavebního povolení či jiného aktu, kterých dochází k povolení stavby Investičního záměru, se stanovuje dělená splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy

A. částka odpovídající 30 % Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci či účinků

- a) územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru; nebo
- b) regulační plán nahrazující územní rozhodnutí k Investičnímu záměru;

B. částka odpovídající 70 % Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení k Investičnímu záměru, nebo právních účinků jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

12.2. Jednotná splatnost

Pro případ Investičního záměru, k jehož realizaci postačuje jediný akt (včetně územního rozhodnutí či jiného aktu pro Investiční záměry dle čl. I odst. 2 písm. b) Zásad), se stanovuje jednotná splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy 100 % Peněžního plnění Investičního příspěvku je splatných do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž tento jediný akt nebude právní moci či účinků.

V odůvodněných případech může obec Ostravice s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Zálohy dle čl. I. odst. 19 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

Splatnost Investičního příspěvku v případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Změna ÚP nabude účinnosti.

13. **Hrubou podlažní plochou („HPP“)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

14. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je dle regulativů ÚP možné využít pro umístění jednotlivých staveb.
15. **Dokumentací pro územní řízení („DÚR“)** se rozumí dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
16. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
17. **Dokumentací skutečného provedení stavby („DSPS“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu stavby stavebního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy a jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
18. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu obce Ostravice. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území obce Ostravice na změnu klimatu. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a obcí Ostravice ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci.
19. **Zálohou** se rozumí peněžitá částka zaplacená Investorem do Programu veřejné infrastruktury obce Ostravice, jakožto záloha na Investiční příspěvek, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o spolupráci či ve Smlouvě o investičním příspěvku (obvykle v případě větších investičních záměrů). Záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Obec je oprávněna tuto Zálohu využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona.

Výše Zálohy činí:

- a) 50 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50.000 Kč;
- b) 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši od 50.000 Kč do 500.000 Kč.
- c) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 500.000 Kč

Investor poskytne obci Ostravice Zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění. Záloha je splatná při uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku.

V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Zálohy, avšak Obec má v tomto případě právo si ponechat část Zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Zálohy. Současně, pokud již

bude Obcí ze Zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Zálohy tato výše vynaložených nákladů od vrácené Zálohy odečtena.

20. **Programem veřejné infrastruktury** výdajová položka rozpočtu zřízená pro účely financování rozvoje infrastruktury obce Ostravice ze zdrojů investorů.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku

Obec uvítá, pokud jí Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr, iniciovat Změnu ÚP Obce, v co nejdřívejší fázi jejich přípravy.

Na základě informace od Investora, nebo pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání žádosti/podnětu ke Změně ÚP, Obec informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr obci Ostravice a osloví radu Obce.
Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se obec Ostravice dozví o podání Investora vedoucím k umístění či povolení Investičního záměru, v takovém případě obec Ostravice informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
Starosta Obce vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s vedením Obce.
2. Investor předloží radě Obce předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
3. Starosta obce předloží předběžnou verzi projektové dokumentace příslušným orgánům Obce k prostudování a následně svolá jednání rady Obce s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametřům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. Jednání příslušných orgánů Obce je oprávněn se zúčastnit též zástupce Investora, jehož Investiční záměr je předmětem jednání. Účelem tohoto jednání je seznámit Investora se základními požadavky Obce a případných dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
4. Na základě výše uvedeného jednání příslušných orgánů Obce zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy 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.
5. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky Obce, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor radě Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
6. Starosta Obce iniciuje jednání s investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
7. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje rada obce Ostravice.

