

Zásady pro výstavbu v obci Komárov



I. Úvod

Obec Komárov leží v severní části Hornomoravského úvalu v oblasti, kde se ráz krajiny začíná měnit, kde rovina úvalu pomalu přechází v pahorkatinu Nížkého Jeseníku, a to konkrétně severozápadním směrem od obce (na katastru obce Řídeč). V obci je prodejna potravin a hostinec Na Rychtě, který poskytuje pouze studenou kuchyni. Obec Komárov má poměrně výhodnou polohu v blízkosti dvou středně velkých měst, která poskytují dostatek pracovních příležitostí a je tudíž poměrně migračně zisková, což vedlo k nastartování stavebního rozvoje obce. Reflektuje to i nárůst počtu přistěhovalých osob v posledních třech pětiletkách. Nicméně pro další možný růst obce bude zapotřebí identifikovat nové rozvojové lokality. Nová výstavba znamená pro Komárov též řadu významných problémů, na jejichž řešení je třeba vynakládat značné prostředky z rozpočtu obce. Již nyní se Komárov potýká mj. s nedostačující kapacitou některých inženýrských sítí, nedostatečnou dopravní a bezpečnostní infrastrukturou, nevyhovujícím stavem veřejných prostranství nebo nedostatkem parkovacích a odstavných ploch.

Z výše uvedených příčin je zájmem obce Komárov (dále jen „**Obec**“) a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto „**Zásady rozvoje obce Komárov**“ (dále jen „**Zásady**“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost v Obci vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v Obci pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, na základě požadavků 3. osob, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční a průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, tedy chránit zájem obce a jejích obyvatel (§ 2 odst. 1 zákona o obcích).

Veškerou potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu pro rezidenční bydlení nebo jiný bytový či nebytový záměr buduje investor, a to v území, na kterém hodlá takový záměr realizovat. Současně se investor formou finančního příspěvku podílí na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury v Obci, a to v rozsahu, který odpovídá rozsahu záměru, ať už určeného pro bydlení nebo jiného. Investor je povinen zbudovat na své náklady veškeré přípojky ke stávající infrastruktuře.

Dohodne-li se Obec s investorem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení či nebytového záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu (plánovací, o rozvoji území, o spolupráci...). Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný.

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti investora na rozvoji veřejné infrastruktury v Obci nebude v zájmu Obce a jejích občanů. Nedojde-li mezi Obcí a investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí

investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů, postupovat. Obec je ve věci uzavírání smluv s investory zastoupena starostou nebo jiným pověřeným zástupcem Obce, popř. zvoleným právním zástupcem.

II. Pojmy

V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy. Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **bytovým záměrem** každá nově postavená bytová jednotka (v souladu s ustanovením § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) v rodinném nebo bytovém domě. Za záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové jednotky;
- b) **nebytovým záměrem** se rozumí plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití (dále jen "**nebytové stavby**"), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavních plochy. Za nebytové záměry se považují i rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby;
- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- d) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru nebo nebytového záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr či nebytový záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- e) **veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod a dešťová a splašková kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy) a veřejná prostranství podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (zeleň a vodní prvky);
- f) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury (přípojky inženýrských sítí, přístupová komunikace, manipulační plochy...);
- g) **ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru (chodníky, ČOV, zeleň...);
- h) **budováním veřejné infrastruktury** rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- i) **plánovacím listem minimálních standardů lokality** (dále jen „**plánovací list**“) dokument obsahující název a specifikaci lokality s uvedením funkčního využití a regulativů dle územně plánovací dokumentace a s definováním parametrů veřejné infrastruktury;
- j) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;

- k) **smlouvou** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popř. dle stavebního zákona, s investorem ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí (dále v tomto dokumentu jen „**smlouva**“);
- l) **smlouvou o finančním příspěvku** smlouva, která bude určovat výši finančního příspěvku a pravidla pro jeho poskytnutí Obci;
- m) **smlouvami** souhrnně smlouva a smlouva o finančním příspěvku.

