

Zásady obce Albrechtice v Jizerských horách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury (aktualizace 8/2025)

Preambule

Obec Albrechtice v Jizerských horách, IČO: 00262277, sídlem Albrechtice v Jizerských horách čp. 226, 468 43 (dále jen „**Obec**“), je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem.

Účelem těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Obce (dále jen „**Zásady**“) je primárně navázat spolupráci mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách povolení investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Obec jako vlastník pozemků a vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměru na jejím území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Obce. Obec při jednání s investory klade důraz na rozvoj dopravní, technické infrastruktury a modrozelené infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a pozemků, staveb a zařízení občanského vybavení, jakož i na řádnou údržbu stávající veřejné infrastruktury. Obec dále klade důraz i na zachování specifického krajinného rázu území a unikátní kulturní krajiny se zachovanými přírodními prvky. Požadavky na výstavbu a rozvoj další veřejné infrastruktury Obce a ochranu hodnot v území vyplývají z platného územního plánu Obce v aktuálním znění (dále jen „**ÚP**“), registrovaných územních studií, dokumentu Program rozvoje obce Albrechtice v Jizerských horách na období 2020 – 2026, v aktuální verzi, a dalších koncepčních dokumentů, plánů, závazných standardů a předpisů Obce (např. standardy, generely, manuály a nařízení Obce). Obec při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem udržitelného rozvoje a směřují k ochraně klimatu.

Předmětem těchto Zásad je spolupráce Obce a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu. Zásady cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Obec proto vyzývá investory, aby vstupovali do jednání s Obcí co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, tj. v dostatečném předstihu před podáním podnětu ke změně územního plánu nebo



žádosti o povolení Investičního záměru, ideálně ještě v době před rozhodnutím o získání konkrétního pozemku na území Obce, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a zkonzultovat svůj záměr s vedením Obce a příslušnými orgány Obce.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění udržitelného rozvoje Obce a podpořit její kompaktní rozvoj a následnou funkční správu. 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 těchto nových investičních záměrů. Postup dle Zásad vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, řešení deficitů a údržby veřejné infrastruktury a občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje, ochrany životního prostředí a zájmů obyvatel Obce. Díky této spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na územním rozvoji Obce a zajištění předpokladů i pro následnou funkční správu bude moci Obec lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj a dobrou správu svého území a o potřeby svých občanů.

Investiční příspěvek, který Obec po investorech žádá, se skládá z části určené na rozvoj a údržbu kanalizační sítě pro odpadní vody, se kterou má Obec v rámci veřejné infrastruktury nejvyšší náklady, a části určené na ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby.

Tyto Zásady nezakládají právo investora na uzavření plánovací smlouvy k investičnímu záměru investora či investorem navrhované změně územního plánu Obce v rozporu se zájmy a urbanistickými principy Obce. Při pořizování změny územního plánu Obec primárně dbá cílů a úkolů územního plánování ve smyslu § 38 stavebního zákona, zájmu na udržitelném rozvoji území a zájmů obyvatel Obce. Na žádost investora Obec Investorovi sdělí, zda jeho investiční záměr/návrh na změnu územního plánu Obce považuje za přípustný a dále i své požadavky k navrhovanému investičnímu záměru či navrhované změně územního plánu vyplývající z urbanistických principů Obce a povinnosti chránit zájmy Obce a jejích občanů. Je proto věcí každého investora, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého Investičního záměru seznámil s příslušnými limity dané lokality a požadavky Obce a zkonzultoval svůj záměr s příslušnými orgány Obce a vedením Obce.

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 investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 241/2025 ze dne 20.8.2025 schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“.

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Obec při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Obec nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jejího postupu pro Investory.

Transparentnost

Pravidla pro spolupráci Obce s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Obce.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání s Obcí dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Obcí na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

Nediskriminační postup

Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

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 povolování Investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Obce.

Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména v souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zvýšených nákladů na Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Obce.

I. Pojmy

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

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- i. Obec, dobrovolný svazek obcí, jehož je Obec členem, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
- ii. kraj a příspěvkové organizace zřízené krajem;
- iii. stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investiční záměrem** se rozumí

- a) realizace budovy ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „**Stavba**“);
- b) změna dokončené stavby dle § 6 odst. 1 a 2 Stavebního zákona, včetně změny způsobu užívání stavby („**Změna stavby**“).

3. **Malým investičním záměrem** se rozumí

- i. drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona;
- ii. změna způsobu užívání stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby;
- iii. stavba jednoho rodinného domu s nejvýše dvěma jednotkami;
Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že výstavba dvou a více rodinných domů se nepovažuje za Malý investiční záměr, a to bez ohledu na počet jednotek v rodinných domech. Za Malý investiční záměr se rovněž nepovažuje výstavba dvou a více rodinných domů, o kterou žádá více různých personálně propojených Investorů ve shodné lokalitě a v souvisejícím čase.
- iv. stavba pro bydlení s nejvýše jednou bytovou jednotkou do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou tohoto rodinného domu funkčně spojena, spadající pod definici jednoduché stavby dle přílohy č. 2, odst. 1, písm. p) Stavebního zákona;
- v. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- vi. garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

a to za podmínky, že jejich realizace vede k navýšení množství odpadních vod odváděných do kanalizace.

Záměry dle bodů i - vi, které nejsou spojeny s navýšením množství odpadních vod odváděných do kanalizace se za Investiční záměry dle těchto Zásad nepovažují.

3. **Stavbou rodinného domu** se ve smyslu § 13 písm. c) Stavebního zákona rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.
4. **Stavbou pro rodinnou rekreaci** se rozumí stavba jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.
5. **Stavbou ubytovacího zařízení** se rozumí stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služeb s tím spojených ve formě hotelu, motelu nebo penzionu; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Hotelem se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených, včetně restauračního zařízení; motelem se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy, včetně restauračního zařízení; penzionem se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem a s prostory pro stravování ubytovaných osob.
6. **Aparthotelem** se rozumí Stavba ubytovacího zařízení, která je rozdělena na jednotky, nebo u které je rozdělení na jednotky plánováno nebo to její dispoziční uspořádání umožňuje.
7. **Ubytovací jednotkou** se rozumí jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny.
8. **Stavbou pro obchod** se ve smyslu § 13 písm. f) Stavebního zákona rozumí stavba s prodejní plochou.
9. **Stavbou pro služby** se rozumí stavby soužící k poskytování služeb (restaurace, kavárny, wellness, apod.).
10. **Stavbou pro administrativu** se rozumí stavba pro správní a řídicí složky podniků a organizací nebo víceúčelová stavba pro administrativní účely.
11. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, sloužící veřejné potřebě.
12. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
13. **Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr** se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat a tudíž ani povolit.
14. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého

území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.

15. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území Obce spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo změnou ÚP definovaných v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Obcí a Investorem.

Investor poskytuje Investiční příspěvek ve výši či hodnotě stanovené postupem uvedeným v části III. těchto Zásad.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na pořízení Změny ÚP ve smyslu § 91 odst. 1 a § 92 odst. 3 Stavebního zákona. Závazek Investora hradit náklady na pořízení Změny ÚP bude v příslušné Plánovací smlouvě uzavírané ke Změně ÚP zakotven samostatně.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícím k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek a dalšími povinnostmi a zájmy Obce.

16. **Peněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené Obci za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj a dobrou správu území vyvolaných Investičním záměrem či změnou ÚP. Výše Peněžního plnění Investičního příspěvku se stanovuje podle pravidel uvedených v čl. III těchto Zásad. V případě, že se Obec s Investorem dohodnou na poskytnutí Nepeněžního plnění, činí výše Peněžního plnění Investičního příspěvku rozdíl mezi výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění stanovenou pro účely uzavření Plánovací smlouvy.

17. **Nepeněžním plněním** Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem. Nepeněžním plněním Investičního příspěvku mohou být zejména

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
- podporované bydlení, kterým se rozumí garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájmemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku,
- závazek Investora poskytovat Obci po stanovenou dobu nájem nově vystavěných bytových jednotek za zvýhodněných podmínek a s možností podnájmu,
- byty převedené do vlastnictví Obce,
- jiná nemovitá či movitá věc,

- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství,
 - projektová dokumentace nezbytná pro realizaci Veřejné infrastruktury,
- k jejichž realizaci se na základě dohody s Obcí Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Obce.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Plánovací smlouvě stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraným Obcí. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. Investor rovněž nese případný nárůst nákladů na realizaci Nepeněžního plnění v průběhu plynutí času.

Nepeněžním plněním není závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

18. Splatností Peněžního plnění Investičního příspěvku se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora uhrazeno.

18.1. **Splatnost v případě změny ÚP**

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytované Investorem v souvislosti se Změnou ÚP je splatné do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

18.2. **Splatnost v případě povolení Investičního záměru**

Peněžní plnění Investičního příspěvku poskytovaného Investorem v souvislosti s povolením Investičního záměru je splatné v následujících termínech

A. částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka IZ**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém dojde k uzavření Plánovací smlouvy;

B. částka odpovídající 50% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka IZ**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru či jakékoliv jeho části;

C. částka odpovídající 20% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Třetí splátka IZ**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru či jakékoliv jeho části. V případě stavby, které nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, je Třetí splátka IZ splatná společně s Druhou splátkou IZ.

18.3. **Jiné ujednání splatnosti**

V odůvodněných případech může Obec s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku.

19. Plánovací smlouvou se rozumí Plánovací smlouva k povolení Investičního záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle

§ 130 odst. 1 Stavebního zákona. Smluvní strany mohou uzavřít Plánovací smlouvu ke Změně ÚP a povolení Investičního záměru podmíněného Změnou ÚP současně. V případě, že Obec s Investorem uzavřou Plánovací smlouvu k Změně ÚP, aniž by současně uzavřeli i Plánovací smlouvu k povolení Investičního záměru na daném pozemku (resp. Plánovací smlouvu k Změně ÚP i Povolení Investičního záměru), bude závazek k jejímu uzavření ve formě dohody o smlouvě budoucí součástí Plánovací smlouvy ke Změně ÚP.

Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícího zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Obce, Veřejných služeb a udržitelného rozvoje Obce.

Předmětem Plánovací smlouvy může dále být i závazek Investora zajistit či poskytnout finanční prostředky na vybudování nové nebo na úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona. Finanční prostředky na vybudování nové nebo na úpravy stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr se nezapočítávají do Investičního příspěvku.

Předmětem Plánovací smlouvy může dále být závazek Obce dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl uskutečněn Investiční záměr a/nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP.

Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Uzavřením Plánovací smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, jakož i se zájmy samotného Obce a jejích obyvatel.

Vzory Plánovacích smluv jsou nedílnou součástí těchto Zásad. Obec při jednáních s Investorem z těchto vzorů Plánovacích smluv vychází. Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Obcí a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

20. Změnou ÚP se rozumí změna platného územního plánu Obce (včetně přijetí nového územního plánu), kterou je buď nově vymezena zastavitelná plocha a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňuje zvýšení míry možného zastavění plochy.

Za Změnu ÚP dle těchto Zásad a podléhající těmto Zásadám se nepovažuje změna platného územního plánu Obce, v důsledku které dochází k vymezení nové zastavitelné plochy, nebo změně funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy do 200 m². To neplatí v případě, kdy vlastník dotčeného pozemku či více personálně či věcně propojených vlastníků či investorů žádá či žádalo o změnu platného územního plánu Obce ve shodné lokalitě v rámci posledních 7 let.

21. **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. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se dále nezapočítává plocha podzemních podlaží, pokud se v nich nenachází obytné místnosti.
22. **Zastavitelnou plochou** se rozumí plocha, která je dle platného územního plánu Obce plocha vymezena k zastavění.
23. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
24. **Koordinátorem** se rozumí příslušný pracovník Obce, kterého Obec pověřila jednáním s Investory dle těchto Zásad.
25. **Programem veřejné infrastruktury** se rozumí příjmová položka rozpočtu obce zřízená pro účely přijímání peněžních plnění dle Zásad a jejich následné alokace pro účely financování údržby a rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb na území Obce.
26. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
27. **Vyhláškou** se rozumí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
28. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Obec uvítá, pokud se ní Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Obce v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora o možnosti konzultovat jeho záměr s Obcí podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Příslušným orgánem Obce k jednání s Investorem je Koordinátor.

II. A. Postup v případě povolování Investičních záměrů

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě předběžnou verzi dokumentace k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická nebo urbanistická studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení a předpokládané požadavky na Veřejnou infrastrukturu. Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o předpokládané zastavěné ploše pozemku a

HPP Investičního záměru stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu jejich výpočtu, a dále i informace o předpokládaném množství odpadních vod odváděných do kanalizace, či předpokládaném navýšení těchto hodnot v souvislosti s realizací Investičního záměru. Součástí dokumentace je i koncept provozu Investičního záměru, ze kterého bude patrný předpokládaný způsob provozování Investičního záměru, majetkové rozdělení a další informace významné z hlediska provozu a užívání Investičního záměru.

