

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji obce Šakvice

1. Úvod

Obec Šakvice, se sídlem Hlavní 12, 691 67 Šakvice, IČO 00283614 (dále také jako „Obec“), je v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, povinna všestranně pečovat o rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá Obec o zajištění veřejně prospěšných cílů, ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel a o vytváření podmínek pro stabilní a udržitelný rozvoj území.

Důsledkem stavebního rozvoje a transformace území dochází ke zvyšování zátěže na veřejnou infrastrukturu, veřejné služby a občanskou vybavenost, což vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit, kvality a dlouhodobé udržitelnosti těchto systémů. Zajištění dostatečné technické a dopravní infrastruktury je nezbytným předpokladem dalšího rozvoje území a zachování kvality života stávajících i budoucích obyvatel Obce.

V souvislosti s rozvojem území ve vymezených lokalitách „ul. Josefa Šurala“ a „ul. Strachotínská“ (dále jen „Rozvojové lokality“) Obec připravuje a realizuje technickou a dopravní infrastrukturu (dále jen „TDI“), která je nezbytná pro umožnění budoucí výstavby. Vybudování této infrastruktury představuje významnou investici z veřejných prostředků a je realizováno za účelem zajištění koordinovaného, koncepčního a udržitelného rozvoje těchto lokalit.

Tyto Zásady pro spolupráci s investory obce Šakvice (dále také jako „Zásady“) stanovují transparentní a nediskriminační rámec spolupráce mezi Obcí a jednotlivými investory, kteří projeví zájem o realizaci investičních záměrů v Rozvojových lokalitách. Zásady poskytují základní rámec pro jednání o realizaci investičních záměrů za jasně definovaných podmínek, které zohledňují veřejný zájem Obce a potřebu koordinace rozvoje veřejné infrastruktury.

Předmětem těchto Zásad je spolupráce Obce a investorů v rámci přípravy a realizace investičních záměrů v Rozvojových lokalitách, a to zejména ve vazbě na vybudování TDI ze strany Obce a na potřebu spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti investorů na nákladech spojených s rozvojem veřejné infrastruktury vyvolaných jejich investičními záměry.

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. Je proto vhodné, aby investoři vstupovali do jednání s Obcí co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, tj. před podáním žádosti o povolení záměru, aby měli možnost se seznámit s limity dané lokality, kapacitními možnostmi infrastruktury a podmínkami spolupráce s Obcí.

Společný postup podle těchto Zásad vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem zajistit udržitelný rozvoj území Rozvojových lokalit, spravedlivé rozdělení nákladů na veřejnou infrastrukturu a ochranu zájmů obyvatel Obce.

Tyto 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, zejména zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „Stavební zákon“).

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad je pro orgány Obce dána usnesením Zastupitelstva obce Šakvice č. 10/26/Z28 ze dne 24.9.2026, kterým byly tyto Zásady schváleny.

2. Pojmy

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

- 2.1. **Dokumentace pro povolení záměru (DPZ):** Dokumentace podle § 157 a § 158 Stavebního zákona a prováděcích předpisů.
- 2.2. **Environmentální opatření:** Dobrovolná investice Investora realizovaná nad rámec požadavků právních předpisů a platného Územního plánu, směřující ke snížení energetické náročnosti budovy, efektivnějšímu hospodaření s vodou, posílení zelené infrastruktury nebo ke zlepšení kvality a adaptability území. Za Environmentální opatření lze považovat zejména využití obnovitelných zdrojů energie, opatření ke zadržování nebo opětovnému využití vody, realizaci vegetačních prvků a propustných povrchů, opatření ke snižování přehřívání území nebo získání environmentální certifikace budovy. Konkrétní rozsah opatření je předmětem dohody mezi Investorem a Obcí v Plánovací smlouvě.
- 2.3. **Hrubá podlažní plocha (HPP):** Hrubá podlažní plocha může být v těchto Zásadách používána pouze jako pomocný kapacitní údaj pro popis Investičního záměru a posouzení jeho dopadů na území Obce. HPP sama o sobě není rozhodujícím základem pro výpočet Investičního příspěvku, není-li v konkrétním odůvodněném případě schváleném Zastupitelstvem obce Šakvice stanoveno jinak.
- 2.4. **Investiční příspěvek:** Peněžitý nebo nepeněžitý plnění poskytované Investorem Obci na základě Plánovací smlouvy za účelem podílu na nákladech Obce spojených s rozvojem území, zejména s vybudováním, rozšířením nebo obnovou Veřejné infrastruktury a zajištěním Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem. Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravu nezbytné infrastruktury.
- 2.5. **Investiční záměr:** Ve smyslu § 4 odst. 1 Stavebního zákona se rozumí záměr stavby či souboru staveb:
 - a) rodinný dům ve smyslu § 13 písm. c) Stavebního zákona,
 - b) změna v užívání stavby ve smyslu § 6 odst. 2 Stavebního zákona, pokud má takovou změnou dojít ke vzniku nového samostatně užívaného prostoru pro bydlení nebo k jinému zvýšení zátěže na veřejnou infrastrukturu v Rozvojových lokalitách,
 - c) dopravní a technická infrastruktura budovaná za účelem přípravy pozemku nebo pozemků k budoucímu umístování více staveb rodinných domů.Za Investiční záměr se nepovažují zejména tyto záměry na území Obce:
 - d) drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona,
 - e) garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, a dále dílna, kancelář či drobná provozovna do zastavěné plochy [] m², pokud taková stavba nevyvolává zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu.
- 2.6. **Investor:** Investorem je pro účely těchto Zásad každý stavebník ve smyslu § 14 písm. a) Stavebního zákona, který zamýšlí podat žádost o povolení Investičního záměru, případně takovou žádost podal, a jehož záměr je umístován na území Obce v

