



# **ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTA ÚJEZD U BRNA**

Pravidla pro jednání s investory

(v otázkách a odpovědích)

Duben 2021

Město Újezd u Brna (dále jen „Město“) schválilo usnesením zastupitelstva č. 8/16ZM/2021 na 16. zasedání zastupitelstva konaném dne 26.4.2021 „Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna“ - pravidla pro jednání s investory“ (dále jen „Zásady“). Zásadami se do budoucna bude řídit výstavba na území Města.

### **1. Z čeho vyplývá oprávnění Města Zásady schválit?**

Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích musí každá obec hájit své zájmy a zájmy obyvatel. Protože se Město nachází v blízkosti Brna, roste zájem o výstavbu na jejím území. Nárůst počtu obyvatel s sebou nese další a další požadavky na veřejnou infrastrukturu – silnice, chodníky, osvětlení, kanalizaci, vodovod nebo nová místa ve školce a škole. To samozřejmě znamená velmi vysoké náklady na obecní rozpočet a kvůli podobným výdajům není možné řešit jiné problémy. Také se správou a údržbou veřejné infrastruktury, kterou budují investoři, ale předávají ji Městu, jsou spojeny nemalé náklady.

Město tedy v zájmu svém a v zájmu svých obyvatel, pro které má zajišťovat celé spektrum služeb v určité kvalitě, přijalo Zásady, podle kterých se každý stavebník, ať už developer nebo občan (dále jen „investor“), musí podílet na nákladech, které nová výstavba vyvolá. Tyto náklady představují jen část všech investic, které musí vynakládat na veřejnou infrastrukturu Město.

### **2. Musí Město pro stavebníky zajišťovat infrastrukturu?**

Město nemá povinnost budovat novou veřejnou infrastrukturu (ani technickou, ani dopravní) nebo rozšiřovat stávající tak, aby na ni mohly být napojeny nové nemovitosti. Jestliže je ale infrastruktura zastaralá, nedostatečná nebo v některých lokalitách dokonce zcela chybí, je věcí investorů, kteří chtějí v dané lokalitě realizovat své záměry, aby infrastrukturu vybudovali. Právní předpisy dokonce počítají s tím, že v případě, kdy zcela chybí kapacita vodovodu či kanalizace, není možné připojovat další stavby.

### **3. Na jakou výstavbu se Zásady vztahují?**

Zásady se vztahují na rezidenční (bytovou) i nebytovou výstavbu – různé provozy, služby, průmysl, obchody a podobně – u nebytových záměrů se Zásady budou týkat jen těch, které překročí 70 m<sup>2</sup>. V Zásadách je definováno, že se tento dokument netýká nejrůznějších drobných staveb.

### **4. Co musí investoři splnit?**

Je samozřejmé, že si každý investor odpovídá sám za vybudování infrastruktury potřebné pro svůj záměr – každý si vybuduje příjezdovou komunikaci, osvětlení, popř. chodníky, přípojku k vodovodu a kanalizaci. Město nemá povinnost infrastrukturu převzít a starat se o ni, pokud investor nesplní technické požadavky na tuto infrastrukturu, které byly s Městem domluveny.

Dále se každý investor podílí prostřednictvím jednorázového finančního příspěvku na úhradě dalších nákladů, které jeho výstavby ve Městě vyvolá.

### **5. Kolik činí finanční příspěvek?**

- a) Sazba finančního příspěvku se určuje ve výši 40 000 Kč za každou nově vzniklou bytovou jednotku.
- b) Sazba finančního příspěvku u nebytových objektů se určuje ve výši 700 Kč/m<sup>2</sup>

### **6. Jak mají investoři postupovat?**

Každý, kdo chce ve Městě stavět, musí s předstihem zajít na úřad a předložit formulář, který je přílohou Zásad a projektovou dokumentaci k chystanému záměru. Město záměr posoudí a vydává stanovisko a u jednodušších případů (jako jsou jednotlivé rodinné domky) také pošle investorům návrh smluv o infrastruktuře a finančním příspěvku. U složitějších případů zpravidla dojde k několika ústním jednáním o stanovisku i o obsahu smluv. Pak Město vydá

finální stanovisko a podepisují se smlouvy o budování veřejné infrastruktury a o finančním příspěvku.

Zjednodušený postup najdete v grafické příloze.

## **7. Jsou Zásady závazné?**

Zásady nejsou závazným podkladem pro územní řízení nebo podobné procesy podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Vyjadřují ale potřeby Města, bez jejichž splnění zpravidla nemůže být nová výstavba v souladu se zájmy Města. Město proto bude vždy usilovat o to, aby se investoři spravedlivě a nediskriminačním způsobem podíleli na úhradě alespoň části nákladů, které jejich výstavba ve Městě vyvolá. Investor se proto může rozhodnout postupovat mimo Zásady, ale výstavba bez řešení infrastruktury zpravidla nebude v zájmu Města.

## **8. Od kdy jsou Zásady účinné?**

Zásady ve Městě platí od 27.4.2021.

## **9. Platí Zásady i pro stavby, které se už staví?**

Jestliže máte platné alespoň územní rozhodnutí, územní rozhodnutí nebo společné územní a stavební rozhodnutí, nebo už byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nebo nabyl platnosti územní souhlas nebo souhlas s provedením ohlášeného záměru nebo platí-li regulační plán, který nahrazuje územní rozhodnutí, podle Zásad se nepostupuje. To ale neznamená, že by nebylo možné mezi Městem a investorem smlouvu o budování veřejné infrastruktury nebo smlouvu o finančním příspěvku uzavřít.

## **10. Kde Zásady najdete?**

Celé znění Zásad najdete na tomto odkazu: <http://ujezdubrna.cz/zasady/>