2. Koordinátor předloží dokumentaci k Investičnímu záměru obdrženou od Investora dle bodu 1 tohoto odstavce Obci k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k Investičnímu záměru a jejími základními požadavky k Investičnímu záměru, a to zejména k základním parametrům Investičního záměru a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. V případě potřeby Koordinátor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Na základě informací obdržených od Obce Investor provede případné úpravy DPZ a požádá příslušné orgány a provozovatele veřejné infrastruktury o potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření. Vyplyne-li ze stanovisek, závazných stanovisek či vyjádření potřeba úpravy DPZ, Investor o tom informuje Koordinátora za účelem domluvy na dalším postupu.
4. Případně upravenou verzi DPZ se zpracovanými požadavky Obce, dotčených orgánů, provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a dalších dotčených subjektů předloží Investor Koordinátorovi k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
5. Následně Koordinátor iniciuje jednání s Investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu Investičního záměru bude přílohou Plánovací smlouvy.
6. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí urbanistická studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „**Studie**“). Dokumentace předkládaná Investorem musí obsahovat informace o Navýšení zastavitelnosti v souvislosti s navrhovanou Změnou ÚP stanovené dle definic a v souladu s těmito Zásadami, a to včetně popisu způsobu výpočtu.
2. Koordinátor předloží Studii obdrženou od Investora Obci k prostudování. Následně seznámí Investora se stanoviskem Obce k navrhované Změně ÚP a jejími požadavky, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu. V případě potřeby Koordinátor za tímto účelem svolá jednání s Investorem.
3. Případně upravenou verzi podnětu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Obce předloží Investor Koordinátorovi k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.

4. Následně Koordinátor iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Plánovací smlouvy. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy.
5. Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy sjednaného s Investorem schvaluje zastupitelstvo Obce.

III. Investiční příspěvek

1. O Investiční příspěvek Obec žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Obce nebo k jímž navrhované Změně ÚP Obec činí kroky.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Obec.

III.A. Sazby investičního příspěvku

1. Obec stanovuje pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:
 - a) v případě **Investičního záměru** podle čl. I odst. 2 těchto Zásad, který není Malým investičním záměrem, sestává Sazba za m² HPP Investičního záměru ze součtu těchto částek:
 - částka za kanalizaci ve výši dle Tabulky 1 za m² HPP;
 - částka za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby
 - v případě Investičního záměru realizovaného mimo zastavěné stavební pozemky ve smyslu § 12 písm. c) Stavebního zákona
 - **3500 Kč** za m² HPP
 - v případě Investičního záměru realizovaného na zastavěných stavebních pozemcích ve smyslu § 12 písm. c) Stavebního zákona
 - **2000 Kč** za m² HPP;
 - b) v případě **Investičního záměru, který je Malým investičním záměrem**, činí Sazba za m² HPP Investičního záměru tuto částku:
 - částka za kanalizaci ve výši dle Tabulky 1 za m² HPP.
 - c) v případě **Změny ÚP**
 - **200 Kč** za m² nově vymežované zastavitelné plochy nebo m² zastavitelné plochy, ohledně které dochází k změně regulativů prostorového nebo funkčního uspořádání.

Tabulka 1

| Záměr | Částka za kanalizaci |
|------------|----------------------|
| Bytový dům | 965 |

| | |
|---|---|
| Stavba rodinného domu nebo Stavba pro rodinnou rekreaci | 745 |
| Stavba pro administrativu, Stavba pro drobnou a řemeslnou výrobu | 845 |
| Stavba pro obchod, Stavba pro služby nebo Stavba ubytovacího zařízení | 665 |
| Ostatní | bude vypočteno dle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb. |

2. Pokud má Investiční záměr sloužit více funkcím, stanoví se částka za kanalizaci na m² HPP pro každou funkční plochu dle toho, jaké funkci má daná plocha sloužit. Pokud určitá plocha slouží více funkcím, rozdělí se její HPP mezi funkce, kterým slouží, a to v poměru velikosti HPP sloužících plně dané funkci. Hranice mezi plochami s různými funkcemi je vedena středem dělicích konstrukcí.

