



ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTA IVANČICE

Pravidla pro jednání se stavebníky

Schváleno usnesením Zastupitelstva města: ZM/2024/2/32, ze dne 8. 4. 2024

OBSAH:

- I. Úvod
- II. Pojmy
- III. Obecná část Zásad
- IV. Procesní část Zásad
- V. Přejídná, společná a závěrečná ustanovení

I. Úvod

Ivančice (dále jen „Město“) se nachází v okrese Brno – venkov, asi 30 km jihozápadně od Brna. Město má téměř 10.000 obyvatel a vzhledem k jeho poloze, významu pro region a dobré dopravní dostupnosti je o možnost bydlení ve Městě značný zájem. Nachází se zde mateřské a základní i střední školy, nemocnice, lékařské ambulance, knihovna, kino a Středisko volného času. Ve Městě je vodovod a kanalizace.

Město je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích chránit zájmy své a svých obyvatel a vedle toho dbát i na veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. Město si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel nebo některé dopady rozvoje podnikatelských aktivit znamenají zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a kladou značné požadavky na samosprávu a její rozpočet. Město proto žádá stavebníky, aby se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, podíleli na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.

Z výše uvedených příčin je zájmem Města a jeho 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.

Zastupitelstvo Města proto v zájmu harmonického rozvoje území schválilo tyto **„Zásady pro výstavbu na území města Ivančice“** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Města. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se stavebníci nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost ve Městě vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu ve Městě pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Město nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je vhodné 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.

Podíl stavebníků na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Města a jeho občanů. Do budoucna je proto odpovědností stavebníků podílet se na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury ve Městě, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu záměru ať už určeného pro bydlení nebo jiného. Dohodne-li se Město se stavebníkem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení či nebytového záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu. Nedojde-li mezi Městem a stavebníkem k dohodě o poskytnutí příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí stavebníka, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup Města vůči stavebníkům byl souladný s právem, předvídatelný a nediskriminační.

II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **bytovým záměrem** plánovaná stavba pro bydlení s minimálně 3 bytovými jednotkami.¹
 - i. Za bytové záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, ledaže dojde ke vzniku alespoň jedné nové bytové jednotky a současně stavba v důsledku této přestavby/rekonstrukce bude mít celkem alespoň 3 bytové jednotky).
 - ii. Za bytové záměry se považuje i několik staveb pro bydlení, které samostatně nedosahují parametrů bytového záměru, ale ve svém souhrnu parametrů bytového záměru dosahují a časově a územně spolu souvisejí.
- b) **nebytovým záměrem v MPZ²** plánovaná stavba, zařízení, činnost anebo technologie pro komerční využití v rozsahu nad 100 m² zastavěné plochy realizovaná na území Městské památkové zóny (dále jen „MPZ“). Při rekonstrukci nebo přestavbě stávajícího objektu, jehož zastavěná plocha bude po rekonstrukci/přestavbě přesahovat 100 m², bude za nebytový záměr považována užitná plocha, o kterou se zvýší rozsah užitné plochy objektu oproti původnímu stavu.
- c) **nebytovým záměrem v zastavěném území³** plánovaná stavba, zařízení, činnost anebo technologie pro komerční využití MPZ v rozsahu nad 200 m² zastavěné plochy v zastavěném území vymezeném Územním plánem Města (dále jen „Územní plán“) mimo území MPZ. Při rekonstrukci nebo přestavbě stávajícího objektu, jehož zastavěná plocha bude po rekonstrukci/přestavbě přesahovat 200 m², bude za nebytový záměr považována užitná plocha, o kterou se zvýší rozsah užitné plochy objektu oproti původnímu stavu.
- d) **nebytovým záměrem v zastavitelné ploše⁴** plánovaná stavba, zařízení, činnost anebo technologie pro komerční využití v rozsahu nad 500 m² zastavěné plochy v zastavitelné ploše vymezené Územním plánem. Při rekonstrukci nebo přestavbě stávajícího objektu, jehož zastavěná plocha bude po rekonstrukci/přestavbě přesahovat 500 m², bude za nebytový záměr považována užitná plocha, o kterou se zvýší rozsah užitné plochy objektu oproti původnímu stavu.
- e) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;⁵
- f) **stavebníkem** každá fyzická či právnická osoba, která hodlá realizovat záměr bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr pro nepodnikatelské účely;
- g) **veřejnou infrastrukturou** pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a

¹ Uplatní se i v případě, kdy se stavba odstraňuje a na jejím místě se zbuduje nová.

² Uplatní se i v případě, kdy se objekt odstraňuje a na jeho místě se zbuduje nový.

³ Uplatní se i v případě, kdy se objekt odstraňuje a na jeho místě se zbuduje nový.

⁴ Uplatní se i v případě, kdy se objekt odstraňuje a na jeho místě se zbuduje nový.

⁵ Pro účely těchto Zásad se za nebytové záměry všech typů považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření zastavěné plochy o stanovený minimální limit pro jednotlivé nebytové záměry. V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu zastavěné plochy počítají.

chodníky), zelená infrastruktura, občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy, sportoviště apod.) a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (např. zeleň a hospodaření se srážkovými vodami);

- h) **bezprostředně související veřejnou infrastrukturou** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury. V případě záměrů realizovaných nikoli individuálně stavebníkem (fyzickou osobou) pro uspokojení své vlastní bytové potřeby mimo developerský projekt se za veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem může považovat i realizace zařízení předškolní péče, veřejných prostranství, prostor pro občanskou vybavenost a podobně;
- i) **ostatní veřejnou infrastrukturou** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru;
- j) **budováním veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- k) **předběžným stanoviskem** dokument, který vydává Město v samostatné působnosti mimo veřejnoprávní působení jako zhodnocení souladu záměru s požadavky podle těchto Zásad;
- l) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění stavebníka uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování ostatní veřejné infrastruktury; v případě bytových záměrů se výše finančního příspěvku odvíjí od počtu nově vzniklých jednotek, v případě nebytových záměrů pak od hrubé podlažní plochy záměru (HPP);
- m) **smlouvou o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se stavebníkem o poskytnutí finančního příspěvku a/nebo o závazcích stavebníka v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Městem (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);
- n) **koordinátorem** člen Rady Města, v jehož gesci je strategický a územní rozvoj nebo jiná Radou Města určená osoba;
- o) **pracovní skupinou** skupina vedená koordinátorem složená z investičního technika Města a zástupců městského úřadu z odborů životního prostředí, regionálního rozvoje, stavebního úřadu, územního plánování, silničního správního úřadu, školství a sociálního;
- p) **stavebním zákonem** zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon nebo zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- q) **rozhodnutím podle stavebního zákona** územní rozhodnutí či jakýkoliv jiný právní titul vydaný podle stavebního zákona, který stavebníka opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval záměr nebo jakoukoli veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem;
- r) **řízením podle stavebního zákona** územní řízení nebo jiný proces podle stavebního zákona, v rámci kterého může být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě kterého může být umístěn nebo realizován záměr nebo veřejná infrastruktura bezprostředně související se záměrem;
- s) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které je potřeba pro realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem;
- t) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí.

III. Obecná část Zásad

III. 1. Působnost Zásad

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro stavebníka žádné nároky vůči Městu, a to ani v rámci předšmluvní odpovědnosti. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

(2) Neprojeví-li stavebník vůli s Městem podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy Města. Město v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může Město postupovat jako vlastník sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

III. 2. Finanční příspěvek

(1) Město se zavazuje, že příspěvek bude použit v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.

(2) O výši finančního příspěvku rozhoduje svým usnesením zastupitelstvo Města.

(3) Mezi Městem a stavebníkem bude o poskytnutí příspěvku uzavřena Smlouva.

(4) V případě, že se stavebník rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o záměr samotný nebo bezprostředně související s veřejnou infrastrukturou), má nárok na vrácení finančního příspěvku nebo jeho části. Finanční příspěvek se stavebníkovi vrací na základě jeho žádosti, která může být podána ve lhůtě 1 roku od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro navrácení části finančního příspěvku.

(5) Finanční příspěvek se stavebníkovi vrací celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku, kdy stavebník společně se žádostí o vrácení finančního příspěvku prokáže, že nekonzumované rozhodnutí vydané podle stavebního zákona nebo správní rozhodnutí pozbylo platnosti a stavebník nedisponuje ani jiným rozhodnutím podle stavebního zákona nebo správním rozhodnutím, které by mu umožnilo realizaci záměru nebo bezprostředně související veřejné infrastruktury.

(6) Po faktickém zahájení výstavby záměru nebo bezprostředně související veřejné infrastruktury může stavebník požádat o vrácení části finančního příspěvku, jestliže prokáže, že došlo ke snížení počtu bytových jednotek oproti počtu bytových jednotek uvedeném ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už stavebníkem nebo jinou osobou. Poměrná část finančního příspěvku se stavebníkovi vrátí do 60 dnů poté, co kromě splnění podmínky v předchozí větě prokáže také, že nedisponuje platným rozhodnutím podle stavebního zákona pro realizaci záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí podle stavebního zákona počítá s nižším rozsahem záměru. Stavebníkovi se vrací poměrná část zaplaceného

finančního příspěvku, která odpovídá poměru nerealizovaných bytových jednotek oproti počtu bytových jednotek uvedených ve Smlouvě.

(7) Město může vrácení finančního příspěvku podmínit uzavřením smlouvy, která podmínky jeho vrácení specifikuje a mj. poskytne zajištění toho, že po jeho vrácení nedojde k zatížení veřejné infrastruktury bez toho, aby byl finanční příspěvek znovu uhrazen.

(8) Jestliže již stavebník započal s výstavbou nebo pokud již uplynuly 3 roky od uzavření Smlouvy, finanční příspěvek se nevrací, pokud byl již dle Smlouvy využit pro budování veřejné infrastruktury ve Městě, ledaže je ve Smlouvě dohodnuto jinak.

(9) Finanční příspěvek se vrací neúročený.

III. 3. Veřejná infrastruktura budovaná Stavebníkem

(1) Stavebník na základě uzavřené Smlouvy buduje či zajišťuje budování bezprostředně související veřejné infrastruktury.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná stavebníkem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, územního plánu, strategických materiálů Města a uzavřené Smlouvy.

III. 4. Osвобоzení od poskytnutí příspěvku a dalších požadavků podle Zásad

(1) Plnění podle Zásad není požadováno:

- je-li stavebníkem záměru Město nebo právnická osoba založená či zřízená Městem;
- v případě, kdy má Město se stavebníkem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného záměru do vlastnictví Města nebo do vlastnictví právnické osoby založené či zřízené Městem;
- je-li stavebníkem nezisková organizace se sídlem ve Městě a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu Města formou účelového investičního příspěvku či grantu;

(2) V případě, že záměr splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb,⁶ může Zastupitelstvo Města na základě odůvodněného návrhu předloženého stavebníkem upustit od požadavků podle těchto Zásad.

(3) Zastupitelstvo Města může na základě odůvodněného návrhu předloženého stavebníkem upustit od požadavků na poskytnutí finančního příspěvku nebo jeho části, jestliže by takové plnění požadované po stavebníkovi, který bude podle Smlouvy realizovat veřejnou infrastrukturu ve značném rozsahu, bylo v rozporu se zásadami spravedlnosti.

⁶ Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- odpadové a vodní hospodářství,
- zdravotní péče,
- sociální služby. Blíže viz Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017 dostupný na stránkách Evropské komise ec.europa.eu.

III. 5. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Města

- (1) Město nemá povinnost veřejnou infrastrukturu budovanou stavebníkem přebírat
- (2) Město bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované stavebníkem pouze tehdy, pokud bude tato řádně zkolaudována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a bude plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Města. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Město si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek dle věty první, který hradí stavebník, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak. Společně s objekty veřejné infrastruktury se zpravidla na Město převádí vlastnické právo k souvisejícím pozemkům.
- (3) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované stavebníkem a souvisejících pozemků je bezúplatný převod. Smlouva mezi Městem a stavebníkem zajistí převod záruk a zajištění odpovědnosti za vady a nedostatky převáděné infrastruktury.

IV. Procesní část Zásad

IV. 1. Informace ohledně záměru

- (1) Stavebník může písemně požádat Město s dostatečným časovým předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, aby stavebníkovi poskytlo informaci ohledně toho, zda bude v případě plánovaného záměru potřeba postupovat podle těchto Zásad. Koordinátor poskytne tuto informaci do 60 dnů od okamžiku, kdy mu byla žádost doručena. Pro podání této žádosti se využije formulář zveřejněný Městem.
- (2) Informace poskytnutá podle tohoto ustanovení nenahrazuje předběžné stanovisko k záměru.

IV. 2. Předběžné stanovisko

- (1) Zastupitelstvo Města v samostatné působnosti vydává předběžné stanovisko a schvaluje návrh Smlouvy, který bude předložen Stavebníkovi.
- (2) Stavebník, který hodlá na území Města realizovat záměr, podá Městu žádost o předběžné stanovisko spolu s přílohami na formuláři zveřejněném Městem. Toto předběžné stanovisko se vztahuje pouze k požadavkům budování veřejné infrastruktury.
- (3) Stejně jako v odstavci 2 se postupuje v případě, že Stavebník hodlá před realizací záměru realizovat bezprostředně související veřejnou infrastrukturu.
- (4) Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona. Žádost lze podat také datovou schránkou.
- (5) Koordinátor svolá pracovní skupinu, která ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti, a to z hledisek dopadů záměru na veřejnou infrastrukturu. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 pracovních dnů Stavebníka k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí Město konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání

předběžného stanoviska. Žádost je pak bez odkladu předložena Radě Města spolu s doporučením pracovní skupiny.

(6) Písemné předběžné stanovisko se vydává do 90 dnů od doručení úplné Žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání předběžného stanoviska o 30 dní. Prodloužení lhůty je koordinátor povinen stavebníkovi oznámit do 20 dnů od obdržení úplné Žádosti.

