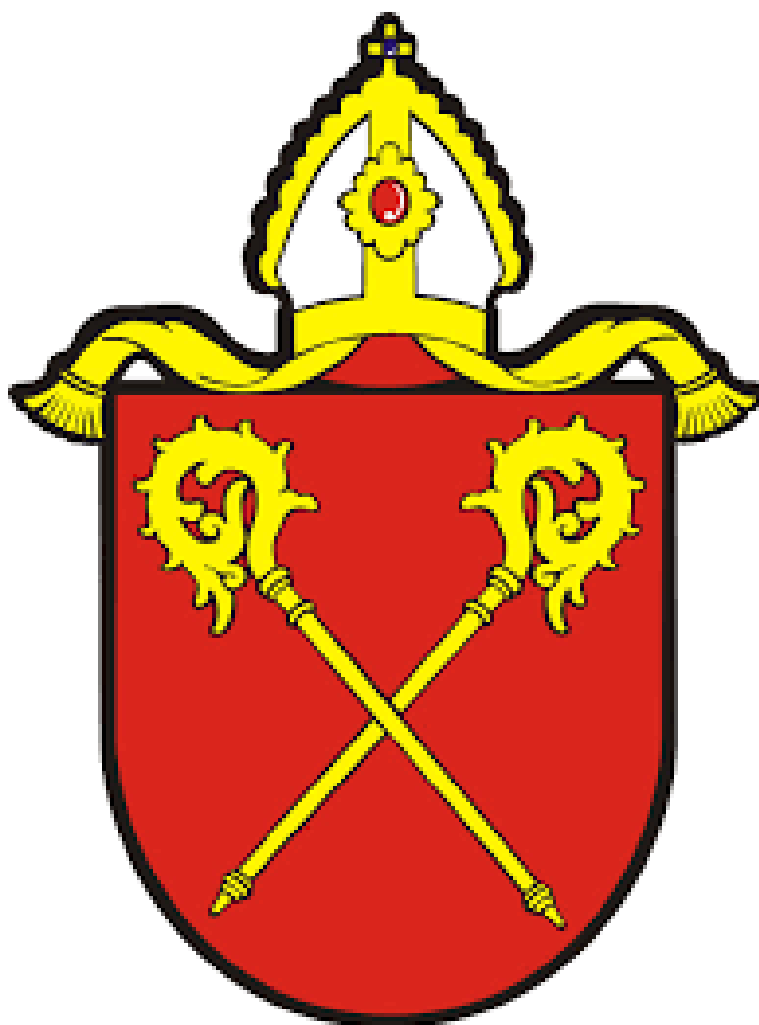


# Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště

## Pravidla pro jednání s investory



## I. Úvod

Město Mnichovo Hradiště (dále jen „Město“) se nachází v okrese Mladá Boleslav v blízkosti Českého ráje. Ve městě se nachází několik zdravotnických zařízení, funguje předškolní i školní vzdělávání, nejen základní, ale i středoškolské. Stávající kapacity těchto zařízení jsou zcela zaplněny. Vzhledem k očekávanému demografickému vývoji bude v budoucnu chybět kapacita v mateřských školách; u základních škol se nebude dostávat míst pro přespolní děti. Město nabízí několik areálů pro sportovní a kulturní vyžití, např. tenisové hřiště, muzeum, zámek nebo knihovnu. Město je zčásti plynofikováno, je zde veřejný vodovod, který také vyžaduje průběžné modernizace. Také stoková síť není v celém katastrálním území města, ale je rozšiřována. Město má vlastní čističku odpadních vod, kapacita je prozatím dostačující, při rozsáhlé výstavbě by ovšem bylo nutné kapacitu včas navýšit. Dešťová kanalizace je ve velmi špatném stavu, proto je třeba řešit zasakování srážkových vod především na pozemku určeném pro výstavbu. Technická a dopravní infrastruktura je místy nedostačující nebo ve špatném stavu, některé komunikace jsou dokonce na hranici životnosti, což zvyšuje náklady na jejich údržbu.