III.B. Podporované funkce

1. V případě, že má Investiční záměr sloužit některé z podporovaných funkcí, snižuje se částka za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby
- a. v případě záměru **stavby pro bydlení** dle § 13 písm. b) a c) Stavebního zákona, splňující požadavky na stavby pro bydlení a byty dle Vyhlášky, ohledně které se Investor zaváže, že po dobu minimálně 10 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru (v případě stavby, které nevyžaduje kolaudační rozhodnutí od dokončení stavby) bude ve stavbě hlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba na bytovou jednotku, a to v každé bytové jednotce (v Plánovací smlouvě budou uvedeny omluvitelné důvody pro přechodné neplnění požadavku na osoby hlášené k trvalému pobytu),
 - o 100 %
 - b. v případě záměru **Stavby ubytovacího zařízení**, který bude dispozičně uzpůsoben tomu, aby byl předmětem vlastnického práva jako celek, a Investor se zaváže, že po dobu minimálně 10 let nedejde k rozdělení záměru na více ubytovacích zařízení či jednotek,
 - o 100 %
 - c. v případě záměru **stavby Aparthotelu**, ohledně které se Investor zaváže, že po dobu minimálně 10 let nedejde k rekolaudaci a změně v užívání prostor sloužících pro poskytování služeb souvisejících s ubytováním
 - o 50 %
 - d. v případě záměru stavby, která není stavbou pro bydlení ani Stavbou ubytovacího zařízení, obsahující **Ubytovací jednotky** nebo **nebytové prostory**, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné

ubytování, ohledně kterého se Investor zaváže, že po dobu minimálně 10 let nedojde k rekolaudaci a změně v domluveném způsobu užívání

- o 25 %
- e. v případě záměru **veřejně přístupných staveb Občanského vybavení a Veřejných služeb, Staveb pro obchod** a nebo **Staveb pro služby**, ohledně kterého se Investor zaváže, že po dobu minimálně 10 let nedojde k rekolaudaci a změně v domluveném způsobu užívání
- o 100 %
- f. v případě záměru stavby **privátních služeb nepřístupných veřejnosti** (privátní wellness, herna, klubovna sloužící pouze potřebám daného objektu), ohledně které se Investor zaváže, že po dobu minimálně 10 let nedojde k rekolaudaci a změně v užívání prostoru privátních služeb
- o 50 %

K vyloučení pochybností se stanovuje, že v případě Investičního záměru bytového domu či rodinného domu, ohledně kterých Investor nepřevzme závazek trvalého bydlení dle písm. a), nedochází k snížení částky za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby. Obdobné platí pro případy, kdy by Investor nepřevzal závazek, že nedojde k rekolaudaci a změně v domluveném způsobu užívání Investičního záměru či jeho části.

2. Pokud má Investiční záměr sloužit více funkcím, použije se sazba snížená dle čl. III.B pouze na m² HPP sloužící příslušné podporované funkci. Pokud určitá plocha slouží více funkcím, rozdělí se její HPP mezi funkce, kterým slouží, a to v poměru velikosti HPP sloužících plně dané funkci. Hranice mezi plochami s různými funkcemi je vedena středem dělicích konstrukcí.
3. Podmínkou snížení částky za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby způsobem uvedeným v čl. III.B těchto Zásad je, že v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Obcí a Investorem, bude náležitě zajištěno, že
 - a. Investiční záměr bude realizován v souladu s požadavky zakotvenými v Plánovací smlouvě a schválenou projektovou dokumentací;
 - b. v případě Investičního záměru, který dle § 230 Stavebního zákona vyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí, bude k Investičnímu záměru vydáno kolaudační rozhodnutí pro způsob užívání stavby odpovídající stanovené podporované funkci a nabyde právní moci do tří let od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru;
 - c. Investiční záměr bude v souladu se způsobem užívání vymezeným v pravomocném kolaudačním rozhodnutí (v případě stavby, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby) po dobu minimálně 10 let nepřetržitě užíván pro stanovený způsob užívání a podporovanou funkci.
 - d. Investiční záměr bude po dobu minimálně 10 let nepřetržitě evidován v katastru nemovitostí v souladu s § 11 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, se způsobem užívání stavby odpovídajícím příslušné podporované funkci.
 - e. V případě Investičního záměru stavby pro bydlení, bude v této stavbě minimálně po dobu počínající uplynutím šestého měsíce od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí a končící uplynutím desátého roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (v případě stavby, které nevyžaduje kolaudační rozhodnutí od dokončení stavby) hlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba na bytovou jednotku, a to v každé bytové jednotce.

4. Obsahem Plánovací smlouvy bude závazek Investora Obci na výzvu předložit dokumenty dokládající plnění závazků dle předchozího odstavce.

III.C. Výše Investičního příspěvku

1. V případě Investičního záměru **Stavby** dle čl. I odst. 2 písm. a) nebo b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**:
 - **počtu m² HPP** Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) vymezeného dle DPZ a
 - **sazby** stanovené v čl. III.A odst. 1 písm. a) nebo b), případně snížené dle čl. III.B. těchto Zásad, pokud jsou pro to splněny podmínky.
2. V případě Investičního záměru **Změny stavby** dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad, při které dochází k **navýšení HPP stavby**, se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**:
 - **počtu m² HPP**, o které je dle DPZ navýšena HPP Investičního záměru oproti počtu HPP původní stavby a
 - **sazby** stanovené v čl. III.A odst. 1 písm. a) nebo b), případně snížené dle čl. III.B. těchto Zásad, pokud jsou pro to splněny podmínky.
3. V případě Investičního záměru **Změny stavby** dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad spočívající ve **změně způsobu užívání** již existující stavby na způsob užívání, se kterým je spojena dle čl. III.A a III.B vyšší sazba za m² HPP (v důsledku vyšší Částky za kanalizaci a/nebo z důvodu, že Investiční záměr již nebude sloužit některé z podporovaných funkcí nebo bude sloužit jiné podporované funkci), se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**:
 - **počtu m² HPP plochy**, u které dochází ke změně způsobu užívání, a
 - **částky tvořící rozdíl mezi sazbou** odpovídající novému způsobu užívání a sazbou odpovídající původnímu účelu.
4. V případě Investičního záměru **Změny stavby** dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad, při které dochází k **změně způsobu užívání** již existující stavby (či její části) na způsob užívání spojený s vyšší sazbou za m² HPP a **zároveň i k navýšení HPP stavby**, se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající součtu:
 - částky stanovené dle bodu 2, a to s ohledem na nově budovanou HPP, a
 - částky stanovené dle bodu 3, a to s ohledem na již existující část stavby, u které dochází k změně způsobu užívání.
5. V případě **Změny ÚP** se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající **násobku**
 - **m² Navýšení zastavitelnosti** a
 - **sazby** stanovené v čl. III.A odst. 1 písm. c) těchto Zásad.

Pokud by byla přijata Změna ÚP, kterou by došlo jen k částečnému Navýšení zastavitelnosti oproti tomu, jak bylo předvídáno Plánovací smlouvou a ke kterému byl stanoven Investiční příspěvek, uzavřou Obec s Investorem dodatek, jehož obsahem bude odpovídající úprava dosud neuhrazené části Investičního příspěvku (Investor Obci uhradí jen částku odpovídající přijaté Změně ÚP a m², o které došlo k Navýšení zastavitelnosti).

III.D. Sleva z Investičního příspěvku

1. Zastupitelstvo Obce může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy z výše Investičního příspěvku. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 20 % z výše Investičního příspěvku stanovené dle III.C těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména
 - a. Investiční záměry umístované do ploch Brownfieldů, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Brownfieldu, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
 - b. Investiční záměry umístované do ploch Stavebních proluk, pokud jsou v souladu s koncepcí Obce na využití dané plochy Stavební proluky, jak vyplývá ze strategických a koncepčních dokumentů Obce;
 - c. Investiční záměry spočívající ve výstavbě staveb nebo změnách dokončených staveb na stavby, jejichž převažujícím způsobem užití je poskytování Veřejných služeb občanům Obce, přičemž potřeba uspokojení dané Veřejné služby v daném místě vyplývá ze strategických dokumentů Obce a navrhované řešení je vhodné k uspokojení dané potřeby;
 - d. Investiční záměry, které zásadním způsobem přispějí ke zkvalitnění prostředí, do kterého jsou umístovány, a to způsobem sloužícím veřejnosti.

Podmínkou udělení slevy je soulad Investičního záměru s požadavky na umístování staveb a výstavbu vyplývajícími ze strategických, koncepčních a dalších dokumentů Obce.

Konkrétní výše slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat míru, ve které realizaci Investičního záměru dochází k naplnění sledovaného cíle, který byl důvodem udělení slevy.

2. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, může zastupitelstvo Obce rozhodnout o poskytnutí slevy z výše Investičního příspěvku. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 20 % z výše Investičního příspěvku stanovené dle III.C těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření. Závazek realizovat Klimatické opatření je součástí Plánovací smlouvy, a to včetně popisu Klimatického opatření a požadavků na jeho fungování. Investor Obci dokládá investici do Klimatického opatření v technické zprávě, která je součástí DPZ, zpracované odborně způsobilou odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Splnění závazku realizace Klimatického opatření ze strany Investora musí být ve smlouvě náležitě zajištěno. Nebude-li Klimatické opatření realizováno, nebo nebude-li splňovat stanovené požadavky, vzniká Investorovi povinnost doplatit Obci částku odpovídající poskytnuté slevě, či její úměrnou část.

3. Slevy poskytnuté dle odst. 1 a 2 lze sčítat, a to až do maximální celkové výše 50 % výše Investičního příspěvku stanovené dle III.C těchto Zásad.
4. V mimořádných případech hodných zvláštního zřetele může na základě rozhodnutí zastupitelstva Obce výše slevy s ohledem na záměry dle odst. 1 písm. c) a d) činit až 100 % z výše Investičního příspěvku stanovené dle III.C těchto Zásad. Důvody pro udělení takové mimořádné slevy musí být řádně odůvodněny. Podmínkou udělení mimořádné slevy je závazek Investora, že Investiční záměr bude sloužit zamýšlenému veřejně prospěšnému účelu po dobu minimálně 10 let od dokončení výstavby, přičemž tento závazek musí být i náležitě zajištěn.

III.E. Souběhy příspěvků

1. Investiční příspěvek k Změně ÚP v sobě **nezahrnuje** Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

III.F. Plnění Investičního příspěvku

1. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny bezhotovostně na účet Programu veřejné infrastruktury Obce.
2. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku na účet Programu veřejné infrastruktury Obce ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě dle těchto Zásad.
3. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě a způsobem stanoveným v Plánovací smlouvě s ohledem na povahu plnění.

IV. Závazky Obce

1. Postup Obce podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Obcí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Obce a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených obecním úřadem v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Obec se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru nebo aby byl přijat návrh Změny ÚP, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k realizaci Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu;
 - b) po stanovenou dobu zachová vlastnické vztahy Obce v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku pro realizaci Veřejné infrastruktury v Obci;

- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Obec převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace a ve smyslu § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy.

V. Závazky investora

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
 - c) poskytne Obci Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) poskytne finanční prostředky k vybudování nové a/nebo úpravám stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Obci;
 - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Obce nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
 - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

VI. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

1. Závazky Investora i Obce, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, případně utvrzeny.
2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit či utvrdit zejména těmito instituty
 - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
 - b) složením peněžité jistoty na účet Obce;
 - c) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
 - d) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku, zřízeným jako věcné právo a zapsaným do katastru nemovitostí;
 - e) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;

- f) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;
- g) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
- h) notářský zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- i) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Obcí požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty;
- j) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Obce, na které hodlá Obec Investiční příspěvek použít.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Obce na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady jsou zveřejněny na webových stránkách Obce: [Formuláře, ceníky - Oficiální stránky obce Albrechtice v Jizerských horách](#)
4. Zásady budou Obcí aplikovány ode dne 1.7.2025 (dále jen „Datum aplikace“).
5. Přijetí těchto Zásad nemá vliv na platnost smluv o poskytnutí investičního příspěvku a spolupráci při realizaci Investičního záměru uzavřených Obcí s Investorem před Datem aplikace Zásad uvedeným v odst. 4 tohoto článku. Pokud Obec s Investorem uzavřeli ke konkrétnímu Investičnímu záměru takovou smlouvu před Datem aplikace a tato smlouva je nadále platná, postupuje se podle této smlouvy a nová smlouva se ke stejnému Investičnímu záměru dle těchto Zásad neuzavírá, nedohodnou-li se Obec s Investorem jinak.