

PRAVIDLA VÝKUPU STAVEB VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V LOKALITÁCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

1. Cíl

- 1.1 Cílem těchto pravidel je podpora výstavby rodinných domů v lokalitách k tomu určených Územním plánem Zubří, ve kterých není doposud vybudována technická infrastruktura, za účelem rozvoje území města Zubří.

2. Úvodní ustanovení

- 2.1 Město Zubří za účelem podpory stavebníků rodinných domů má v úmyslu vykupovat stavby veřejné technické infrastruktury vybudované v souvislosti s výstavbou rodinných domů (dále také „VTI“) a stanovuje tato pravidla upravující podmínky a postup při výkupu staveb VTI.

3. Definice staveb veřejné technické infrastruktury

- 3.1 Stavbou veřejné technické infrastruktury se pro účely těchto pravidel rozumí:
 - Kanalizační řad (stoky splaškové případně jednotné kanalizace)
 - Vodovodní řad
- 3.2 Předmětem těchto pravidel ani případného výkupu nejsou přípojky VTI uvedených v předchozím odstavci 3.1.
- 3.3 Stavbami veřejné infrastruktury pro účely výkupu dle těchto pravidel nejsou rovněž rozvody plynu, elektrické energie, datových sítí, telefonní sítě, veřejného osvětlení, dešťové kanalizace ani komunikace a chodníky.

4. Vymezení ostatních pojmů

- 4.1 **Stavebník** – stavebníkem dle těchto pravidel je realizátor stavby VTI, která bude předmětem plánovací smlouvy dle těchto pravidel. Stavebníkem může být pouze fyzická osoba, více fyzických osob v režimu spoluvlastnictví nebo SJM anebo sdružení fyzických osob (družstvo individuálních stavebníků) vlastníci stavební pozemek či pozemky nebo mající jiné právo k pozemku či pozemkům umožňujícím stavbu rodinného domu v k. ú. Zubří, ke kterým ještě není vybudována veřejná technická infrastruktura.
- 4.2 **Stavební pozemek** – stavebním pozemkem dle těchto pravidel je pozemek v k. ú. Zubří ve vlastnictví stavebníka nacházející se v rozvojové lokalitě, na kterém je dle platného územního plánu možná výstavba rodinného domu.
- 4.3 **Rozvojová lokalita** – rozvojovou lokalitou dle těchto pravidel je zastavitelná plocha dosud nezastavěného území, u níž je na základě územně plánovacích podkladů města Zubří předpoklad budoucí výstavby čtyř a více rodinných domů.

5. Požadované parametry veřejné technické infrastruktury

5.1 Město Zubří má zájem na tom, aby výstavba rodinných domů včetně související VTI probíhala hospodárně a efektivně v souladu se schváleným Územním plánem Zubří. Pouze taková výstavba VTI bude městem Zubří podporována formou výkupu vybudovaných staveb VTI. Pokud stavebník plánuje stavbu rodinného domu v dosud nezastavěné části rozvojové lokality, musí vybudované stavby VTI splňovat technické parametry umožňující napojení dalších rodinných domů na vybudovanou VTI.

6. Podmínky pro podání žádosti o uzavření plánovací smlouvy

6.1 Stavebník může žádat o uzavření plánovací smlouvy podle těchto pravidel pouze při splnění těchto podmínek:

- Výstavba jednoho nebo více rodinných domů a stavby VTI je v souladu s Územním plánem Zubří a s projektovými záměry města Zubří.
- Podporu lze poskytnout pouze na VTI uvedenou v odstavci 3.1 těchto pravidel.
- Stavebník není dlužníkem města Zubří.
- Stavebník má pro výstavbu VTI vydána potřebná pravomocná povolení, souhlasy či jiná rozhodnutí či doklady umožňující výstavbu, dle platných norem a právních předpisů v aktuálním znění, v případech, kdy plánovací smlouva sama není podkladem k vydání příslušného rozhodnutí či povolení stavebního úřadu.
- V případě potřeby bude mít stavebník uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen, ve kterých bude sjednán souhlas s převodem těchto břemen na město Zubří.

6.2 Při nesplnění některé z podmínek uvedených v odstavci 6.1 nebo při jejím odpadnutí v případě, že již byla uzavřena smlouva kupní, je město Zubří oprávněno od dané smlouvy kupní odstoupit a stavebník je povinen poskytnutou platbu v plné výši městu vrátit, a to nejpozději do 30 dnů od chvíle, kdy k tomu bude písemně vyzván.

7. Žádost o uzavření plánovací smlouvy a její náležitosti

7.1 Žádost o uzavření plánovací smlouvy může stavebník podat kdykoli v průběhu roku. Žádost může podat současně více žadatelů. Podáním žádosti o uzavření plánovací smlouvy nevzniká stavebníkovi právní nárok na jakoukoli finanční úhradu ze strany města Zubří.

7.2 K písemné žádosti o uzavření plánovací smlouvy stavebník přikládá:

- Příslušnou projektovou dokumentaci stavby VTI pro řízení před stavebním úřadem, která musí být předem projednána a odsouhlasena zástupci města Zubří.
- Položkový rozpočet týkající se stavebních objektů VTI, které jsou předmětem žádosti o uzavření plánovací smlouvy.
- Časový harmonogram obsahující alespoň tyto časové údaje: předpokládaný termín získání povolení ke stavbě, předpokládaný termín zahájení realizace, předpokládaný termín ukončení realizace a předpokládaný termín získání povolení k užívání (kolaudace).
- Pokud to bude třeba tak i smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene.

7.3 Po posouzení úplnosti žádosti bude žádost předložena k projednání Radě města Zubří, která buď doporučí, nebo nedoporučí zastupitelstvu města schválit uzavření plánovací smlouvy.

- 7.4 Zastupitelstvo města Zubří žádost projedná a rozhodne – schválí (případně neschválí) uzavření plánovací smlouvy. O výsledku projednání jeho žádosti zastupitelstvem města bude stavebník vyrozuměn.
- 7.5 Projednání v zastupitelstvu města probíhá dvakrát ročně.
- 7.6 Plánovací smlouva musí být uzavřena před zahájením stavebních prací. O uzavření plánovací smlouvy nelze žádat zpětně.
- 7.7 Po uzavření plánovací smlouvy je stavebník povinen realizovat (zkolaudovat) stavbu VTI do 2 let od podpisu plánovací smlouvy.

8. Žádost o uzavření smlouvy kupní a její náležitosti

- 8.1 Město Zubří převezme stavbu VTI formou odkupu na základě smlouvy kupní se stavebníkem, přičemž dnem uzavření smlouvy kupní se město stane vlastníkem stavby VTI. O uzavření smlouvy kupní může stavebník požádat až po dokončení stavby VTI a její kolaudaci.
- 8.2 Převzetí stavby VTI do majetku města Zubří, respektive uzavření smlouvy kupní, podléhá schválení Zastupitelstvem města Zubří.
- 8.3 Po dokončení stavby VTI stavebník předá městu Zubří spolu s žádostí o uzavření smlouvy kupní následující doklady:
- Kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci, příp. kolaudační souhlas či kopii oznámení užívání s vyznačením data vzniku práva užívat stavbu.
 - Pokud je potřeba, smlouvy o zřízení věcných břemenech s vyznačenou doložkou o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí.
 - Geometrické zaměření VTI na podkladě katastrální mapy v listinné i v elektronické verzi.
 - Dokumentaci skutečného provedení stavby VTI.
 - Kopii stavebního deníku.
 - Doklad o předání a převzetí stavby VTI stavebníkem.
 - V případě, že je potřeba doložit ke kolaudaci revizní zprávy, rovněž jejich originály nebo ověřené kopie.
 - Doklady o zkouškách a certifikáty.
 - Smlouvu o dílo se zhotovitelem, který je podle právních předpisů oprávněn k budování inženýrských sítí, včetně položkového rozpočtu.
 - Třístrannou smlouvu mezi městem, zhotovitelem stavby a stavebníkem o postoupení práv a převzetí závazků týkajících se záruky za provedení díla (záruka bude sjednána nejméně na 60 měsíců). Uzavření takovéto smlouvy zajistí stavebník.
 - Faktury a doklady o úhradě faktur – stavebník předkládá v originálech, které mu budou po pořízení kopií vráceny.
- 8.4 Doklady uvedené v odstavci 8.3 budou doloženy do 60 kalendářních dnů od dokončení stavby VTI. Dokončením VTI se přitom rozumí den, kdy stavebník obdržel poslední z kolaudačních souhlasů týkajících se stavby VTI nebo kdy nabylo právní moci poslední z kolaudačních rozhodnutí týkajících se VTI. V ostatních případech se dokončením rozumí, že do 30 dnů od oznámení záměru započít s užíváním dokončené stavby příslušnému stavebnímu úřadu nebyl příslušným stavebním úřadem vydán zákaz užívání stavby.

- 8.5 Po prověření údajů v předaných dokladech z hlediska dodržení podmínek pro odkup VTI a ujednání z plánovací smlouvy bude žádost o uzavření smlouvy kupní předložena radě města k projednání, která zastupitelstvu města buď doporučí, nebo nedoporučí schválení smlouvy kupní. Zastupitelstvo města potom schválí (případně neschválí) uzavření smlouvy kupní.
- 8.6 Právo na uzavření smlouvy kupní zaniká, pokud se stavebník nedostaví k uzavření smlouvy do 30 kalendářních dnů od vyrozumění o výsledku projednání zastupitelstvem.

9. Stanovení výše kupní ceny veřejné infrastruktury

- 9.1 Podkladem pro stanovení kupní ceny, za kterou bude městem Zubří VTI odkoupena, bude porovnání následujících ukazatelů:
- a) odborného odhadu nákladů (položkového rozpočtu) stavebních prací na vybudování VTI včetně DPH (dále jen „rozpočtová cena“), přičemž položkový rozpočet stavebních prací zpracovaný rozpočtářem staveb bude tvořit přílohu plánovací smlouvy. Projekční a jiná nestavební činnost součástí uvedené rozpočtové ceny nebude a stavebník nemá nárok na její uhrazení. Případná změna rozsahu díla během stavby, pokud nevzejde z požadavku města Zubří, nemá vliv na změnu výše rozpočtové ceny. Rozpočtová cena bude stanovena z rozpočtu předloženého před podpisem plánovací smlouvy a tato částka nebude v žádném případě navyšována. Navýšení rozpočtové ceny není možné ani z důvodu opomenutí projektanta či rozpočtáře nebo v důsledku nepředvídatelných okolností. Jedinou výjimkou je navýšení rozpočtové ceny z důvodu požadavků města Zubří, které budou mít vliv na cenu stavebních prací.
 - b) skutečně vynaložených nákladů (na stavební práce) na vybudování stavby VTI včetně DPH, které stavebník prokáže smlouvou o dílo se zhotovitelem stavby VTI, fakturami a doklady o uhrazení faktur. Skutečně vynaložené náklady na vybudování stavby VTI nezahrnují náklady na zhotovení projektových dokumentací a náklady stavebníka na poplatky za podání žádostí o územní rozhodnutí a stavební povolení ani žádné další náklady, které stavebník měl v souvislosti s realizací stavby VTI.
 - c) ceny stavby VTI v místě a čase obvyklé včetně DPH podle znaleckého posudku, který na vlastní náklady zajistí město Zubří v případě pochybností, že rozpočtová cena i skutečně vynaložené náklady výrazně překročily cenu, která je v daném místě a čase pro dílo obdobného charakteru obvyklá. Stavebník poskytne městu Zubří potřebnou součinnost při zpracování znaleckých posudků, zejména umožní příslušným zpracovatelům posudků přístup k dokumentaci a oceňovaným věcem.
- 9.2 Pro stanovení kupní ceny bude použita nejnižší z hodnot uvedených pod písm. a) a b) a případně také c) v odstavci 9.1 (dále jen „výsledná cena“).
- 9.3 Kupní cena, za kterou město Zubří od stavebníka odkoupí stavbu VTI, bude učena 70 % z výsledné ceny. Takto stanovená výše kupní ceny je konečná.
- 9.4 O změně konkrétní kupní ceny (v procentech či absolutní částce) může před uzavřením smlouvy kupní rozhodnout zastupitelstvo města.

10. Podmínky úhrady kupní ceny veřejné infrastruktury

- 10.1 Kupní cena bude uhrazena ve splátkách bezhotovostní platbou na účet stavebníka dle podmínek příslušné smlouvy kupní a stavebník je povinen tuto skutečnost respektovat.
- 10.2 Město uhradí stavebníkovi první splátku (50 % z kupní ceny) do 30 kalendářních dnů ode dne uzavření smlouvy kupní. Pokud však stavba VTI nebude provedena dle platného stavebního povolení a schválené projektové dokumentace a nebude odpovídat platným normám a předpisům, je město Zubří oprávněno se stavebníkem smlouvu kupní neuzavřít, stavebníkovi nic neuhradit a stavbu VTI od stavebníka nepřevzít.
- 10.3 Zbývajících 50 % z kupní ceny zaplatí město stavebníkovi po vydání stavebních povolení na rodinné domy, které budou napojeny na VTI, s tím, že jednotlivé dílčí splátky dle celkového počtu stavebních pozemků budou hrazeny postupně po vydání stavebních povolení na jednotlivé rodinné domy. Tyto dílčí částky budou hrazeny na účet stavebníka do 60 kalendářních dnů ode dne nabytí právní moci stavebních povolení, případně ode dne vydání souhlasu se stavbou rodinného domu. Jestliže nebudou vydána stavební povolení na rodinné domy na všech stavebních pozemcích stavebníka, které mohou být připojeny na VTI, do stanoveného termínu, město uhradí stavebníkovi jen poměrnou částku dle počtu vydaných stavebních povolení na rodinné domy. Na zbylou finanční částku za nevydaná stavební povolení na rodinné domy na zbývajících stavebních pozemcích stavebníka pak stavebník ztratí nárok. Termín, do kterého musí být rodinné domy připojeny na VTI – jinak stavebník ztratí nárok na další finanční částku – bude stanoven individuálně pro konkrétní případy podle počtu stavebních pozemků, resp. rodinných domů, které se budou na stavbu VTI napojovat.

11. Povinnosti stavebníka

- 11.1 Stavebník na vlastní náklady zajistí zpracování veškerých podkladů nezbytných pro úplné a řádné provedení stavby VTI; jedná se zejména o projektovou dokumentaci pro územní řízení, projektovou dokumentaci pro stavební řízení, případně projektovou dokumentaci pro provádění stavby, a vyjádření dotčených orgánů a správců inženýrských sítí. Projektové dokumentace k VTI budou zpracovány dle požadavků a podmínek města Zubří, správců inženýrských sítí a dotčených správních orgánů.
- 11.2 Stavebník na vlastní náklady zajistí příslušná povolení nezbytná k provedení VTI.
- 11.3 Stavebník provede realizaci stavby VTI na vlastní náklady a v rozsahu schválené projektové dokumentace a položkového rozpočtu stavby. Stavebník při tom musí splnit veškeré povinnosti vyplývající z těchto pravidel a z plánovací smlouvy, kterou uzavře s městem Zubří.
- 11.4 Stavebník bude stavbu VTI provádět v součinnosti s městem Zubří a se zástupci příslušných správců inženýrských sítí. Stavebník je při tom povinen umožnit zástupcům města Zubří a budoucího správce VTI provádění průběžné kontrolní činnosti, a to i bez předchozího upozornění. Stavebník je při tom povinen zástupcům města Zubří a budoucího správce VTI umožnit nahlížení do všech dokumentů souvisejících se VTI. K této součinnosti je navrhovatel povinen zavázat také firmu, která bude VTI realizovat.
- 11.5 Stavebník na vlastní náklady zajistí po dokončení VTI úspěšnou kolaudaci všech částí zrealizované stavby VTI, včetně zajištění veškerých podkladů nezbytných k vydání kolaudačního souhlasu.

- 11.6 Stavebník je povinen bezplatně umožnit napojení přípojek na VTI pro zástavbu v daném území a nesmí blokovat případnou další zástavbu ani prodloužení VTI do navazující rozvojové lokality.
- 11.7 Stavebník v případě, že se stavba VTI nachází v pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města Zubří, zajistí na své náklady zřízení věcného břemene ve prospěch města Zubří.
- 11.8 Stavebník je povinen po vydání kolaudačního souhlasu předat stavbu VTI do vlastnictví města Zubří, a to včetně veškerých souvisejících dokladů; zejména stavebních deníků, účetních dokladů, dodacích listů, záručních listů, protokolů o použitých materiálech a provedených zkouškách atd. Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s převodem vlastnického práva bude hradit stavebník.
- 11.9 Stavebník provede stavbu VTI a zajistí vydání kolaudačního souhlasu nejpozději do 2 let od podpisu plánovací smlouvy oběma smluvními stranami.
- 11.10 V případě, že stavebník nepřevede stavbu VTI do vlastnictví města Zubří, sám svým nákladem zajišťuje jejich správu a provozování.

12. Závěrečná ustanovení

- 12.1 Zastupitelstvo města Zubří je oprávněno se v odůvodněných případech odchýlit od těchto pravidel, pokud to vyžaduje ojedinělost a složitost konkrétního případu.
- 12.2 Na uzavření plánovací smlouvy, smlouvy kupní či jiné smlouvy dle konkrétního případu není právní nárok.
- 12.3 V případě, že stavebník nesplní podmínky stanovené těmito pravidly a plánovací smlouvou, zaniká městu Zubří povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu kupní.
- 12.4 V případě, že stavba VTI nebude dokončena do 2 let od podpisu plánovací smlouvy, zaniká městu Zubří povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu kupní.
- 12.5 Návrh plánovací smlouvy, návrh smlouvy kupní či návrh jiné smlouvy dle konkrétního případu připraví město Zubří.
- 12.6 Tato pravidla se nevztahují na již vybudovanou veřejnou infrastrukturu.
- 12.7 Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Zubří dne 14.12.2017 usnesením č. ZM 19/11.
- 12.8 Tato pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.


.....
Ing. Lubomír Vaculín
starosta




Mgr. Stanislav Petružela
místostarosta