Životní prostředí je ve Městě poměrně dobré, je ohroženo především automobilovou dopravou – znečištěním ovzduší a hlukem, negativními dopady změn klimatu jako je dlouhodobé sucho, vysoké teploty nebo přívalové deště. Problémem Města jsou zanedbaná veřejná prostranství a brownfieldy. Město se stejně jako jiné samosprávy potýká s dopady změn klimatu jako je sucho, tepelný ostrov nebo přívalové srážky. Cílem Města je postupně zajistit budování adaptačních opatření směřujících zejm. k odpovědnému nakládání se srážkovými vodami (zejm. jejich dalším využitím nebo zasakováním) a snížení negativních dopadů výstavby na životní prostředí ve městě. Proto město preferuje výstavbu, která bude vůči požadavkům obyvatel na kvalitní životní prostředí ohleduplná.

Z výše uvedených příčin je v souladu se Strategickým plánem<sup>1</sup> zájmem Města a jeho občanů dále nerozšiřovat výstavbu průmyslovou ani komerční, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Města proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto **„Zásady rozvoje území města Mnichovo Hradiště“** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Města. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu ve Městě pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Město nemá povinnost výhradně na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při posuzování nové výstavby, a to komerční nebo průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy **chránit zájem Města a jeho obyvatel** (§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

---

<sup>1</sup> <http://www.mnhradiste.cz/radnice/investice-a-projekty/ukoncene/strategicky-plan>

Veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu pro záměry podle těchto Zásad buduje investor, a to v území, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně se investor formou finančního příspěvku podílí na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury ve Městě, protože i tato infrastruktura bude pro nový záměr využívána či jím bude dotčena.

Dohodne-li se Město s investorem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou **smlouvu o rozvoji území**. Koordinovaný postup obou stran při budování veřejné infrastruktury umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti byly včas odstraněny, a realizace stavebního záměru proběhla co možná nejefektivněji.

Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Města a jeho občanů. Město zdůrazňuje, že bez společné dohody nemá povinnost dát ke stavebnímu záměru ve správním řízení kladné vyjádření.

Nedojde-li mezi Městem a investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Město je ve věci uzavírání smluv s investory zastoupeno starostou nebo jiným pověřeným zástupcem Města. Město je účastníkem všech územních řízení nebo se vyjadřuje v rámci soukromoprávních vztahů (zejm. nakládání s majetkem Města) a k jednotlivým stavebním záměrům se, v souladu s výše uvedeným zájmem, vyjadřuje prostřednictvím architekta města, právníka města, starosty případně místostarosty města a Odboru investic a komunálního hospodářství. Požadavky architekta města na záměr jsou podkladem pro uzavření příslušné smlouvy o rozvoji území s investorem.

**Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup Města vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.**

## II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **záměrem** plánované stavby, zařízení a činnosti pro komerční či soukromé využití (dále jen „nebytové stavby“), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 600 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (ve smyslu jejího vymezení v § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, dále jen „zastavěná plocha“). Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za záměry se nepovažují rekonstrukce a přestavby stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření zastavěné plochy o přinejmenším 600 m<sup>2</sup>; to neplatí, pokud přestavbou či rekonstrukcí došlo ke změně využití záměru. V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 600 m<sup>2</sup> sčítají. V případě realizace více jednotlivých

záměrů stejným investorem v podobné lokalitě v průběhu tří po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 600 m<sup>2</sup> počítají, kdy za stejného investora se považují také právnické osoby se stejnou vlastnickou strukturou (resp. se stejnými skutečnými majiteli). Způsob započítávání jednotlivých ploch do zastavěné plochy záměru stanoví příloha č. 1 těchto Zásad;