Rozvojových lokalitách. Za investora se dle těchto Zásad nepovažuje Obec, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec majetkovou účast, ani Jihomoravský kraj, stát a jeho organizační složky.

- 2.7. **Jednotkový investiční příspěvek:** Jednotkovým investičním příspěvkem se rozumí částka připadající na jeden Stavební pozemek v Rozvojových lokalitách. Pro rok 2026 činí Jednotkový investiční příspěvek **95.000,- Kč** za jeden Stavební pozemek. Jeho výše se každoročně upravuje postupem podle čl. 6.4 těchto Zásad.
- 2.8. **Nepeněžní plnění:** Nepeněžním plněním se pro účely těchto Zásad rozumí plnění Investora, které na základě dohody s Obcí zcela nebo zčásti nahrazuje Peněžní plnění, zejména směna nebo převod vhodného pozemku či jiného majetku ve prospěch Obce, realizace nebo financování části Veřejné infrastruktury, provedení jiného věcného plnění ve prospěch Obce nebo převzetí závazku zajišťovat provoz či údržbu vybraných prvků veřejného prostoru.
- 2.9. **Občanská vybavenost:** Stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
- 2.10. **Občanský zákoník:** Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.11. **Obec:** Obec Šakvice, se sídlem Hlavní 12, 691 67 Šakvice, IČO 00283614.
- 2.12. **Odbor:** Starosta, místostarosta, člen zastupitelstva Obce nebo jimi zřízený pracovní výbor pověřený komunikací s Investory a koordinací přípravy Investičních záměrů.
- 2.13. **Peněžní plnění:** Finanční část Investičního příspěvku poskytovaná Obci v souladu s Plánovací smlouvou; nejedná se o místní poplatek.
- 2.14. **Plánovací smlouva:** Plánovací smlouva k povolení záměru uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Obcí dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona.
- 2.15. **Rozvojové lokality:** Rozvojovými lokalitami jsou pro účely těchto Zásad vymezené části území Obce: lokalita „ul. Josefa Šurala“ a lokalita „ul. Strachotínská“.
- 2.16. **Smlouva o smlouvě budoucí plánovací:** Smlouvou o smlouvě budoucí plánovací se rozumí soukromoprávní smlouva uzavíraná mezi Obcí a vlastníkem pozemku, budoucím investorem nebo jinou osobou oprávněnou nakládat s pozemkem v Rozvojových lokalitách, jejímž účelem je zajistit povinnost uzavřít v budoucnu Plánovací smlouvu podle § 130 a násl. Stavebního zákona, jakmile nastanou sjednané podmínky, zejména zahájení přípravy, povolování nebo realizace Investičního záměru. Smlouva o smlouvě budoucí plánovací sama o sobě není Plánovací smlouvou podle Stavebního zákona.
- 2.17. **Stavební pozemek:** Pro účely výpočtu Investičního příspěvku se za samostatný Stavební pozemek považuje každý pozemek, část pozemku nebo soubor pozemků, který je určen nebo fakticky připravován k umístění jedné samostatné hlavní stavby; umožňuje-li záměr na jednom původním pozemku umístění více samostatných hlavních staveb, posuzuje se pro účely Investičního příspěvku každá taková stavba obdobně jako samostatný Stavební pozemek. Pro vyloučení pochybností platí, že označení Stavební pozemek je pro účely těchto Zásad používáno jako výpočtová a funkční jednotka pro stanovení Investičního příspěvku. Neznamená nutně, že daný pozemek je ke dni schválení těchto Zásad nebo ke dni uzavření smlouvy evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo že je již fakticky připraven k okamžité výstavbě. Rozhodující je jeho budoucí samostatná využitelnost pro výstavbu podle Územního plánu, parcelace, projektové dokumentace, územní studie nebo jiného relevantního podkladu.