III. Obecná část Zásad

A. Působnost Zásad

- (1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření smluv. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.
- (2) Neprojeví-li investor vůli s Obcí podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle stavebního zákona a dalších právních předpisů výhradně se stavebním úřadem.

B. Veřejná infrastruktura budovaná investorem

- (1) Investor vždy zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem. Obec nese náklady s tímto související. V případě plánovaného převzetí takto vybudované veřejné infrastruktury do vlastnictví Obce, bude mezi Obcí a investorem uzavřena smlouva. Mezi Obcí a investorem může být ve smlouvě dohodnuto budování další veřejné infrastruktury nad rámec věty první tohoto odstavce.
- (2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu Obce, těchto Zásad, včetně jejich příloh, a uzavřené smlouvy.

C. Finanční příspěvek a jeho výše

- (1) Na finanční náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené záměrem nebo spojené s převzetím a správou veřejné infrastruktury budované investorem - investor Obci přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Za tímto účelem je mezi Obcí a investorem uzavřena smlouva o finančním příspěvku.
- (2) Konkrétní výše finančního příspěvku bude stanovena v souladu s přílohou č.1 těchto zásad v závislosti na osobě investora a rozsahu a typu záměru. Výše finančního příspěvku je aktualizována zastupitelstvem Obce v závislosti na růstu cen.
- (3) Finanční příspěvek je splatný před podpisem smlouvy o finančním příspěvku. V odůvodněných případech může Obec s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.
- (4) Obec prohlašuje, že finanční příspěvek bude použit v souladu se Zásadami, s jednotlivými smlouvami a právními předpisy, a to za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- (5) Poskytnutí finančního příspěvku nemusí být požadováno v případě, že:
 - investorem záměru bude Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí, popř. nezisková organizace se sídlem v Obci a současně bude záměr spolufinancován z rozpočtu Obce formou účelového investičního příspěvku či grantu,

- záměr splňuje charakter služeb obecného zájmu, jako např. přeprava cestujících, poštovní služby, zdravotní péče, sociální služby,
- o tom rozhodne na základě individuálního posouzení zastupitelstvo Obce.

D. Mimořádné snížení finančního příspěvku

- (1) Pokud investor buduje veřejnou infrastrukturu nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, je možné o náklady prokazatelně vynaložené na její vybudování snížit výši finančního příspěvku. Toto snížení je zpravidla možné až o 50 % výše stanoveného finančního příspěvku. Další snížení výše finančního příspěvku je možné zejm. v případě, kdy bude tato veřejná infrastruktura pro Obec mimořádně významná.
- (2) Mimořádné snížení finančního prostředku lze také přiznat v případě, že se investor přihlásí k trvalému pobytu na území Obce, a to nejpozději do 2 let od zahájení realizace záměru. Uhrazený finanční prostředek tak bude investorovi v poměrné výši vrácen.

E. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce

- (1) Obec bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato bude plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad a uzavřené smlouvy. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude zajištěno technickým dozorem obce, který bude ve spolupráci s investorem dohlížet na řádnou realizaci záměru, popř. to bude stvrzeno v předávacím protokolu. Obec si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, který hradí investor, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
- (2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem je bezúplatně darovací smlouvou. S investorem může být ve smlouvě stanovena finanční částka v souladu s ustanovením bodu C tohoto článku určená pro správu dané infrastruktury, zpravidla nejméně na 10 let.

IV. Procesní část zásad

A. Žádost o stanovisko Obce k záměru

- (1) Investor, který hodlá na území Obce realizovat záměr, podá žádost o stanovisko Obce k záměru spolu s plánovacím listem a dalšími přílohami na formuláři, který je zveřejněn na webových stránkách Obce. Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelně úřadu Obce. Každý investor předloží svůj záměr sekretariátu starosty Obce s dostatečným předstihem (nejméně 90 dnů) před podáním žádosti nebo jiného aktu, na jehož základě má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.
- (2) Pověřený zástupce Obce ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 30 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí pověřený zástupce Obce konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska.