- b) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba) s výjimkou Města a jím založených nebo zřízených právnických osob;
- c) **veřejnou infrastrukturu** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (prostorově specifické přírodní a přírodě blízké oblasti, které mají další environmentální funkce a přínosy pro kvalitu života obyvatel);
- d) **veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem** veškerá veřejná infrastruktura potřebná pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury;
- e) **ostatní veřejnou infrastrukturu dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru;
- f) **budováním veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- g) **stanoviskem Města k záměru** dokument, který vydává Město v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu záměru s požadavky podle těchto Zásad (dále jen „Stanovisko“);
- h) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- i) **věcným plněním** dobrovolné nepeněžní plnění investora poskytnuté zcela nebo zčásti na místo finančního příspěvku a spočívající v rekonstrukci, rozšíření nebo vybudování veřejné infrastruktury investorem. Věcným plněním není závazek investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze záměr realizovat ve smyslu § 88 stavebního zákona, jakož i jiné veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem ve smyslu těchto Zásad;
- j) **smlouvou o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Městem, vzor smlouvy o rozvoji území tvoří přílohu č. 4 těchto Zásad;

- k) **smlouvou o finančním příspěvku** smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem ohledně jeho závazku poskytnout Městu za účelem rozvoje veřejné infrastruktury finanční příspěvek podle těchto Zásad, vzor smlouvy o finančním příspěvku tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad;
- l) **Smlouvou** smlouva o rozvoji území a/nebo smlouva o finančním příspěvku;
- m) **rozhodnutím podle stavebního zákona** je územní rozhodnutí či jakýkoli jiný právní titul vydaný podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), který investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval záměr nebo jakoukoli veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem;
- n) **řízením podle stavebního zákona** územní řízení nebo jiný proces podle stavebního zákona, v rámci kterého může být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě kterého může být umístěn nebo realizován záměr nebo veřejná infrastruktura bezprostředně související se záměrem;
- o) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí správního orgánu vydané podle předpisů správního práva, které je potřeba pro realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem;
- p) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí.

### III. Obecná část Zásad

#### III. 1. Působnost Zásad

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Městu. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

(2) Neprojeví-li investor vůli s Městem podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy Města. Město v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může Město postupovat jako vlastník sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

#### III. 2. Finanční příspěvek a jeho výše

(1) Na náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru investor Městu přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Město se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách. Finanční plnění je příjmem Fondu rozvoje města, který byl zřízen zastupitelstvem Města dne 23. 04. 2018 usnesením č. 38 za účelem financování investic do veřejné infrastruktury města.

(2) Výše finančního příspěvku, jeho složky a způsob výpočtu jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto Zásad.

(3) Mezi Městem a investorem bude o poskytnutí finančního příspěvku uzavřena Smlouva.

(4) Splatnost finančního příspěvku je stanovena ve Smlouvě uzavřené ještě před tím, než Město vydá v rámci příslušného správního řízení stanovisko nebo jiné vyjádření, případně než učiní příslušné právní jednání jako vlastník dotčených pozemků či veřejné infrastruktury. Smlouva bude obsahovat dostatečné záruky pro to, že příspěvek bude skutečně uhrazen.

(5) V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o záměr samotný nebo veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem, případně o veřejnou infrastrukturu tvořící věcné plnění), má nárok na vrácení příspěvku nebo jeho části. Finanční příspěvek se investorovi vrací na základě jeho žádosti, která může být podána ve lhůtě do 6 měsíců od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro navrácení části příspěvku.

(6) Finanční příspěvek se dle předchozího bodu nevrací, jestliže uplynulo více než 30 měsíců od nabytí právní moci nebo platnosti rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se povoluje stavba (případně od nabytí platnosti jiného právního titulu umožňujícího provést stavbu). Finanční příspěvek vrací Město investorovi celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku, kdy investor společně se žádostí o vrácení příspěvku prokáže, že nekonsumované rozhodnutí podle stavebního zákona, správní rozhodnutí či jiný právní titul umožňující provést stavbu pozbyl platnosti a investor nedisponuje ani jiným rozhodnutím podle stavebního zákona, správním rozhodnutím či jiným právním titulem, který by mu umožnil realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.

(7) Po faktickém zahájení výstavby záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem může investor požádat o vrácení části příspěvku na infrastrukturu, jestliže prokáže, že došlo ke snížení zastavěné plochy záměru oproti rozsahu uvedeném ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už investorem nebo jinou osobou. Poměrná část příspěvku na infrastrukturu se investorovi vrátí do 60 dnů poté, co kromě splnění podmínky v předchozí větě prokáže také, že nedisponuje platným rozhodnutím či jiným právním titulem k provedení stavby podle stavebního zákona pro realizaci záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí či jiný právní titul umožňující provést stavbu podle stavebního zákona počítá s nižším rozsahem záměru. Investorovi se vrací poměrná část zaplaceného příspěvku na infrastrukturu, která odpovídá poměru nerealizovaných m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru oproti m<sup>2</sup> zastavěné plochy uvedeným ve Smlouvě.

(8) Finanční příspěvek se vrací neúročený.

### **III.3 Poskytnutí věcného plnění**

(1) Finanční příspěvek může být z části nebo zcela nahrazen věcným plněním.

(2) Poskytnutí věcného plnění může navrhnout Město i investor, vždy však musí dojít ke shodě Města i investora na konkrétní podobě věcného plnění. Město si pro rozhodnutí o přijatelnosti věcného plnění může vyžádat stanovisko architekta Města případně další potřebná odborná stanoviska.

(3) Konkrétní forma věcného plnění bude sjednána ve Smlouvě, která upraví podmínky poskytnutí věcného plnění i stanovení hodnoty věcného plnění. Pokud hodnota věcného plnění bude vyšší než hodnota finančního příspěvku stanoveného podle těchto zásad, Město investorovi nebude poskytovat finanční ani jinou kompenzaci za hodnotu věcného plnění převyšující vyčíslený finanční příspěvek, ani nebude vracet část příspěvku, resp. celý příspěvek, dle čl. III.2. odst. 7 těchto Zásad.

(4) Věcné plnění bude podle konkrétních podmínek uvedených ve Smlouvě převedeno do vlastnictví Města.

### **III. 4. Veřejná infrastruktura budovaná investorem**

(1) Investor na základě uzavřené Smlouvy buduje či zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, včetně jejich příloh, územního plánu, strategických materiálů Města a uzavřené Smlouvy.

### **III. 5. Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad**

(1) Plnění podle Zásad nemusí být požadováno, rozhodne-li o tom zastupitelstvo Města v následujících případech na základě odůvodněného návrhu předloženého investorem:

- v případě, kdy Město má s investorem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného záměru do Města nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Městem;
- je-li investorem nezisková organizace se sídlem ve Městě a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu Města formou účelového investičního příspěvku či grantu;
- splňuje-li záměr charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb;<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- vzdělávací a volnočasové instituce,
- odpadové a vodní hospodářství,
- zdravotní péče,
- sociální služby.

### **III. 6. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Města**

(1) Město bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Města a za průběžné kontroly Města, bude-li Městem požadována. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Město si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek dle věty první. Posudek hradí investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

(2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem je bezúplatný převod. Smlouva mezi Městem a investorem zajistí převod záruk a zajištění odpovědnosti za vady a nedostatky převáděné infrastruktury.

(3) Město není na základě těchto Zásad povinno přebírat vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Převzetí veřejné infrastruktury bude vždy vyřešeno ve Smlouvě.

## **IV. Procesní část Zásad**

### **IV. 1. Předběžná informace ohledně záměru**

(1) Investor může písemně požádat Město s dostatečným časovým předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, aby investorovi poskytlo předběžnou informaci ohledně toho, zda bude v případě plánovaného záměru potřeba postupovat podle těchto Zásad. Město poskytne předběžnou informaci do 30 dnů od okamžiku, kdy mu byla písemná žádost doručena. Tato předběžná informace nenahrazuje Stanovisko.

### **IV. 2. Žádost o stanovisko Města k záměru**

(1) Investor, který hodlá na území Města realizovat záměr, podá žádost o Stanovisko spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad. Žádost je adresována vedoucímu Odboru investic a komunálního hospodářství.

(2) Stejně jako v odstavci 1 se postupuje v případě, že Investor hodlá před realizací záměru realizovat veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem.

(3) Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelnu Města s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.

(4) Město ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže

---

Blíže viz Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017 dostupný na stránkách Evropské komise ec.europa.eu.



je žádost úplná, zjistí Město konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání Stanoviska. Žádost je pak bez odkladu předložena Radě Města.

#### **IV. 3. Výzva investorovi k jednání**

- (1) V případě, že Město obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona, ale současně neobdrželo od investora ve stanovené lhůtě žádost o Stanovisko, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádostí o přerušování řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a Městem.
- (2) Je věcí investora, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo Stanovisko možno vydat před tím, než Městu uplyne lhůta k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě, že hrozí uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona, bude Město jako účastník takového řízení uplatňovat námitky směřující k ochraně zájmů Města a jeho obyvatel na zajištění dostatečných kapacit veřejné infrastruktury a uplatní jako vlastník veřejné infrastruktury stanovisko zohledňující potřeby veřejné infrastruktury; stejně bude postupovat jako vlastník dotčených pozemků.

#### **IV. 4. Stanovisko Města k záměru**

- (1) Stanovisko vydává rada Města v samostatné působnosti svým usnesením. Rada Města schvaluje také návrh Smlouvy, který bude předložen investorovi.
- (2) Město vydá písemné Stanovisko do 45 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání Stanoviska o 60 dní. Město je povinno do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (3) Obsahem Stanoviska jsou podmínky budování veřejné infrastruktury, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy Města. Součástí Stanoviska je také vyjádření architekta Města k záměru. Přílohou Stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou Stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání Stanoviska.
- (4) Stanovisko a návrh Smlouvy se doručují investorovi prostřednictvím datové schránky, popř. prostřednictvím České pošty.
- (5) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Města v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Toto Stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona, ani souhlasem Města ve smyslu §184a stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

#### **IV. 5. Jednání o obsahu Smlouvy a Stanoviska**

- (1) Z podnětu investora nebo Města může dojít k ústnímu projednání Stanoviska a/nebo návrhu Smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení Stanoviska nebo návrhu Smlouvy. Podnět se Městu doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 2. těchto Zásad.
- (2) Přílohou podnětu podle předchozího odstavce je písemné vyjádření ke Stanovisku a/nebo návrhu Smlouvy.
- (3) Ústní projednání svolává Město nejpozději do 45 dnů od doručení podnětu investora dle odstavce 1.
- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě Stanoviska či předkládaných smluv. Toto se obdobně uplatní v případě předložení písemných návrhů na úpravy bez ústního projednání. Úpravy Stanoviska a smluv schvaluje rada Města. Upravené Stanovisko nebo upravený návrh Smlouvy zašle Město investorovi do 45 dnů od skončení ústního jednání.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) O ústním jednání se sepisuje zápis.

#### **IV. 6. Výkladové stanovisko k Zásadám**

V případě, že z posuzování toho, zda se jedná o záměr spadající pod působnost těchto Zásad, z vyjádření investora ke Stanovisku či z ústního projednání Stanoviska vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává z podnětu investora výkladové stanovisko k dané otázce zastupitelstvo Města.

#### **IV. 7. Uzavření Smlouvy**

- (1) Uzavření Smlouvy s investorem schvaluje rada Města, ledaže se jedná o smlouvy, které dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích musí schvalovat zastupitelstvo Města.
- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.
- (3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy koordináční situační výkres a technická zpráva z projektové dokumentace. Pokud dojde k podstatné změně projektové dokumentace, která by mohla mít vliv na plnění dle Zásad, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Městu. Každá podstatná změna ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být schválena změnou Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Město s touto změnou nesouhlasí.

#### **IV. 8. Postup v rámci správních řízení**

- (1) V rámci zahájeného řízení podle stavebního zákona nebo správního řízení postupují investor a Město dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě.

(2) Investor informuje Město o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušení daného správního řízení, případně vezme zpět příslušnou žádost o zahájení řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.

(3) Město může vyzvat investora, aby požádal o přerušení správního či stavebního řízení, pokud se projekt předložený do správního či stavebního řízení podstatně odchyľuje od Smlouvy s dopadem na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Město se záměrem nesouhlasí a zároveň není povinno poskytnout investorovi součinnost k realizaci záměru a související infrastruktury.

#### **V. Přechodná, společná a závěrečná ustanovení**

(1) Pokud bude mezi Městem a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Město podle těchto Zásad obdobně.

(2) Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání s investorem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání bezvadné žádosti o Stanovisko (bod IV. 2. těchto Zásad).

(3) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Město se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.

(4) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na webových stránkách Města.

(5) Tento dokument zcela nahrazuje Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti přijaté usnesením zastupitelstva Města č. 37 ze dne 23.04.2018 a aktualizované usneseními zastupitelstva Města č. 68 a 69 ze dne 18.06.2018, které pozbývají platnosti dnem nabytí platnosti a účinnosti tohoto dokumentu.

(6) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti po schválení zastupitelstvem Města.

Datum schválení: 16.12.2020

Číslo usnesení zastupitelstva Města: 138

Odpovědná osoba, podpis: Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D., starosta

#### **Přílohy**

Příloha č. 1: Výpočet finančního příspěvku

Příloha č. 2: Formulář pro žádost o stanovisko Města k záměru

Příloha č. 3: Vzor smlouvy o finančním příspěvku

Příloha č. 4: Vzor smlouvy o rozvoji území

## **Příloha č. 1: Výpočet finančního příspěvku**

### **A) Složky finančního příspěvku**

- a) základní složka: 250 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru**
- b) dopravní infrastruktura: 100 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru**
- c) rozvoj vodovodu: 100 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru**
- d) rozvoj kanalizace: 100 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru**
- e) modrozelená infrastruktura: 100 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy záměru**

### **B) Způsob výpočtu finančního příspěvku**

Při výpočtu finančního příspěvku se vždy nejdříve vypočtou dílčí částky pro jednotlivé složky finančního příspěvku, které se následně sčítají.

Pro výpočet výše finančního příspěvku pro jednotlivé záměry platí tato pravidla:

- 1) do plochy záměru se pro účely výpočtu finančního příspěvku nezapočítávají pozemní komunikace, chodníky, parkovací zálivy a další součásti dopravní infrastruktury, které slouží k přístupu do objektu záměru a současně zůstávají veřejně přístupné bez omezení. Plochy pozemních komunikací, plochy odstavné a manipulační, které nejsou veřejně přístupné a které slouží pouze pro potřeby záměru se do zastavěné plochy záměru pro účel výpočtu výše finančního prostředku plně započítávají;
- 2) pro účely výpočtu výše finančního příspěvku se u manipulačních ploch započítávají pouze plochy, které byly dosud plně propustné pro srážkové vody. Veškeré manipulační plochy, který byly již před realizací záměru zpevněné (asfalt/beton), plochy pojízdné nebo plochy brownfieldů po budovách/skladišti/výrobě/odstavné ploše/ a jiné nepropustné plochy se při výpočtu výše finančního příspěvku nezapočítávají do celkové zastavěné plochy záměru;
- 3) u přestaveb a rekonstrukcí se finanční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené zastavěné plochy záměru;
- 4) při výstavbě nového záměru na místě, kde stojí v době uzavření Smlouvy fakticky užívaná stavba, která má být pro potřeby realizace záměru demolována, je možné zastavěnou plochu této stavby odečíst z celkové zastavěné plochy nového záměru. To platí pouze v případech, pokud nový záměr neklade zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu oproti dosavadní stavbě;

### C) Odůvodnění jednotlivých složek příspěvku

- a) základní složka: každý záměr, který je na území Města realizován, vyvolává nároky na veřejnou infrastrukturu a zatěžuje životní prostředí ve Městě. Je proto žádoucí, aby investoři alespoň v minimálním rozsahu kompenzovali tyto negativní dopady. Základní složku finančního příspěvku není možné dále nijak snižovat;
- b) dopravní infrastruktura: tato složka se hradí, vyvolá-li záměr požadavky na vybudování nové nebo rozšíření stávající dopravní infrastruktury a/nebo zatěžuje-li nově vyvolanou dopravou stávající dopravní infrastrukturu ve Městě. Předpokládá se, že záměr vyvolává požadavky na dopravní infrastrukturu, neprokáže-li investor odbornou dopravní studii, že záměr nijak nezvýší dopravu; v případě pochybností je Město oprávněno zpracovat si oponentní odbornou dopravní studii. Odborná dopravní studie musí zohledňovat celkové maximální dopravní zatížení při plném využití záměru, i kdyby jeho realizace měla proběhnout postupně;
- c) rozvoj vodovodu: tato složka není poplatkem za připojení k vodovodu. Jedná se o příspěvek na rozšiřování a rekonstrukce vodovodního řadu a na zkvalitnění dodávek vody, který se hradí, jestliže záměr zatíží vodovodní soustavu ve městě. Předpokládá se, že záměr vodovodní soustavu zatíží, neprokáže-li investor v projektové dokumentaci k záměru opak;
- d) rozvoj kanalizace: tato složka není poplatkem za odvádění odpadních, případně dešťových vod. Jedná se o příspěvek na rozšiřování a rekonstrukce kanalizačního řadu a na zkvalitnění odvodu odpadních či dešťových vod, který se hradí, jestliže záměr zatíží kanalizační soustavu ve městě. Předpokládá se, že záměr kanalizační soustavu zatíží, neprokáže-li investor v projektové dokumentaci k záměru opak.;
- e) modrozelená infrastruktura: každý záměr výrazně zatěžuje Město a jeho obyvatele svými negativními environmentálními dopady. S ohledem na dopady klimatických změn je prioritou Města, aby záměry naplňovaly kritéria pro zadržování srážkových vod a snižování teploty a sucha ve Městě. Tato složka finančního příspěvku může být zcela prominuta, pokud záměr naplňuje koeficient zeleně v rozsahu minimálně 40% plochy záměru<sup>3</sup> a současně bude mít realizovanou zelenou střechu v kvalitě a rozsahu předem určeném architektem města.

---

<sup>3</sup> po vydání nového územního plánu Města musí být naplněn koeficient zeleně minimálně v rozsahu uvedeném v novém územním plánu, kdy za naplnění koeficientu zeleně se považuje také postup pro zvýšení plochy záměru podrobněji upravený v novém územním plánu

## Příloha č. 2 Formulář pro žádost o stanovisko Města k záměru

### Žádost o stanovisko města Mnichovo Hradiště k záměru podle Zásad rozvoje území města Mnichovo Hradiště

Město Mnichov Hradiště

Masarykovo náměstí 1

295 21

Mnichovo Hradiště

#### Údaje o investorovi (žadatel):

Firma/jméno a příjmení:	
IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla:	
Adresa pro doručování:	
Osoba oprávněná jednat jménem žadatele (jméno a příjmení):	
Telefon:	
E-mail:	

#### Informace o záměru:

Účel záměru	
Umístění záměru dle čísel parcel v KN	
Pozemky Města jsou/nejsou dotčeny záměrem	
Pozemky Města dotčené záměrem dle čísel parcel podle KN	
Počet m <sup>2</sup> zastavěné plochy	

#### Přílohy žádosti:

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru
- 2) Vyjádření správce vodovodu a kanalizace k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

4) Hmotový model záměru ve 3D rozměru

5) Záměr v. dwg formátu, včetně výpočtu jednotlivých ploch

Ve městě Mnichovo Hradiště .....

Podpis: .....

Toto vyjádření nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.