



Pravidla pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce Modrava

Preambule

Obec Modrava, IČO: 005 73 418, se sídlem Modrava 63, 341 92 Kašperské Hory (dále též jako „**obec Modrava**“ nebo jen „**obec**“) je povinna, jako každá obec, dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Dle ust. § 35 odst. 2 zákona o obcích, obec (v samostatné působnosti) pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.

V důsledku stavebního rozvoje v obci Modrava dochází k nárůstu zátěže na její území. Tento rozvoj vyvolává potřebu zajištění odpovídajících kapacit pro občanskou vybavenost, veřejné služby a zejména infrastrukturu, která bude sloužit jak současným, tak i novým obyvatelům a uživatelům těchto projektů. Tyto změny přinášejí obci nezbytné náklady, které musí vynakládat na rozvoj území a uspokojování potřeb obyvatel. Proto je důležité, aby se na těchto nákladech přiměřeně podíleli i jednotliví investoři a tím převzali odpovědnost za budoucí rozvoj a podobu oblasti, kde realizují své stavební projekty (dále také „**Investoři**“ či jednotlivě „**Investor**“).

Zastupitelstvo obce Modrava proto dne 28.5.2024 2024 svým usnesením č. 7 schválilo tyto „Pravidla pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce Modrava“ (dále jen „**Pravidla**“) z důvodu tvorby udržitelného prostředí a zvyšování kvality života na území obce Modrava.

Tato Pravidla zdůrazňují význam rozvoje veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně, dopravy a technické infrastruktury, stejně jako staveb a zařízení pro odpadové hospodářství a občanskou vybavenost. Rozvoj další veřejné infrastruktury obce Modrava vyplývá z aktuálně připravovaného nového Územního plánu obce Modrava a předkládaná Pravidla tento zohledňují. Postup podle Pravidel by měl zajistit, aby Investoři smysluplně, spravedlivě a odůvodněně přispívali na vytváření kvalitního obecního prostředí. To zahrnuje spoluúčast na zvýšených nákladech obce na veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby, které jsou důsledkem jejich investičních projektů. Dále se jedná o řešení nedostatků ve veřejné infrastruktuře a vybavenosti a o zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel.

Účelem těchto Pravidel je stanovit transparentní a nediskriminační postupy pro jednání mezi obcí Modrava a Investory, kteří chtějí realizovat své projekty na území obce. Pravidla kladou důraz na vytváření

odpovídajících podmínek pro kvalitní obytné prostředí, zejména v oblasti udržitelného rozvoje veřejné infrastruktury a veřejných služeb.

Dalším z účelů těchto Pravidel je také vytvoření spolupráce mezi obcí Modrava a Investory, kteří chtějí realizovat své projekty na území obce. Tato Pravidla poskytují základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů, a to za transparentních a nediskriminačních podmínek. Dále slouží ke koordinaci přípravy investičních projektů s konkrétními Investory. Pro maximální efektivitu spolupráce by Investoři měli zahájit jednání s obcí co nejdříve, ideálně před podáním žádosti o změnu Územního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí či souhlasu, což může přinést významné úspory nákladů v projektové fázi jejich investičních záměrů.

Tato Pravidla a z nich plynoucí smluvní vztahy neumožňují Investorovi uzavřít smlouvu, která by byla v rozporu s urbanistickými zásadami obce Modrava, jež budou vždy specifikovány v konkrétním smluvním vztahu s obcí. Je proto na každém Investorovi, aby se před rozhodnutím o koupi pozemku a realizaci svého investičního projektu obeznámil s příslušnými omezeními a požadavky dané lokality a obce.

Ze záměrů vyžadujících poskytnutí Investičního příspěvku jsou vyjmuty stavební úpravy stávajících objektů - rodinných domů, při nichž dochází ke změně využití bez vlivu na kapacitu veřejné infrastruktury a bez vzniku nových podlažních ploch nad 20 m². Tato výjimka se nevztahuje na úpravy stávajících objektů sloužících pro podnikatelskou činnost včetně krátkodobého ubytování či pronájmu. Konečné rozhodnutí, zda pro konkrétní investiční záměr platí výjimka dle tohoto odstavce, přísluší zastupitelstvu obce Modrava.

V případě, kdy bude od Investora požadován investiční příspěvek, bude s ním uzavřena Smlouva o spolupráci a investičním příspěvku, ve které bude upřesněna forma a výše tohoto příspěvku. Vzor Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku tvoří Přílohu č. 1 těchto Pravidel.

Obec Modrava postupuje podle těchto Pravidel na všech plochách nacházejících se na jejím území, tvořeném celkem 4 katastrálními územími - Filipova Huť, Vchynice - Tetov II, Javoří Pila a Roklanský les.

Postup podle těchto Pravidel nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru Investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

I.

Hlavní zásady spolupráce

Předvídatelnost

Pravidla určují jednotné zásady, podle kterých se spolupracuje s Investory při realizaci investičních projektů. Obec může od těchto pravidel odchýlit pouze ve zdůvodněných případech.

Transparentnost

Navázání spolupráce mezi obcí a Investorem probíhá prostřednictvím projednání investičního záměru, které vyústí v uzavření smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku. Tato jednání a uzavření smlouvy

probíhají na základě předem stanovených zásad uvedených v těchto pravidlech, které jsou veřejně dostupné na webových stránkách obce Modrava.

Nediskriminační postup

Se všemi Investory bude zacházeno stejně, pokud se jejich investiční záměry podobají. Postup vůči nim bude založen na zásadách uvedených v těchto Pravidlech. Nicméně obec, respektive zastupitelstvo obce může zohlednit specifika konkrétních investičních záměrů.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec 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.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude zaměřeno na kompenzaci nákladů spojených se zajištěním potřebné infrastruktury a veřejných služeb v obci Modrava vyvolaných jeho stavební činností.

II. Pojmy

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

- **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), a žadatel o vydání příslušného rozhodnutí nebo jiného správního aktu stavebního úřadu, kterým se povoluje umístění stavby nebo dělení pozemků (parcelace), či žadatel – účastník veřejnoprávní smlouvy, kterou se nahrazuje územní rozhodnutí.

Za Investora se dle těchto Pravidel nepovažuje:

- I. obec Modrava, příspěvkové organizace zřízené obcí Modrava a obchodní společnosti, ve kterých má obec Modrava výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
 - II. Plzeňský kraj a příspěvkové organizace zřízené Plzeňským krajem;
 - III. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace;
 - IV. fyzická osoba, jejímž záměrem je stavba 1 bytové jednotky nebo rodinného domu, za účelem trvalého bydlení této fyzické osoby a jejích rodinných příslušníků, a s nimi souvisejících doplňkových staveb, na pozemku získaném Investorem v souladu s Programem stabilizace obce Modrava přijatého usnesením zastupitelstva obce dne 11.03.2008 a novelizovaného usnesením zastupitelstva obce č. 11 ze dne 12.04.2017 (dále jen „**Program stabilizace**“).
- **Investičním záměrem** se dle § 4 odst. 1 stavebního zákona rozumí každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený

bytový a/nebo nebytový prostor na území obce Modrava (dále jen „**Investiční záměr**“).

Investičním záměrem se rozumí taktéž změna v užívání stavby, při které dochází ke změně využití s vlivem na kapacitu veřejné infrastruktury, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nové bytové jednotky nebo ke vzniku více než 20 m² nových hrubých podlažních ploch. V případě, že se bude jednat o změnu, která je za účelem trvalého bydlení Investora a jeho rodinných příslušníků na pozemku získaném v rámci Programu stabilizace, nepůjde o Investiční záměr dle těchto Pravidel. Konečné rozhodnutí, zda pro konkrétní Investiční záměr platí výjimka dle tohoto odstavce, přísluší zastupitelstvu obce Modrava.

Investičním záměrem se dále rozumí dělení či scelování pozemků, popř. souběžná výstavba související dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy těchto pozemků k umístování rodinných domů, bytového domu, průmyslových objektů, obchodních prostor či staveb pro rodinnou rekreaci.

Na jiné stavby, zařízení a terénní úpravy, než které jsou výše uvedeným Investičním záměrem, tato Pravidla nedopadají, obec Modrava však může uzavřít ohledně takových staveb, zařízení a terénních úprav majetkoprávní smlouvu dle čl. III. odst. 1 těchto Pravidel.

Investičním záměrem dle těchto Pravidel nejsou nové stavby 1 bytové jednotky nebo rodinného domu, za účelem trvalého bydlení Investora a jeho rodinných příslušníků, a s nimi souvisejících doplňkových staveb vč. na nich prováděných udržovacích prací a stavebních úprav, to vše na pozemku získaném Investorem v rámci Programu stabilizace, nesplňují-li tyto práce či úpravy některou z podmínek uvedených v těchto Pravidlech. Konečné rozhodnutí, zda pro konkrétní Investiční záměr platí výjimka dle tohoto odstavce, přísluší zastupitelstvu obce Modrava.

- **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 a 2 stavebního zákona rozumí dopravní, technická a zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Pravidel zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní, technické či zelené infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat.
- **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 3 stavebního zákona rozumí součást veřejné infrastruktury zahrnující stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva.
- **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona o obcích, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např.

školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj. Za veřejné služby se dále považují služby zajišťované obcí Modrava při péči o potřeby svých občanů, včetně zajištění potřeby dostupného bydlení.

- **Investičním příspěvkem** (dále také „**IP**“) se rozumí finanční plnění a nefinanční plnění Investora poskytnuté obci za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, uzavřené mezi Investorem a obcí Modrava, a části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, která bude ve zvýšené míře zatížena v důsledku realizace Investičního záměru, a také případně nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví obce. Namísto poskytnutí finančního plnění či jeho části se obec může dohodnout s Investorem na nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Pravidlech, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Investiční příspěvek není místním poplatkem podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a není poskytován jako úplata za možnost připojení na veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví obce, ale na výstavbu či posílení této infrastruktury.
- **Finančním plněním** (dále také „**FP**“) se rozumí finanční plnění Investora uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem definovaným ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvkem, uzavřené mezi Investorem a obcí Modrava, a části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a poskytování veřejných služeb, jenž budou v důsledku realizace investičního záměru více zatíženy, a také na údržbu nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví města. Finanční plnění Investor poskytne ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší IP a nepeněžním plněním (je-li Investorem poskytnuto). V případě, že Investor poskytuje pouze FP, odpovídá jeho výše konečné výši IP.
- **Nepeněžním plněním** (dále také „**NP**“) se rozumí věcné, nepeněžní plnění investičního příspěvku Investorem za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména zákonem o obcích a zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o zadávání veřejných zakázek**“), či s právnímu předpisy, které je nahradí. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a budovy pro sport, hřiště či jiná veřejná infrastruktura, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků obce Modrava Investor zaváže. Investorem vybudované stavby představující nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o územním rozvoji převedeny do vlastnictví obce Modrava, ovšem pouze se souhlasem zastupitelstva obce Modrava. Nepeněžním plněním mohou být též např. organizace architektonických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů, vystavěné byty

převedené do vlastnictví obce Modrava či jiná nemovitá či movitá věc, na které se obec Modrava s Investorem ve Smlouvě o územním rozvoji dohodne. Hodnota nepeněžního plnění je ve Smlouvě o územním rozvoji stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem (provozujícím vázanou živnost oceňování nemovitostí) nebo znalcem. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze Investiční záměr realizovat.

- **Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a obcí Modrava dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je vždy závazek Investora poskytnout obci investiční příspěvek a závazek obce poskytnout Investorovi v rámci nevyrchnostenské samostatné působnosti nezbytnou součinnost pro realizaci jeho Investičního záměru.
- **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „*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 úrovní podlahy. Dále se započítává plocha sklepů a plocha garáží a povrchového parkoviště, pokud neslouží veřejnému užívání, které je součástí Investičního záměru.
- **Souhrnným vyjádřením** se rozumí souhrnné vyjádření samosprávy obce Modrava k Investičnímu záměru, které podle konkrétního Investičního záměru zahrnuje vyjádření obce Modrava a správců veřejné infrastruktury vlastněné obcí Modrava, za jakých podmínek je možné Investiční záměr realizovat. Souhrnné vyjádření může obsahovat podmínky souhlasu obce coby vlastníka nemovitosti anebo sousední nemovitosti dotčené Investičním záměrem, nebo stanovisko obce coby vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Souhrnné vyjádření však nenahrazuje správní rozhodnutí, stanoviska obce Modrava v pozici účastníka územního, stavebního či obdobného řízení. Souhrnné vyjádření rovněž nelze pokládat za závazné nebo jiné stanovisko.
- **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. 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 na změnu klimatu zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy apod. Za adaptační opatření se dále považuje redukce prostorového a výškového uspořádání Investičního záměru oproti limitům schválených v rámci územního

plánu obce. Konkrétní adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a obcí ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku.

- **Zastavěným územím** se rozumí zastavěné území obce Modrava, jak je vymezeno ve výkresu základního členění Územního plánu obce Modrava vydaného zastupitelstvem obce dne 16.10.1997 s nabytím účinnosti dne 15.11.1997, ve znění jeho pozdějších změn, (dále jen „**zastavěné území**“).¹
- **Pověřenou osobou** se rozumí pověřený člen zastupitelstva obce Modrava nebo pracovník obecní úřadu, který administrativně zajišťuje postup podle těchto Pravidel v rámci obce a komunikací s Investory, není-li k tomu určena jiná osoba nebo příslušný orgán obce.

III.

Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku

- 1) Obec všem Investorům ve smyslu těchto Pravidel doporučuje obrátit se v rámci příprav Investičního záměru na obec Modrava, což jim může značně ulehčit realizaci zamýšleného Investičního záměru. Postupovat podle těchto Pravidel není pro Investory povinné, do jednání s obcí na jejich základě vstupují dobrovolně, protože je to pro ně výhodné: seznámí se tak se všemi požadavky obce a dalších subjektů a zajistí si součinnost obce ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru.
- 2) Vstoupí-li Investor do jednání s obcí Modrava před podáním žádosti pro povolení Investičního záměru podle stavebního zákona (obvykle před zahájením projekčních prací), bude obcí Modrava - starostou obce informován o možnosti konzultovat Investiční záměr s pověřenou osobou či osobami. Investor bude také informován o procesu jeho finanční spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb dle těchto Pravidel či s ním budou prodiskutovány možnosti nepeněžního plnění investičního příspěvku a bude mu doporučeno uzavření Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku.
- 3) Stejně tak může první krok učinit obec. Pokud se dozví o připravovaném Investičním záměru, průvodním dopisem informuje Investora o těchto Pravidlech a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku. Na základě reakce Investora bude vyvoláno jednání mezi Investorem a obcí Modrava za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.

¹ Ke dni přijetí těchto Pravidel je připravován zcela nový územní plán obce Modrava.

- 4) Investor předloží obci - starostovi obce - předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází dokumentaci pro územní rozhodnutí (DÚR), a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a na základě které bude možné vypočítat HPP Investičního záměru.
- 5) Starosta obce předloží předběžnou verzi projektové dokumentace zastupitelstvu obce na tzv. pracovním zasedání. Toho se může účastnit také Investor, který se zde seznámí se základními požadavky obce (a případných dalších dotčených subjektů), zejména s požadavky týkajícími se kapacit veřejné infrastruktury a jejího umístění. Na základě jednání s obcí zpracuje Investor dokumentaci podání žádosti pro povolení příslušným stavebním úřadem dle stavebního zákona. Bude-li to vzhledem k povaze Investičního záměru nebo jiným okolnostem případu třeba, bude předběžná verze projektové dokumentace předložena ke schválení zastupitelstvu obce
- 6) Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje zastupitelstvo obce Modrava.
- 7) Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani obec Modrava k jejímu uzavření nejsou nuceni.

IV. Investiční příspěvek

- 1) O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož Investiční záměr definovaný v čl. II. těchto Pravidel má být realizován na území obce Modrava. V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji obce (např. obchod s potravinami, dětské hřiště apod.), může být Investorovi po schválení zastupitelstvem obce Modrava poskytnuta sleva z IP ve výši až 90 %.
- 2) Právním titulem pro poskytnutí IP je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku.
- 3) Splatnost IP je vázána na nabytí právní moci povolení Investičního záměru či jiného okamžiku dohodnutého ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.
- 4) Předpokládaná výše investičního příspěvku, pro potřeby Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku, se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) Investičního záměru dle předběžné verze projektové dokumentace a částky:
 - I. 1.000,- Kč za m² HPP v případě umístění Investičního záměru;
 - II. 1.200,- Kč za m² HPP v případě, že si umístění Investičního záměru vyžádá změnu územního plánu;

III. 1.000,- Kč za m² HPP všech objektů zamýšlených Investičním záměrem na každém z nově vzniklých pozemků, určených k zástavbě v rámci parcelace, umožňující zástavbu vymezenou koeficientem zeleně/zastavěnosti dle územního plánu obce Modrava pro daný pozemek. Musí se jednat o parcelaci vč. provedení nové infrastruktury napojené na infrastrukturu obce. Vybudování nové infrastruktury na parcelované ploše nelze započítat jako nepeněžní plnění.

V tomto případě již nebude vyžadován Investiční příspěvek za umístění staveb na dělení nově vzniklých pozemcích, pokud bude zachován účel parcelace.

- 5) V případě změn dokončené stavby, při které dochází k rozšiřování dosavadních HPP, je předpokládána výše investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v předběžné verzi projektové dokumentace, o které je navýšena HPP dokončené stavby.
- 6) Investor provede úhradu investičního příspěvku do **Fondu investičních záměrů**, a to ve lhůtě splatnosti sjednané s obcí ve Smlouvě o spolupráci a investičním příspěvku. V případě nepeněžního plnění investičního příspěvku poskytuje Investor toto nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výše investičního příspěvku, a to ve lhůtě sjednané s obcí dle konkrétní podoby nepeněžního plnění. Hodnota NP se odečítá od konečné výše IP. Nabytí nemovitých věcí do vlastnictví obce Modrava (i budoucí nabytí) pak podléhá schválení zastupitelstvem obce Modrava. V případě, že hodnota nepeněžního plnění převyší konečnou výši investičního příspěvku, nelze po obci požadovat náhradu tohoto rozdílu.
- 7) Investiční příspěvky a příjmy z prodeje nemovitostí získaných obcí Modrava coby nepeněžním plněním investičního příspěvku, poskytovaným Investory, budou příjmy Fondu investičních záměrů obce Modrava. Finanční prostředky z tohoto fondu budou použity primárně za účelem rozvoje veřejné infrastruktury anebo zajištění veřejných služeb v okolí Investičního záměru; v odůvodněných případech mohou být tyto prostředky použity i za účelem kompenzace zvýšených nároků Investičního záměru na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby obce také v jiných jeho lokalitách. Finanční prostředky z tohoto fondu nebudou použity na běžné, provozní výdaje obce.
- 8) Investor, který uhradil v souladu s těmito Pravidly investiční příspěvek, je oprávněn požádat obec Modrava o vrácení investičního příspěvku, pokud doloží a prokáže, že po dobu minimálně 5 let od vydání kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru trvale žil plnohodnotným životem v obci Modrava. Konečné rozhodnutí o žádosti Investora o vrácení investičního příspěvku přísluší zastupitelstvu obce Modrava.

V.

Závazky obce Modrava

- 1) Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku mezi obcí Modrava a Investorem je výkonem nevyrchnostenské

samostatné působnosti obce, při které obec vystupuje tak jako i jiné právnické osoby soukromého práva a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek obce Modrava zasahovat do jeho vrchnostenské samostatné působnosti, která je mu vyhrazena příslušnými právními předpisy, či do správních řízení vedených obecním úřadem Modrava v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

- 2) Obec Modrava se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku může zavázat k tomu, že **v rámci nevvrchnostenské samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost pro realizaci Investičního záměru, například:
- I. poskytne v samostatné působnosti obce nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru, bude-li tento záměr v souladu s uzavřenou smlouvou;
 - II. zachová vlastnické vztahy v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření příslušné smlouvy;
 - III. využije investiční příspěvek v souladu s těmito Pravidly a statutem Fondu investičních záměrů;
 - IV. za podmínek uvedených v příslušné smlouvě převezme do svého vlastnictví a následné správy nepeněžní plnění nebo Investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu.
- 3) Investor bere na vědomí, že v případě konání místního referenda ve smyslu zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, není obec odpovědná za porušení závazků vůči Investorovi, které nebude moci v důsledku výsledku místního referenda splnit, stejně tak jako není odpovědná za škodu, která by nesplněním závazků Investorovi vznikla. Totožná bude situace v případě, že se Investiční záměr dostane do rozporu s veřejným zájmem, který je obec ze zákona povinna hájit.

VI.

Závazky investora

Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:

- I. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje v podobě konkretizované ve smlouvě uzavřené s obcí Modrava;
- II. pokud se rozhodne vybudovat Investiční záměr, pak jej vybuduje ve sjednaném harmonogramu, který je přílohou smlouvy uzavřené s obcí Modrava;
- III. poskytne obci Modrava investiční příspěvek nebo nepeněžní plnění investičního příspěvku podle těchto Pravidel;
- IV. se bude finančně podílet na vybudování nové či úpravě stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve smlouvě uzavřené s obcí Modrava;
- V. za podmínek uvedených ve smlouvě převede do vlastnictví obce Modrava nemovitě věci včetně Investorem vybudované veřejné infrastruktury;
- VI. za podmínek uvedených ve smlouvě vybuduje adaptační opatření;
- VII. v případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen obec o

tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět;

- VIII. v případě, že se Investor rozhodne Investiční záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících ze smluv uzavřených s obcí na tuto třetí osobu;
- IX. zajistí, aby užívání Investičního záměru třetími osobami bylo v souladu s účelem povoleným v kolaudačním rozhodnutí či kolaudačním souhlasu.

VII.

Zajištění závazků stran

- 1) Závazky Investora i obce Modrava, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
- 2) Smluvní strany příslušné smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména smluvní pokutou ve smyslu § 2048 občanského zákoníku, bankovní zárukou ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 občanského zákoníku, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 občanského zákoníku nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či obce Modrava určitou právní skutečností.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Pravidla jsou podmíněna tím, že jejich realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména zákonem o obcích a zákonem o zadávání veřejných zakázek, či právnímu předpisy, které je nahradí, přičemž v případě rozporu Pravidel s právními předpisy se jejich příslušná část neuplatní a nemá účinky.
- 2) Pravidla neobsahují výčet konkrétních záměrů, veřejné infrastruktury či veřejných služeb obce, na které hodlá obec Modrava investiční příspěvek použít. Investiční příspěvek bude použit na účely rozvoje veřejné infrastruktury anebo na zajištění veřejných služeb na území obce Modrava.
- 3) Pravidla mohou být měněna pouze usnesením zastupitelstva obce Modrava.
- 4) Pravidla včetně uvedených příloh budou umístěna na webových stránkách obce na adrese: <https://www.sumavanet.cz/oumodrava/>
- 5) Nedílnou součástí Pravidel je vzor Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku.
- 6) Pravidla nabývají účinnosti dne 29.5.2024.

Přílohy:

1. Vzor Smlouvy o spolupráci a investičním příspěvku

Příloha č. 1

Smlouva o spolupráci a investičním příspěvku

č.

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

Obec Modrava

se sídlem Modrava 63, 341 92 Modrava
IČO: 005 73 418
zastoupená Jaroslavem Doležalem, starostou
bankovní spojení:
(dále také „**Obec**“)

a

název právnické osoby / jméno a příjmení fyzické osoby:

sídlo/ bytem nepodnikající fyzické osoby:

IČO právnické osoby / rodné číslo fyzické osoby:

zastoupený/á:

bankovní spojení:

(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

Tato Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku (dříve a dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Pravidla pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce Modrava, schváleném zastupitelstvem Obce, usnesením č. ze dne2024 (dále jen „**Pravidla**“).

II. Předmět Smlouvy

Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Obci níže specifikovaný Investiční příspěvek ve smyslu článku II. Pravidel za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, občanskou vybavenost nebo veřejnou službu vyvolanou Investičním záměrem Investora definovaným v čl. III. Smlouvy, části nákladů na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a poskytování veřejných služeb, jenž budou v důsledku realizace Investičního záměru více zatíženy, a také na údržbu nově přebírané veřejné infrastruktury do vlastnictví Obce, a závazek Obce poskytnout

Příloha č. 1

Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru.