B. Výzva investorovi k jednání

V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení územního řízení nebo jiného procesu podle stavebního zákona, v rámci kterého může být umístěna nebo realizována stavba (dále jen „řízení dle stavebního zákona“), ale současně neobdržela od investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a Obcí.

C. Stanovisko Obce k záměru

- (1) Obec je povinna vydat písemné stanovisko do 60 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje se lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. Obec je povinna do 30 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (2) Obsahem stanoviska jsou podmínky, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy Obce. Přílohou stanoviska jsou návrhy smluv. U složitějších záměrů nemusí být návrh smluv přílohou stanoviska, ale předkládají se zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska.
- (3) Na doručování stanoviska a návrhů smluv se vztahují pravidla dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (4) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Toto stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

D. Jednání o obsahu smlouvy/smlouvy o finančním příspěvku a stanoviska Obce

- (1) Z podnětu investora může dojít k ústnímu projednání stanoviska Obce a/nebo smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení stanoviska nebo smlouvy nebo smlouvy o finančním příspěvku. Podnět se Obci doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. A. těchto Zásad.
- (2) Investor v rámci podnětu předloží písemné vyjádření ke stanovisku Obce a/nebo návrhu smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku.
- (3) Ústní projednání svolává Obec nejpozději do 60 dnů od doručení podnětu investora dle odstavce 1.
- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě stanoviska Obce či předkládaných smluv. Upravené stanovisko nebo upravený návrh smlouvy či smlouvy o finančním příspěvku zašle Obec investorovi do 30 dnů od skončení ústního jednání.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení. O ústním jednání se sepisuje protokol.
- (6) K zajištění závazků investora stanoví smlouva adekvátní zajišťovací institut, např. smluvní pokutu. Investor se rovněž zaváže k tomu, že svůj záměr nepřevede na 3. osobu bez předchozího písemného souhlasu Obce.

E. Uzavření smlouvy a smlouvy o finančním příspěvku

- (1) Uzavření plánovací smlouvy i smlouvy o finančním příspěvku s investorem schvaluje zastupitelstvo Obce. Zastupitelstvo si řádně vyhradilo pravomoc schvalovat výše zmíněné smlouvy v souladu se zákonem o obcích.

- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.
- (3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Obci. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna smluv. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.

F. Postup v rámci správních řízení

- (1) V rámci zahájeného řízení dle stavebního zákona nebo jiných správních procesů podle jiných právních předpisů (dále jen "správní řízení") postupují investor a Obec dle podmínek dohodnutých ve smlouvě. Obec bude v rámci správního řízení záměr podporovat, pokud bude záměr projednáván v těchto správních řízeních plně v souladu s uzavřenou smlouvou, Zásadami, územně plánovací dokumentací, právními předpisy a českými technickými normami.
- (2) Investor informuje Obec o všech případných změnách záměru včas, a pokud je to zapotřebí, vyvolá přerušování daného správního řízení.
- (3) Obec může požádat investora, aby vyvolal přerušování správního řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyluje od smlouvy, a má to dopad na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Obec se záměrem nesouhlasí.

G. Přejícná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Pokud bude mezi Obcí a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Obec podle těchto Zásad obdobně. Obec může převzít infrastrukturu vybudovanou podle takové smlouvy, pokud budou splněny podmínky podle těchto Zásad a uzavřené smlouvy.
- (2) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením smluv předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení. Obec si vyhrazuje právo nesplnit závazky pro ni vyplývající z těchto zásad, pokud jejich splnění znemožní vis major, popř. jiné objektivní okolnosti (místní referendum).
- (3) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webových stránkách Obce.

Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem Obce, jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly dle zákona.

Datum schválení: 2. 4. 2026

Číslo usnesení zastupitelstva: 10/2/2026

Odpovědná osoba, podpis: