

ZÁSADY OBCE HOLUBICE PRO SPOLUÚČAST STAVEBNÍKŮ NA ROZVOJI OBCE A ZKVALITNĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.

Úvodní ustanovení

1. Obec Holubice (dále jen „Obec“) je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže na území Obce a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům nových stavebních záměrů.
2. Účelem Zásad obce Holubice pro spoluúčast stavebníků na rozvoji obce a zkvalitnění veřejné infrastruktury (dále jen „Zásady“) je stanovení doporučené spoluúčasti stavebníků na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu a řešení jejich případných deficitů v souvislosti se stavebními záměry stavebníků, na straně jedné, a součinnosti Obce s těmito stavebníky, na straně druhé. To vše za transparentních, nediskriminačních a předem stanovených podmínek.
3. Obec bude podporovat aktivní účast stavebníků, nepodnikatelů, ale i developerů a ostatních podnikatelských subjektů, na rozvoji Obce tak, aby nesli spravedlivý podíl na budování veřejné infrastruktury (zejm. technické infrastruktury, dopravní infrastruktury, veřejného prostoru, a občanské vybavenosti) na základě principu společenské odpovědnosti, s cílem zajistit udržitelný rozvoj a ochránit zájmy obyvatel Obce. Současně bude Obec usilovat o maximální součinnost se stavebníky v rámci přípravy realizace a realizace záměrů stavebníků, a to včetně součinnosti v rámci povolovacích procesů.
4. Jednotlivé stavební záměry kladou požadavky na veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 10 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Veřejná infrastruktura“ a „Stavební zákon“). Požadavky na Veřejnou infrastrukturu jsou často takové, že záměr nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávající Veřejné infrastruktury. Tyto nároky jsou jednak na bezprostředně související Veřejnou infrastrukturu pro Záměr, kterou se rozumí veškerá Veřejná infrastruktura, potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Záměru, bez jejíhož vybudování nebo jejíž úpravy nelze Záměr realizovat (např. vodovodní a kanalizační přípojky, vodovod a kanalizace pro veřejnou potřebu v místě výstavby, pozemní komunikace v místě výstavby, veřejné osvětlení a obecní rozhlas v místě výstavby apod.; dále jen „Nová infrastruktura“), jednak na ostatní Veřejnou infrastrukturu potřebnou v Obci (např. občanské vybavení, parky a jiná veřejná prostranství nebo rozšíření kapacit silnic mimo bezprostřední místo výstavby; dále jen „Ostatní související infrastruktura“).
5. V Zásadách Obec mj. stanoví jednotný a jednoduchý princip výpočtu příspěvku na rozvoj obce Holubice a zkvalitnění a rozvoj veřejné infrastruktury (dále jen „Příspěvek“) s cílem nastavit spravedlivé podílení se stavebníků na nákladech zvýšené zátěže území, zejm. na Ostatní související infrastrukturu.
6. Stanovení nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a soukromého sektoru ve prospěch rozvoje Obce. Instrumentem k dosažení účelu a cílů Zásad je uzavírání plánovacích smluv mezi Obcí a stavebníky.

7. Požadavky na udržitelný rozvoj území včetně požadavků na Veřejnou infrastrukturu jsou stanoveny mj. v územně plánovací dokumentaci, především v aktuálně účinném územním plánu Obce (dále jen „Územní plán“). Tyto zásady nezakládají nárok stavebníka na uzavření plánovací smlouvy k záměru, který je v rozporu s územně plánovací dokumentací.
8. Obec postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro povolení záměru stavebníka vedeno dle účinných právních předpisů, a nezasahuje do rozhodovacích pravomocí jakýchkoliv správních orgánů v rámci povolování záměru nebo pořizování územního plánu obce.
9. Uzavřením plánovací smlouvy není nijak dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o změně územního plánu, není-li to v konkrétní plánovací smlouvě výslovně sjednáno.
10. Obec může pověřit jednáním se stavebníky podle těchto Zásad koordinátora, v takovém případě zveřejní jeho jméno a kontaktní údaje na webových stránkách Obce.

II.

Plánovací smlouva

1. V plánovací smlouvě si Obec a stavebník sjednají práva, povinnosti a principy spolupráce v souvislosti s přípravou realizace a realizací záměru stavebníka (dále jen „Záměr“). Obec a stavebník se zaváží mj. ke spolupráci při zajištění přípravy a realizace veřejné infrastruktury.
2. Záměrem se pro účely těchto Zásad rozumí záměr ve smyslu § 4 odst. 1 Stavebního zákona (dále jen „Záměr“). Stavebníkem se pro účely těchto Zásad rozumí osoba ve smyslu § 14 písm. a) Stavebního zákona, která žádá Obec o spolupráci v souvislosti s přípravou realizace nebo realizací Záměru podle těchto Zásad (dále jen „Stavebník“).
3. Plánovací smlouva se uzavírá podle § 130 Stavebního zákona a je veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Veřejnoprávní smlouva zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva. Veřejnoprávní smlouva nesmí být v rozporu s právními předpisy, nesmí je obcházet a musí být v souladu s veřejným zájmem.
4. Plánovací smlouvu uzavírá Obec v samostatné působnosti (jako územní samosprávný celek nebo jako vlastník Veřejné infrastruktury) se Stavebníkem, popř. navíc ještě se třetí osobou. Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo Obce, poté za Obec uzavírá plánovací smlouvu starosta Obce.
5. Plánovací smlouva musí být uzavřena písemně a projevy vůle všech smluvních stran musí být na téže listině. Plánovací smlouvu lze změnit jen písemnou dohodou stran a vypovědět ji lze jen tehdy, jestliže to bylo ve veřejnoprávní smlouvě smluvními stranami dohodnuto a jestliže byla dohodnuta výpovědní lhůta. Obdobně lze sjednat možnost zrušení plánovací smlouvy. Na plánovací smlouvu se nepoužijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), o neplatnosti smlouvy, odstoupení od smlouvy apod.
6. V plánovací smlouvě lze sjednat možnost její výpovědi ze strany Stavebníka, a to pouze z následujících důvodů:
 - a) nabyde právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o zamítnutí návrhu na povolení Záměru, a Stavebník Obci prokáže, že proti tomuto rozhodnutí v zákonné lhůtě

- nepodal žalobu; Stavebník nemůže vypovědět plánovací smlouvu, pokud bude Záměr pravomocně povolen v částečném rozsahu, nebo
- b) Stavebník ustoupí od plánování realizace a realizace Záměru; Stavebník nemůže vypovědět Plánovací smlouvu, pokud ustoupí od plánování realizace a realizace Záměru v částečném rozsahu.
6. Uzavření plánovací smlouvy je pro Obec i Stavebníka dobrovolné. Obec musí při uzavírání plánovacích smluv dbát, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejnými zájmy, a postupovat nediskriminačně, tedy tak, aby ve skutkově shodných nebo podobných případech nevznikaly nedůvodné rozdíly.
7. Konkrétně se v plánovací smlouvě může obec zavázat k tomu, že:
- a) v oblasti veřejného práva (veřejnoprávní závazky):
- poskytne Stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
 - učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
 - po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
 - po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy;
- b) v oblasti soukromého práva (soukromoprávní závazky):
- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží,
 - se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování Veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
 - od Stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
 - učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.
8. Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k:
- účasti na výstavbě Veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - převzetí nákladů na výstavbu Veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
 - účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
 - účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
 - poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.
9. Obec připravila vzory plánovací smlouvy pro několik typových situací. Tyto vzory jsou přílohou těchto Zásad. Tyto vzory jsou pouze vzorem pro návrh smlouvy, nikoli nabídkou na uzavření smlouvy. Uzavření konkrétní smlouvy je závislé na okolnostech každého jednotlivého případu. Podle toho se musí příslušný návrh smlouvy upravit, doplnit či změnit.
10. Plánovací smlouvu lze uzavřít v různé fázi přípravy realizace či realizace Záměru. V případech větších záměrů, typicky u developerské výstavby, se jeví jako vhodné uzavírat

dva typy plánovací smlouvy dle jednotlivých fází projektu, popř. uzavřít postupně oba tyto typy plánovací smlouvy na jeden projekt:

- a) plánovací smlouvu na podkladě územní studie, která bude obsahovat obecné závazky odpovídající obecnosti dostupných informací o záměru – např. závazek obce nepodniknout kroky ke změně územně plánovací dokumentace a
- b) plánovací smlouvu na podkladě projektové dokumentace ve smyslu § 157 a § 158 Stavebního zákona – v této fázi se již obec může zavázat k poskytnutí konkrétní součinnosti, k nepodávání námitek a opravných prostředků proti povolení záměru apod.

III.

Závazky Stavebníka

1. Závazky Stavebníka a jim odpovídající vzory či varianty plánovací smlouvy jsou rozlišeny jednak dle typu Stavebníka, jednak dle typu Záměru a dále dle fáze Záměru, v níž se plánovací smlouva sjednává.
2. Pro účely těchto Zásad a uzavírání plánovacích smluv Obcí se rozumí:
 - a) Stavebníkem – nepodnikatelem Stavebník, který připravuje realizaci a realizuje Záměr jako nepodnikající fyzická osoba, jeho Záměr nepředstavuje podnikatelský záměr (nejedná se o komerční projekt) a slouží k uspokojení bytových potřeb tohoto Stavebníka nebo jeho osoby blízké dle § 22 občanského zákoníku a
 - b) Stavebníkem – podnikatelem Stavebník, který je podnikající fyzickou osobou nebo právnickou osobou.
3. Na Stavebníka, který připravuje realizaci a realizuje Záměr jako nepodnikající fyzická osoba a jeho Záměr slouží k jinému účelu než uspokojení bytových potřeb tohoto Stavebníka nebo jeho osoby blízké dle § 22 občanského zákoníku, se přiměřeně použijí ustanovení těchto Zásad a vzory plánovacích smluv týkající se Stavebníka – podnikatele.
4. Závazky Stavebníka – nepodkatele:
 - a) uhradit Obci Příspěvek,
 - b) pokud jeho Záměr klade takové požadavky na Veřejnou infrastrukturu Obce, že jej nelze realizovat bez vybudování Nové infrastruktury, buď (i) vybudovat na svůj náklad a svoji odpovědnost Novou infrastrukturu tak, aby po vydání kolaudačního rozhodnutí mohla být Nová infrastruktura bez omezení užívána a provozována, a následně bezúplatně převést Obci stavbu Nové infrastruktury včetně pozemků, na kterých se Nová infrastruktura nachází, anebo (ii) uhradit Obci náklady, popř. jejich část na přípravu realizace a realizaci Nové infrastruktury a
 - c) zajistit svůj závazek dle písm. b) složením finanční jistoty, popř. předložením bankovní záruky ve výši příslušné finanční jistoty.
5. Závazky Stavebníka – podnikatele:
 - a) uhradit Obci Příspěvek,
 - b) vybudovat na svůj náklad a svoji odpovědnost Novou infrastrukturu tak, aby po vydání kolaudačního rozhodnutí mohla být Nová infrastruktura bez omezení užívána a provozována,

- c) zajistit svůj závazek dle písm. b) složením finanční jistoty, popř. předložením bankovní záruky ve výši příslušné finanční jistoty a
 - d) bezúplatně převést Obci stavbu Nové infrastruktury včetně pozemků, na kterých se Nová infrastruktura nachází.
6. Výše finanční jistoty se stanoví na 50 % předpokládaných nákladů na vybudování Nové infrastruktury v případě závazku Stavebníka dle odst. 4 písm. c) nebo odst. 5 písm. c) tohoto článku Zásad.
7. Stavebník – podnikatel, jehož Záměr se netýká výlučně bytové výstavby - typicky se bude jednat o výstavbu nových nebo rozšíření stávajících obchodních nebo výrobních staveb, dále zajistí, aby do ČOV, respektive do odpadní kanalizace byly odváděny odpadní vody pouze z WC, umyvadel a sociálních sprch. Tento stavebník se zaváže, že nebude docházet k vypouštění odpadních vod souvisejících s podnikatelskou činností do ČOV, respektive do odpadní kanalizace.
8. Stavebník při jednání o uzavření plánovací smlouvy Obci předloží potřebnou dokumentaci, zpravidla:
- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků potřebných pro realizaci Záměru a dalších pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
 - b) dokumentaci k Záměru a k Nové infrastruktuře – dle fáze Záměru, v níž se plánovací smlouva sjednává, typicky územní studii Záměru doplněnou o situační výkres Nové infrastruktury, projektovou dokumentaci Záměru, nebo písemně vzájemně odsouhlasenou projektovou dokumentaci Záměru; minimální obsah a rozsah územní studie a digitální formát územní studie je uveden v příloze č. 1 těchto Zásad – Požadavky na územní studii,
 - c) doklady o právech Stavebníka k pozemkům potřebným pro realizaci Záměru a k pozemkům na kterých se navrhuje Nová infrastruktura,
 - d) doklady o právech ke stávající infrastruktuře v dotčeném území,
 - e) dohodu s vlastníky, správci nebo provozovateli stávající infrastruktury a
 - f) rozpočet, podle kterého byly stanoveny předpokládané náklady na vybudování Nové infrastruktury v případě závazku Stavebníka dle odst. 4 písm. c) nebo odst. 5 písm. c) tohoto článku Zásad a
 - g) další dokumenty relevantní pro uzavření plánovací smlouvy.

IV.

Příspěvek Stavebníka na rozvoj Obce a zkvalitnění a rozvoj veřejné infrastruktury

1. Výše Příspěvku je stanovena následovně:
- a) bydlení: Stavebník – nepodnikatel zaplatí Obci Příspěvek ve výši 125.000 Kč za každý byt, který je součástí Záměru,
 - b) bydlení: Stavebník - podnikatel zaplatí Obci Příspěvek ve výši 250.000 Kč za každý byt, který je součástí Záměru,
 - c) občanská vybavenost: Stavebník - podnikatel zaplatí Obci Příspěvek ve výši 50.000 Kč za každý nebytový prostor pro občanskou vybavenost, který je součástí Záměru,

- d) polyfunkční záměry, které v sobě zahrnují byty a nebytové prostory pro občanskou vybavenost: Stavebník - podnikatel zaplatí Obci Příspěvek ve výši 250.000 Kč za každý byt, který je součástí Záměru, a 50.000 Kč za každý nebytový prostor pro občanskou vybavenost, který je součástí Záměru, a
- e) ostatní záměry (např. výrobní a skladovací prostory, provozovny kromě občanské vybavenosti): Stavebník - podnikatel zaplatí Obci Příspěvek ve výši 500 Kč za každý 1 m² zastavěné plochy pozemku včetně zpevněných ploch, který je součástí Záměru.
2. Obec má zájem na rozvoji občanské vybavenosti Obce ve prospěch jejích obyvatel, proto pro tyto záměry stanoví nižší výši Příspěvku. Pro účely těchto Zásad se občanskou vybaveností rozumí (i) občanské vybavení ve smyslu § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, a (ii) provozovny obchodu a služeb sloužící k zajištění maloobchodního prodeje potravin a spotřebního zboží (např. papírnictví, květinářství, drogistické zboží), gastroslužeb (např. kavárna, restaurace), péče o zdraví osob (např. masáže, pedikúra), péče o zvířata (např. veterinář) a dalších drobných služeb (např. kadeřnictví, oprava oděvů či obuvi, zámečnictví).
 3. Pro účely těchto Zásad se pojmy použitými pro stanovení výše Příspěvku nebo jejího výpočtu (např. byt, zastavěná plocha pozemku) rozumí tyto pojmy ve smyslu § 13 Stavebního zákona.
 4. Pokud dojde k uzavření více plánovacích smluv na jeden a tentýž Záměr (typicky v různých fázích přípravy realizace nebo realizace Záměru), platí Stavebník vždy pouze jeden Příspěvek za Záměr.
 5. Pokud Stavebník vypoví plánovací smlouvu z důvodů uvedených v plánovací smlouvě v souladu s těmito Zásadami, Obec Stavebníkovi vrátí uhrazený Příspěvek neúročený a snížený o částku odpovídající 10 % Příspěvku, nejvýše však o 100.000 Kč, která pokryje paušální náklady Obce spojené s uzavíráním plánovací smlouvy a jednáním Obce dle plánovací smlouvy (dále jen „Nevratná část příspěvku“).
 6. Pokud se Stavebník v plánovací smlouvě zaváže k vybudování významné části Ostatní související infrastruktury na svůj náklad a k jejímu bezúplatnému převedení Obci, lze výši Příspěvku stanovenou dle odst. 1 snížit o náklady na vybudování této Ostatní související infrastruktury Stavebníkem; Stavebník je však povinen uhradit vždy Příspěvek nejméně ve výši Nevratné části příspěvku.
 7. Příspěvek je splatný do 30 dnů od uzavření plánovací smlouvy. Stavebník zaplatí Příspěvek na bankovní účet Obce.
 8. Na žádost Stavebníka lze splatnost Příspěvku sjednat odlišně a závazky Stavebníka doplnit o bankovní záruku. Konkrétně lze sjednat (i) závazek Stavebníka zaplatit Nevratnou část příspěvku na účet Obce do 30 dnů od uzavření plánovací smlouvy, (ii) závazek Stavebníka zaplatit Příspěvek ponížený o Nevratnou část příspěvku (dále jen „Odložená část příspěvku“) na účet Obce do 5 dnů od pravomocného povolení Záměru a (iii) závazek Stavebníka předložit Obci bankovní záruku ve výši Odložené části příspěvku ve lhůtě 30 dnů od uzavření plánovací smlouvy.
 9. Případné souhlasné stanovisko v řízení o povolení Záměru vydá Obec až poté, co Stavebník uhradí Příspěvek, popř. uhradí Nevratnou část příspěvku a předloží Obci bankovní záruku ve výši Odložené části příspěvku.
 10. Pokud Stavebník nesplní svůj závazek uhradit Příspěvek ve sjednané lhůtě, popř. nesplní své závazky uhradit Nevratnou část příspěvku a předložit Obci bankovní záruku ve výši Odložené

části příspěvku ve sjednaných lhůtách, bude naplněna rozvazovací podmínka a Plánovací smlouva následujícím dnem po uplynutí sjednané lhůty zanikne.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tyto Zásady byly schváleny Zastupitelstvem obce Holubice usnesením č. 3 dne 18. března 2026 a mohou být měněny nebo zrušeny pouze usnesením Zastupitelstva obce Holubice.
2. Nedílnou součástí Zásad jsou vzorové návrhy obce Holubice plánovacích smluv, a to:
 - Vzorový návrh A: stavebník – nepodnikatel, záměr sloužící k uspokojení bytových potřeb stavebníka, fáze územní studie,
 - Vzorový návrh B: stavebník – nepodnikatel, záměr sloužící k uspokojení bytových potřeb stavebníka, fáze projektová dokumentace,
 - Vzorový návrh C: stavebník – podnikatel, podnikatelský záměr, fáze územní studie a
 - Vzorový návrh D: stavebník – podnikatel, podnikatelský záměr, fáze projektová dokumentace.
3. Nedílnou součástí Zásad jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Požadavky na územní studii
 - Příloha č. 2: Vzorový návrh A: stavebník – nepodnikatel, záměr sloužící k uspokojení bytových potřeb stavebníka, fáze územní studie,
 - Příloha č. 3: Vzorový návrh B: stavebník – nepodnikatel, záměr sloužící k uspokojení bytových potřeb stavebníka, fáze projektová dokumentace,
 - Příloha č. 4: Vzorový návrh C: stavebník – podnikatel, podnikatelský záměr, fáze územní studie a
 - Příloha č. 5: Vzorový návrh D: stavebník – podnikatel, podnikatelský záměr, fáze projektová dokumentace.
4. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 1. dubna 2026 a od tohoto dne je lze aplikovat.
5. Tyto Zásady včetně jejich příloh jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na webových stránkách obce.

6. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost a účinnost plánovacích smluv a obdobných smluv uzavřených Obcí se stavebníky nabytím účinnosti těchto Zásad. Pokud Obec se stavebníkem uzavřela ke konkrétnímu záměru takovou smlouvu před nabytím účinnosti těchto Zásad a tato smlouva je nadále platná a účinná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Obec se stavebníkem jinak.

V Holubicích dne

.....

obec Holubice

Jiří Horňák, starosta