II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Obci podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „Studie“). Příslušným orgánem k předložení Studie a jednání s Investorem je starosta Obce.
2. Starosta Obce v koordinaci s určeným zastupitelem ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování a následně svolá jednání s Investorem o navrhované Změně ÚP, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k navrhované Změně ÚP a jejím základním parametrům, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu.
3. Upravenou verzi návrhu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Obce předloží Investor radě Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí. Následně starosta Obce v koordinaci s určeným zastupitelem iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Memoranda o spolupráci. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo obce Ostravice. K vydání Změny ÚP ve smyslu stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území obce Ostravice, vyjma následujících Investičních záměrů:
 - a) stavba jednoho rodinného domu s maximálně dvěma bytovými jednotkami, pokud současně nepřesahuje výměru HPP 250 m²;
Platí, že Investiční příspěvek poskytuje rovněž Investor, který realizuje v blízké místní a časové souvislosti stavbu dvou a více rodinných domů s maximálně dvěma bytovými jednotkami, byť každý z nich nepřesáhne výměru HPP 250 m²;
 - b) přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci do 100 m² HPP, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
 - c) garáž a další stavby související a podmiňující bydlení umístěných na pozemku rodinného domu, a stavby pro podnikatelskou činnost (např. kancelář, dílna, drobná provozovna) do 100 m² HPP.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci, kterou spolu uzavřou Investor a obec Ostravice.
3. Obec Ostravice stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:
 - a) **1000 Kč** za m² HPP v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad (vyjma umístění Investičního záměru čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad v plochách přestavby), nebo
 - b) **600 Kč** za m² HPP v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad v plochách vymezených v ÚP (včetně jeho pozdějších změn) jako plochy přestavby,

- c) **300 Kč** za m² Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad,
- d) **120 Kč** za m² výměry zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP.

Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

4. Zastupitelstvo Obce může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit **nejvýše 50 % z částky za 1 m²** dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména Investiční záměry, kterými dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Obce. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb.
5. V případě, že součástí Investičního záměru bude Adaptační opatření, může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do **výše 200 Kč z 1 m²** HPP Investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření. Investor dokládá investici do Adaptačního opatření Obci v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření realizace Adaptačního opatření bude Investorovi na jeho vyzvu Obcí poskytnuta částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.
7. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad v Kč (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodně o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodně o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.
8. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.

V případě, že si smluvní strany sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 13 těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle dokumentace skutečného provedení stavby a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. odst. 7 těchto Zásad.
9. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² výměry zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. d) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Obce snížen. Čl. III odst. 4 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

10. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V případě následného umístování Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 7 a 8 těchto Zásad za umístění Investičního záměru na dotčených pozemcích (za předpokladu, že není vyjmut dle čl. III odst. 1 těchto Zásad) hradí pouze ve výši, o kterou by nově vyměřovaný příspěvek převyšil část Investičního příspěvku již uhrazeného dle tohoto odstavce.

11. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do Programu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 13 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci.
12. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memorand o spolupráci, Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny do programu veřejné infrastruktury Obce.

IV. Závazky obce Ostravice

1. Postup obce Ostravice podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mezi obcí Ostravice a Investorem je výkonem samostatné působnosti obce Ostravice a není oprávněna jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu Ostravice či jiných dotčených orgánů při výkonu přenesené působnosti, především pak při rozhodování ve správním řízení či v jiném řízení či procesu dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů jehož výsledkem je rozhodnutí, vydání závazného stanoviska a/nebo vydání jiného správního aktu v procesu přípravy a realizace investičních záměrů.
2. Obec Ostravice se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci zaváže k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky obce Ostravice pro výstavbu;
 - b) zachová vlastnické vztahy obce Ostravice v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku na zajištění Veřejných služeb v obci a/nebo pro realizaci Veřejné infrastruktury, zejména v čase spjatém s Investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);

- d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převezme obec Ostravice do svého vlastnictví Nepeněžní plnění nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.
- e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci poskytne v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen.

V. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;
 - c) poskytne obci Ostravice Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci;
 - e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví obce Ostravice nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
 - f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Adaptační opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci

1. Závazky Investora i obce Ostravice, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty:
 - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
 - b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
 - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
 - d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
 - e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;
 - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
 - g) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti;
 - h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Obci požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.

- i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb obce Ostravice, na které hodlá obec Ostravice Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva obce Ostravice na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách obce Ostravice.

Příloha č. 1: **Vzory Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku a Memoranda o spolupráci**