

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTA HOŘOVICE

Zastupitelstvo města Hořovice vydává v souladu s ustanovením § 84 odst. 4 zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), tyto Zásady pro výstavbu na území města Hořovice (dále jen „Zásady“).

I. Preambule

- 1.1. Základem úspěšné strategie rozvoje města v oblasti výstavby je koordinovaný postup na celém území města Hořovice, jehož cílem je v nejvyšší možné míře sladit různé individuální zájmy jednotlivých stavebníků na straně jedné a priority a možnosti města Hořovice na straně druhé.
- 1.2. Smyslem těchto Zásad je poskytnout široké veřejnosti základní informace o postoji města Hořovice k podmínkám výstavby a majetkového uspořádání při rozvoji veřejné infrastruktury, a to s ohledem na zásady transparentnosti a předvídatelnosti, a tím usnadnit stavebníkům orientaci v dané problematice a urychlit a zjednodušit tak postup při přípravě a průběhu jednotlivých povolovacích procesů.
- 1.3. Tyto Zásady nezakládají stavebníkům nárok na vydání konkrétního souhlasu nebo na uzavření příslušné smlouvy, zejména pokud by měly být v rozporu s cíli územního plánování a urbanistickými principy města Hořovice. Je proto věcí každého stavebníka, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a/nebo o uvažované výstavbě seznámil s příslušnými limity využití dané lokality a teprve poté začal realizovat jednotlivé právní úkony.
- 1.4. Účelem těchto Zásad je podat stavebníkům informace zejména v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu a v této souvislosti předcházet případným nejasnostem.
- 1.5. Tyto Zásady budou uplatňovány na území města Hořovice, tedy v katastrálních územích Hořovice a Velká Víska.
- 1.6. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení. Smluvní vztahy mezi městem Hořovice a stavebníkem, které jsou těmito Zásadami předvídané, nenahrazují veřejnoprávní povolení k provedení stavebního záměru stavebníka.

II. Definice pojmů

Není-li uvedeno jinak, pro účely těchto Zásad se následujícími pojmy rozumí:

- a) Žadatel – osoba uvažující o umístění stavby na území města Hořovice, případně o změně stávající stavby. V této souvislosti se Žadatel může zavázat zhotovit veřejnou infrastrukturu nebo přispět na její posílení na základě Plánovací smlouvy.
- b) Město – město Hořovice, IČ: 00233242, Hořovice, Palackého náměstí 2/2, jakožto veřejnoprávní korporace – právnická osoba jednající v rámci své samostatné působnosti.

- c) Veřejná infrastruktura – veřejná infrastruktura definovaná v ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
- d) Plánovací smlouva – smlouva mezi Žadatelem a Městem uzavíraná v případě, že Žadatel podle ustanovení § 66 stavebního zákona požaduje vydání regulačního plánu, anebo v případě, že záměr podle ustanovení § 86 odst. 2 písm. d) resp. § 88 stavebního zákona klade takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících.
- e) Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku – dohoda uzavřená podle těchto Zásad mezi Žadatelem a Městem o závazku poskytnout příspěvek na intenzifikaci veřejné infrastruktury.

III. Obecná východiska

- 3.1. Výstavba na území Města s sebou nese i potřebu připojení na technickou a dopravní infrastrukturu, tj. požadavky na zajištění nového či úpravu stávajícího přístupu a příjezdu, připojení na vodovod a kanalizaci apod.
- 3.2. Město nemůže nad rámec právních předpisů potenciálním Žadatelům určovat či jinak přikazovat výstavbu pozemních komunikací včetně chodníků a zeleně apod. Na druhou stranu Město nemá právní povinnost samo veřejnou infrastrukturu pro Žadatele o výstavbu budovat, ani ji přebírat do svého vlastnictví a zajišťovat její správu a údržbu.
- 3.3. Jak Město, tak Žadatelé si tak od počátku musí být vzájemně vědomi svých nároků, potřeb a případných smluvených povinností.

IV. Smlouvy mezi Žadatelem a Městem

- 4.1. Dohodne-li se Město se Žadatelem o podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou na území města, uzavírají smluvní strany na základě těchto Zásad podle okolností buď Plánovací smlouvu (smlouvu o změnách stávající veřejné infrastruktury nebo o vybudování nové veřejné infrastruktury) anebo Dohodu o poskytnutí finančního příspěvku na posílení navazující veřejné infrastruktury Města.
- 4.2. Město v přípravě a projednávání smluvního vztahu zastupuje Odbor vnitřních věcí a právní. Žadatel jedná ve věci buď sám, nebo prostřednictvím jím zmocněné osoby. Konkrétní smlouvu podle těchto Zásad pak připravuje Odbor vnitřních věcí a právní a následně za Město podepisuje starosta po jejím schválení Zastupitelstvem města Hořovice, a to ve všech případech. Zastupitelstvo města Hořovice si tak v tom smyslu vyhrazuje rozhodovací pravomoc podle § 84, odst. 4 zákona o obcích.
- 4.3. Plánovací smlouva a Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku jsou smluvními dokumenty, které stanovují práva a povinnosti smluvních stran, tedy Žadatele na straně jedné a Města jednajícího v jeho samostatné působnosti na straně druhé.

- 4.4. Město Hořovice se tak nezavazuje jako orgán veřejné moci ve správních činnostech; správní úřady (stavební úřad, vodoprávní úřad apod.), byť by byly organizačně zařazeny v rámci Městského úřadu Hořovice, nejsou smluvní stranou a nejsou těmito smlouvami, proto přímo vázány.
- 4.5. Uzavření Dohody o poskytnutí finančního příspěvku nebo Plánovací smlouvy může být jednou z podmínek vydání kladného stanoviska Města ke stavebnímu záměru Žadatele.

V. Příprava stavebního záměru Žadatele

- 5.1. S ohledem na omezené kapacitní možnosti pro napojování nových stavebních objektů na rozvod pitné vody na území Města se doporučuje, aby Žadatelé ještě před tím, než se svým stavebním záměrem osloví Město, ověřili možnosti napojení na vodovod u provozovatele vodohospodářské infrastruktury, kterým je společnost Vodovody a kanalizace Beroun, a.s., IČ 463 56 975, Mostníkovská 255/3, Beroun-Závodí, 26601 Beroun.
- 5.2. Stejně tak se doporučuje, aby Žadatelé ještě před oslovením Města ověřili možnosti a podmínky dopravního napojení svého stavebního záměru na veřejné komunikace u příslušného silničního správního úřadu, kterým je Městský úřad Hořovice, Odbor technický a dopravní. V řadě ploch, ve kterých územní plán v obecné rovině umožňuje další výstavbu, jsou stávající pozemní komunikace vytíženy na hraně jejich dopravní kapacity, a proto další výstavba v konkrétním případě nemusí být za stávající situace možná.

VI. Plánovací smlouva

- 6.1. Plánovací smlouva upravuje práva a povinnosti Žadatele zejména při realizaci stavebních záměrů, které kladou takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že ho nelze realizovat bez vybudování nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících, anebo je-li třeba provést majetkoprávní vypořádání mezi Žadatelem a Městem.
- 6.2. Jako podklad k projednání a uzavření Plánovací smlouvy Žadatel předloží zejména:
- a) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
 - b) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
 - c) doklady o právech k dotčeným pozemkům,
 - d) vyjádření vlastníků, správců nebo provozovatelů dotčené veřejné infrastruktury,
 - e) návrh majetkoprávního vypořádání dotčených nemovitostí a/nebo infrastruktury,
 - f) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury.

- 6.3. Při uskutečňování soukromých stavebních záměrů Žadatelů se Město zásadně finančně nepodílí na zřizování, budování či úpravě veřejné infrastruktury, ani neposkytuje příspěvek po vybudování veřejné infrastruktury. Také vlastní realizaci úprav nebo změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury zajišťuje Žadatel, pokud se s Městem nedohodne jinak, svým jménem, nákladem a na svoji odpovědnost nebo s finanční spoluúčastí jiných osob (distribuční společnosti, telekomunikační společnosti apod.), pokud se o takové spoluúčasti s nimi dohodne.
- 6.4. Pokud Žadatel projeví zájem převést zhotovenou nebo z jeho podnětu zajištěnou veřejnou infrastrukturu, nevzniká Městu žádná povinnost tuto infrastrukturu do své správy, údržby a majetku převzít, ledaže se k tomu Město zaváže v Plánovací smlouvě. Pokud tak Město učiní, bude součástí ujednání výčet podmínek, které musí být splněny, zejména pak:
- a) technické parametry, použité materiály a technologie,
 - b) dodání odpovídající dokumentace (zejm. geodetické zaměření, dokumentace skutečného provedení zpracované autorizovanou osobou),
 - c) záruka za jakost poskytnutá Žadatelem a/nebo zhotovitelem díla v trvání min. 60 měsíců ode dne předání, vč. případných požadavků na doložení kvalifikace zhotovitele.
- 6.5. Součástí Plánovací smlouvy je zpravidla i Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku. Náklady na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury, které nese Žadatel, nemají na výši finančního příspěvku vliv (neodečítají se).