III. Investiční záměr

1. Investor hodlá na území Obce realizovat záměr na pozemku parc. č. v k.ú. (dále jen „**Investiční záměr**“), sestávajícím se z následujících staveb a zařízení dle architektonické studie vypracované Součet hrubých podlažních ploch Investičního záměru činí m².
2. Investiční záměr odpovídá definici Investičního záměru uvedené v článku II. Pravidel.

POZNÁMKA: At' už Investor vstoupil do jednání s Obcí před zahájením projekčních prací, či Investor má již zpracovanou dokumentaci Investičního záměru, je třeba, aby Investor doložil co nej přesnější informace a zvažované parametry plánovaného Investičního záměru tak, aby z něj bylo možné dovodit velikost a umístění záměru, jeho nároky na veřejnou infrastrukturu a zejména hrubou podlažní plochu Investičního záměru pro stanovení předpokládané výše Investičního příspěvku. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

IV. Investiční příspěvek

1. Investor se zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek za účelem uvedeným v čl. II Smlouvy, jehož **konečná výše** bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru a částky uvedené v čl. IV odst. 4 Pravidel (dříve a dále jen „**Investiční příspěvek**“ či „**IP**“).

POZNÁMKA: V odůvodněných případech, zejména v případě staveb přispívajících k rozvoji Obce, veřejně prospěšných staveb nebo staveb, na jejichž umístění je veřejný zájem, může být Investorovi Investiční příspěvek snížen až o 90 %, po schválení zastupitelstvem Obce. V takovém případě bude v této části Smlouvy specifikován důvod snížení IP a výše této redukce.

POZNÁMKA: Bude-li Investiční příspěvek plněn prostřednictvím nepeněžního plnění v souladu s čl. II Pravidel, budou předmětem tohoto článku vymezení nepeněžního plnění, lhůta k jeho poskytnutí Obci a případně další konkrétní podmínky dle charakteru nepeněžního plnění.

2. Předpokládaná výše Investičního příspěvku se v souladu s čl. IV odst. 4 Pravidel stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru dle předběžné verze projektové dokumentace, jenž činí m² a částky , - Kč za m² bez DPH, tj. ve výši , - Kč.
3. Investor se zavazuje poskytnout konečnou výši Investičního příspěvku Obci, a to bezhotovostním převodem na účet Obce, uvedeným v záhlaví Smlouvy, a to do 15 pracovních dní od nabytí právní moci prvního povolení stavebního úřadu vydaného pro Investiční záměr. Výše doplatku bude smluvními stranami stanovena v závislosti na konečné výši

Příloha č. 1

Investičního příspěvku dle odst. 1. Smluvní strany jsou povinny o stanovení konečné výše Investičního příspěvku a doplatku do konečné výše Investičního příspěvku uzavřít dodatek k této Smlouvě.

POZNÁMKA: Povolením stavebního úřadu se pro účely této smlouvy rozumí také správní akt stavebního úřadu či právní jednání umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr.

4. Investor je povinen bez zbytečného odkladu informovat Obec, že došlo k nabytí právní moci prvního povolení stavebního úřadu na Investiční záměr.
5. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr a dosud nebylo vydáno první pravomocné povolení stavebního úřadu na tento Investiční záměr, má nárok na vrácení části Investičního příspěvku, avšak Obec má v tomto případě právo si ponechat část Investičního příspěvku ve výši 20 % z celkové hodnoty Investičního příspěvku jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Investičního příspěvku a vedení jednání s Investorem včetně přípravy příslušných smluv. Po nabytí právní moci prvního povolení stavebního úřadu na Investiční záměr nemá již Investor na vrácení složené kompenzační zálohy nárok. Povinnost Investora uhradit doplatek do konečné výše Investičního příspěvku tím není dotčena.

V. Závazky Obce

1. Obec se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti stejně jako zajistit součinnost správců veřejné infrastruktury Obce pro realizaci Investičního záměru. V rámci této součinnosti Obec (případně správci veřejné infrastruktury) v samostatné působnosti poskytne Investorovi nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru, a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Obec není v rámci poskytnuté nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.
2. Investor bere na vědomí, že v případě konání místního referenda ve smyslu zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, není Obec odpovědná za porušení závazků vůči Investorovi, které nebude moci v důsledku výsledku místního referenda splnit, stejně tak jako není odpovědná za škodu, která by nesplněním závazků Investorovi vznikla. Totožná bude situace v případě, že se Investiční záměr dostane do rozporu s veřejným zájmem, který je Obec ze zákona povinna hájit.

POZNÁMKA: Konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr.

VI. Další ujednání smluvních stran

1. Investor zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Investiční záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k

Příloha č. 1

provedení výstavby. Výstavbu je Investor povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími, harmonogramem výstavby, jenž je přílohou této Smlouvy, a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

2. Investor je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze po předchozím písemném vyrozumění Obce. Investor se zavazuje oznámit Obci svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti na jinou osobu. V případě, že se Investor převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících ze smluv uzavřených s Obcí na tuto třetí osobu. Nesplní-li Investor tento závazek, nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Investora z této smlouvy a současně odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
3. Investor se zavazuje informovat Obec o průběhu provádění výstavby a předloží Obci pravomocné povolení stavebního úřadu bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci.
4. Investor je povinen zajistit, aby užívání Investičního záměru třetími osobami bylo v souladu s účelem povoleným v kolaudačním rozhodnutí.
5. Investor a Obec se zavazují si vzájemně poskytovat veškerou potřebnou součinnost a podporu za účelem plnění této Smlouvy a realizace Investičního záměru, zejména se informovat o všech skutečnostech, které mohou mít na plnění této Smlouvy nebo realizaci Investičního záměru vliv.
6. Investor je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Investiční záměr a současně nebylo dosud vydáno pravomocné povolení stavebního úřadu.
7. Obec je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že Investor neuhradí Investiční příspěvek ani v dodatečné lhůtě plnění stanovené Investorovi Obcí.

VII. Zajištění závazků

1. Investor jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v této Smlouvě sjedná s Obcí níže konkretizované smluvní pokuty.
2. V případě prodlení Investora s uhrazením Investičního příspěvku smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky, s níž je Investor v prodlení.
3. Byla-li Investorovi poskytnuta sleva z Investičního příspěvku dle čl. IV. odst. (doplňit) Smlouvy a nedojde-li k naplnění podmínek poskytnutí této slevy z důvodů na straně Investora, je Investor povinen Obci uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se výši poskytnuté slevy z Investičního příspěvku, tj. (doplňit) Kč.

POZNÁMKA: Kromě smluvních pokut je možné po Investorovi požadovat rovněž složení kauce, bankovní záruky, zřízení zástavního práva, či jinou formu zajištění jeho závazků.

Příloha č. 1

V souladu s principy Pravidel musí být odpovídajícím způsobem zajištěny nejen závazky Investora, ale též závazky Obce (jinak by Smlouva byla nevyvážená). Konkrétní výše zajištění, stejně jako navržených smluvních pokut, bude vždy určena s ohledem na obsah konkrétní Smlouvy, totiž s ohledem na závazky Obce.

Nedohodnou-li si smluvní strany něco jiného, platí, že zaplacením smluvní pokuty dohodnuté v této Smlouvě se neruší povinnost Investora závazek splnit, ani právo Obce vedle smluvní pokuty požadovat i náhradu škody v plné výši.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
5. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním výše uvedené smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených smluvními stranami.
6. Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny, resp. které by nemohly být poskytnuty podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.
7. V případě, že se jakékoliv ustanovení této Smlouvy po jejím uzavření stane neplatným, neúčinným nebo nemožným, neovlivní to platnost nebo účinnost této Smlouvy jako celku nebo jejích ostatních ustanovení. V takovém případě budou smluvní strany usilovat o to, aby takovéto ustanovení bylo nahrazeno ustanovením novým, které se svým významem co možná nejvíce přiblíží obsahu a cíli původního ustanovení.
8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Modrava č. na jejím zasedání, konaném dne

Na Modravě dne

V/Na dne