(7) Obsahem předběžného stanoviska jsou podmínky, za kterých bude výstavba záměru v souladu se zájmy Města z hlediska kapacit veřejné infrastruktury. Přílohou předběžného stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou předběžného stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 90 dnů od vydání předběžného stanoviska.

(8) Předběžné stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Města v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Toto předběžné stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury.

IV. 3. Výzva stavebníkovi k jednání

(1) V případě, že Město obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona, ale současně neobdrželo od stavebníka ve stanovené lhůtě žádost o předběžné stanovisko, odešle stavebníkovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádostí o to, aby stavebník požádal o přerušování běžících správních řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Stavebníkem a Městem.

(2) Je věcí Stavebníka, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo předběžné stanovisko možno vydat před tím, než Městu uplyne lhůta k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě, že hrozí uplynutí lhůty stanovené příslušným úřadem k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona, bude Město jako účastník nebo dotčená osoba v takovém řízení takového řízení uplatňovat námítky směřující k ochraně zájmů Města a jejích obyvatel na zajištění dostatečných kapacit veřejné infrastruktury a uplatní jako vlastník veřejné infrastruktury stanovisko zohledňující potřeby veřejné infrastruktury; stejně bude postupovat jako vlastník dotčených pozemků.

IV. 4. Jednání o obsahu Smlouvy a předběžného stanoviska Města

(1) Z podnětu stavebníka může dojít k ústnímu projednání předběžného stanoviska Města a/nebo návrhu Smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí stavebník podat nejpozději do 30 dnů od doručení předběžného stanoviska nebo návrhu Smlouvy. Podnět se Městu doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 2. těchto Zásad. Podobně může být jednání zahájeno z podnětu pracovní skupiny.

(2) Stavebník v rámci podnětu předloží písemné vyjádření k předběžnému stanovisku a/nebo návrhu Smlouvy.

(3) Ústní projednání svolává koordinátor nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu stavebníka dle odstavce 1.

(4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě předběžného stanoviska či návrhu Smlouvy. Toto se obdobně uplatní v případě předložení písemných návrhů na úpravy bez ústního projednání. Úpravy předběžného stanoviska a návrhu Smlouvy schvaluje Zastupitelstvo Města do 90 dnů od konání ústního projednání. Upravené předběžné stanovisko nebo upravený návrh Smlouvy zašle koordinátor Stavebníkovi do 30 dnů od jejich schválení Zastupitelstvem Města.

- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) Po dobu jednání o obsahu Smlouvy a/nebo předběžného stanoviska lhůta pro vydání předběžného stanoviska či předložení návrhu Smlouvy neběží.
- (7) O ústním jednání se sepisuje zápis.

IV. 5. Uzavření Smlouvy

- (1) Uzavření Smlouvy se Stavebníkem schvaluje Zastupitelstvo Města, ledaže zastupitelstvo Města rozhodne, že v určitých případech postačí schválení ze strany Rady Města.
- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.
- (3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která zpravidla odpovídá dokumentaci pro povolení záměru ve smyslu § 157 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů koordinátorovi. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Město s touto změnou nesouhlasí.

IV. 6. Postup v rámci správních řízení

- (1) V rámci zahájeného řízení podle stavebního zákona nebo správního řízení postupují stavebník a Město dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě.
- (2) Stavebník informuje koordinátora o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušení daného správního řízení, případně zpět příslušnou žádost o zahájení řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.
- (3) Město může vyzvat Stavebníka, aby požádal o přerušení správního řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyľuje od Smlouvy s dopadem na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak Stavebník neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Město se záměrem nesouhlasí.

V. Přejídná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Tyto Zásady se vztahují na výstavbu na území Města.
- (2) Město usiluje o jednání s investorem a uzavření smlouvy v co nejranější fázi realizace záměru (např. před parcelací plochy pro výstavbu).
- (3) Smlouva může vztahy mezi Městem a stavebníkem upravit odlišně od těchto Zásad, za přiměřeného využití principů v těchto Zásadách uvedených; zejména plnění stavebníka by mělo být vždy přiměřené rozsahu záměru.
- (4) Zastupitelstvo města má vždy rozhodující slovo v otázce (ne)schválení smlouvy a vyhrazuje si právo předložený návrh smlouvy neschválit či schválit s úpravami.
- (5) Pokud bude mezi Městem a stavebníkem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Město podle těchto Zásad přiměřeně. To platí i pro plánovací smlouvu podle nového stavebního zákona.

- (6) Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání se Stavebníkem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání bezvadné žádosti o předběžné stanovisko (bod IV. 2. těchto Zásad).
- (7) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Město se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.
- (8) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese:
- (9) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti schválením Zastupitelstvem Města.

Datum schválení: 8. 4. 2024

Číslo usnesení zastupitelstva: ZM/2024/2/32

Odpovědná osoba, podpis: Milan Buček, starosta města Ivančice