VII. Dohoda o poskytnutí finančního příspěvku

- 7.1. Stavební záměr Žadatele může vyvolat nároky na posílení veřejné infrastruktury v dotčené lokalitě i v jejím okolí. Veřejnou infrastrukturou se zde rozumí zejména technická a dopravní infrastruktura, školy a předškolní zařízení, veřejná prostranství, parky a veřejná zeleň, veřejná sportovní a volnočasová hřiště a zařízení, městský mobiliář apod.
- 7.2. Z tohoto důvodu může Město po Žadateli požadovat finanční plnění na pokrytí zvýšených nákladů na posílení a údržbu veřejné infrastruktury (dále jen „finanční příspěvek“).
- 7.3. Finančnímu příspěvku podléhají:
- a) stavby technické a dopravní infrastruktury v rámci přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů (parcelace),
 - b) stavby bytových domů¹,
 - c) stavby pro obchod²,

¹ § 2 písm. a) bod 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

² § 3 písm. c) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

- d) stavby pro výrobu a skladování³,
 - e) ostatní stavby vyjma (i) rodinných domů, (ii) staveb pro rodinnou rekreaci a (iii) staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (drobné stavby)⁴.
- 7.4. Finančnímu příspěvku nepodléhají:
- a) stavby pro zdravotnictví (poskytování zdravotních služeb),
 - b) veškeré stavby bez ohledu na jejich charakter, je-li stavebníkem Město anebo jiná veřejnoprávní korporace, příspěvková organizace Města nebo školská právnická osoba zřízená Městem anebo svazkem obcí, kterého je Město členem.
- 7.5. Výše finančního příspěvku je stanovena takto:
- a) stavby technické a dopravní infrastruktury v rámci přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů: 100 Kč/m² celkové výměry výsledných stavebních pozemků,
 - b) stavby bytových domů: 666 Kč/m² celkové podlahové plochy všech bytů, vypočtené podle ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.,
 - c) stavby pro obchod: 500 Kč/m² celkové výměry prodejních ploch,
 - d) stavby pro výrobu a skladování: 500 Kč/m² celkové zastavěné plochy vč. zpevněných ploch,
 - e) ostatní stavby: 500 Kč/m² celkové zastavěné plochy.
- V případě víceúčelových staveb se příspěvek vypočte jako součet částek, vypočtených odděleně podle pravidel pro jednotlivé dílčí účely stavby.
- 7.6. V případě přístavby, nástavby nebo jiné stavební úpravy již existující stavby, včetně změny stavby před jejím dokončením, které by měly za následek změnu parametrů dosavadní stavby, rozhodných pro stanovení výše příspěvku, stanoví se příspěvek ve výši odpovídající změně oproti původním parametrům dané stavby, avšak jen tehdy, pokud tato změna představuje jeho navýšení.
- 7.7. Město je oprávněno podle svého uvážení na odůvodněný návrh Žadatele rozhodnout o tom, že příspěvek bude v konkrétním případě snížen, popř. že nebude vůbec vyměřen, avšak pouze za podmínky, že se bude jednat o veřejně prospěšnou stavbu podle stavebního zákona. Na snížení příspěvku podle tohoto ustanovení není právní nárok.
- 7.8. Finanční příspěvek je příjmem Města. Příjem a použití příspěvku podle těchto Zásad podléhá oddělené evidenci v rámci výkaznictví schváleného rozpočtu.
- 7.9. Příspěvek je splatný do 30 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného stavebního povolení, resp. v případě staveb technické a dopravní infrastruktury v rámci přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů do 30 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného územního rozhodnutí.

³ § 3 písm. e) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

⁴ § 79 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

- 7.10. Je-li to vhodné a účelné, může být mezi Městem a Žadatelem dohodnuto, že Žadatel namísto finančního příspěvku poskytne věcné plnění, jehož hodnota nesmí být nižší, než by byl finanční příspěvek, zjištěný podle shora uvedených pravidel. Tímto věcným plněním však nemůže být vybudování veřejné infrastruktury potřebné pro realizaci stavebního záměru Žadatele.
- 7.11. Bližší podrobnosti o stanovení výše a způsobu úhrady příspěvku, popř. způsobu, termínu a podmínkách poskytnutí věcného plnění se stanoví v samostatné Dohodě o poskytnutí finančního příspěvku, případně v rámci Plánovací smlouvy, pokud je v daném případě uzavírána.
- 7.12. Zavázal-li se Žadatel vůči Městu k úhradě finančního příspěvku na posílení veřejné infrastruktury či k jinému plnění stejného významu na základě písemné smlouvy, uzavřené přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad, postupuje se nadále podle takto dříve uzavřené smlouvy a pravidla pro stanovení příspěvku, jeho výše a splatnosti, obsažená v těchto Zásadách, se na daný stavební záměr neuplatní.
- 7.13. Stavby schválené před termínem platnosti těchto Zásad mohou být řešeny finančním příspěvkem za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo budování veřejné infrastruktury, a to na dobrovolné bázi ze strany původních investorů či nynějších vlastníků dotčených nemovitostí.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem města Hořovice, a to usnesením č. 2/2022 ze dne 22.06.2022.
- 8.2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem schválení.