- 2.18. **Stavební zákon:** Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1.7.2024.
- 2.19. **Územní plán (ÚP):** Platný územní plán Obce Šakvice v aktuálním znění.
- 2.20. **Veřejná infrastruktura:** Dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona se rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.
- 2.21. **Veřejné služby:** Dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.

3. Hlavní zásady a principy

Tyto Zásady jsou založeny na následujících principech, které zajišťují efektivní, spravedlivou a udržitelnou spolupráci mezi Obcí Šakvice a Investory v Rozvojových lokalitách:

- 3.1. **Transparentnost a otevřenost:** Obec jedná s Investory na základě předem stanovených, veřejně přístupných pravidel. Zásady spolupráce jsou k dispozici široké veřejnosti, zejména na webových stránkách Obce. Všechna rozhodnutí a kroky budou průkazně dokumentována v souladu s platnými právními předpisy, aby byla zajištěna důvěra a kontrolovatelnost celého procesu.
- 3.2. **Rovný a nediskriminační přístup:** Každý Investor má jistotu, že jeho záměr bude posuzován podle stejných pravidel a kritérií jako ostatní projekty obdobného charakteru. Obec uplatňuje vůči všem Investorům rovný přístup a zaručuje spravedlivé zacházení bez ohledu na velikost či ekonomickou sílu Investora.
- 3.3. **Předvídatelnost a stabilita postupu:** Obec se při spolupráci s Investory řídí jednotnými a srozumitelnými pravidly. Od těchto Zásad se nebude odchylvat bez vážného důvodu, čímž vytváří stabilní a předvídatelné prostředí pro plánování a realizaci investic. Tento přístup přispívá k právní jistotě všech účastníků.
- 3.4. **Dobrovolnost a partnerský dialog:** Jednání mezi Obcí a Investorem je založeno na vzájemném respektu a snaze o nalezení oboustranně výhodného řešení. Investor vstupuje do jednání dobrovolně, protože i v jeho zájmu je dosáhnout dohody, která přispěje ke zkvalitnění veřejné infrastruktury a prostředí v lokalitě. Uzavírané dohody podle těchto Zásad vycházejí z principu spolupráce, nikoli jednostranného uložení povinností.
- 3.5. **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 přípravy a realizace Investičního záměru.
- 3.6. **Účelová vázanost plnění investora:** Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Obce, a to zejména na kompenzaci zvýšených nákladů na Veřejnou infrastrukturu, Občanskou vybavenost a Veřejné služby vyvolaných Investičním záměrem na území Obce.

4. Popis lokality

Obec Šakvice se nachází cca 7 km jižně od města Hustopeče a cca 10 km západně od města Velké Pavlovice. Obcí prochází silnice III/4203. Zásady jsou závazné pro lokality „ul. Josefa Šurala“ a „ul. Strachotínská“ (dále jen „Rozvojové lokality“).

5. Rámcový postup spolupráce s Investory

Investorovi je doporučeno, aby se na Obec obrátil se svým záměrem v dostatečném předstihu před zahájením procesů podle Stavebního zákona, zejména před podáním žádosti o povolení Investičního záměru, a to již v úvodní fázi přípravy záměru.

Cílem předběžné konzultace je umožnit Investorovi seznámit se s limity dané lokality, kapacitními možnostmi Veřejné infrastruktury v Rozvojových lokalitách, urbanistickými požadavky Obce a podmínkami spolupráce podle těchto Zásad.

Pokud se Obec dozví o podání žádosti či jiném úkonu Investora směřujícím k povolení Investičního záměru, může Investora informovat o možnosti projednat jeho záměr podle těchto Zásad a o principech finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury. Další postup při přípravě a uzavírání Plánovací smlouvy probíhá zejména v následujících krocích:

- 5.1. Investor předloží Obci podklad k Investičnímu záměru v rozsahu odpovídajícím charakteru a velikosti záměru, zejména studii stavby, situační výkres nebo jiný dokument, z něhož je zřejmý koncept záměru, jeho objemové řešení, dispoziční uspořádání, dopravní napojení, předpokládané napojení na technickou infrastrukturu, předpokládaný počet Stavebních pozemků, počet hlavních staveb a další základní kapacitní údaje.
- 5.2. Odbor posoudí předložený záměr v rámci samostatné působnosti Obce, zejména z hlediska jeho souladu s Územním plánem, kapacit dopravní a technické infrastruktury, návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu budovanou Obcí v Rozvojových lokalitách a z hlediska dopadů na veřejný prostor a občanskou vybavenost. Tím není dotčeno posouzení záměru příslušným stavebním úřadem ani rozhodovací pravomoc jiných správních orgánů. V případě potřeby může být záměr předložen k projednání Radě obce nebo Zastupitelstvu obce. Následně proběhne jednání s Investorem, při kterém bude Investor seznámen s požadavky Obce a se základním rámcem Investičního příspěvku a dalších závazků souvisejících s realizací záměru.
- 5.3. Investor následně předloží Obci upravenou dokumentaci pro povolení záměru, ve které budou zapracovány požadavky vyplývající z předchozího projednání, zejména požadavky týkající se napojení na Veřejnou infrastrukturu a koordinace s technickou a dopravní infrastrukturou v Rozvojových lokalitách. Odbor ověří splnění požadavků Obce a připraví podklady pro uzavření Plánovací smlouvy.
- 5.4. Na základě projednaného záměru budou mezi Obcí a Investorem konkretizovány závazky obou stran, zejména výše a forma Investičního příspěvku, případné Nepeněžní plnění, závazek Investora vybudovat nebo upravit nezbytnou infrastrukturu a případná součinnost Obce v mezích její samostatné působnosti.
- 5.5. Konečné znění Plánovací smlouvy schvaluje Zastupitelstvo Obce. Plánovací smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nestanoví-li smlouva jinak.
- 5.6. V případech, kdy ke dni jednání s Obcí ještě není znám konkrétní rozsah, technické řešení, projektová dokumentace nebo harmonogram Investičního záměru, avšak je zřejmé, že pozemky v Rozvojových lokalitách mohou být v budoucnu využity k výstavbě, může Obec požadovat uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí plánovací.
- 5.7. Smlouva o smlouvě budoucí plánovací se použije zejména tehdy, pokud má dojít k převodu pozemků v Rozvojových lokalitách, k jejich rozdělení, k přípravě budoucí

parcelace, ke vstupu developera nebo jiné osoby do přípravy území, nebo pokud je třeba předem zajistit, že vlastník pozemku nebo jeho právní nástupce uzavře s Obcí Plánovací smlouvu před zahájením přípravy, povolování nebo realizace Investičního záměru.

- 5.8. Smlouva o smlouvě budoucí plánovací musí zpravidla obsahovat zejména identifikaci dotčených pozemků, povinnost uzavřít Plánovací smlouvu při vzniku sjednaných spouštěcích událostí, zákaz obcházení povinností podle těchto Zásad, povinnost převést závazky na každého dalšího nabyvatele nebo právního nástupce a přiměřené sankce za porušení těchto povinností.
- 5.9. Uzavře-li vlastník pozemku v Rozvojových lokalitách s Obcí Smlouvu o smlouvě budoucí plánovací, bude tato smlouva zpravidla obsahovat povinnost vlastníka zajistit, aby nabyvatel nejpozději současně s převodem pozemku přistoupil ke Smlouvě o smlouvě budoucí plánovací nebo s Obcí uzavřel samostatnou smlouvu v obdobném rozsahu. Pouhé oznámení existence těchto Zásad nebo jednostranné prohlášení nabyvatele se nepovažuje za dostatečné, pokud Obec písemně nepotvrdí jinak.

6. Investiční příspěvek

- 6.1. O Investiční příspěvek Obec žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován v Rozvojových lokalitách.
- 6.2. Investiční příspěvek představuje spravedlivou a přiměřenou spoluúčast Investora na nákladech Obce spojených s rozvojem území, zejména na vybudování, rozšíření, obnově nebo údržbě Veřejné infrastruktury, včetně technické a dopravní infrastruktury (TDI), a na zajištění Veřejných služeb vyvolaných realizací Investičního záměru.
- 6.3. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Obcí dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Investiční příspěvek není místním poplatkem ani jinou veřejnoprávní dávkou.
- 6.4. Pro rok 2026 činí jednotná sazba Investičního **příspěvku 95.000,- Kč** za jeden Stavební pozemek. Tato sazba byla stanovena na základě podkladu tvořícího Přílohu č. 2 těchto Zásad, který vychází z výpočtu průměrných nákladů Obce na jeden Stavební pozemek, a představuje spoluúčast Investorů přibližně ve výši 32,6 % těchto nákladů. S účinností od 1. března 2027 se sazba každoročně automaticky zvýší o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Je-li hodnota roční míry inflace záporná, sazba se nesnižuje. Takto upravená sazba se zaokrouhlí na celé stokoruny nahoru, nahradí dosavadní sazbu a stane se základem pro její další valorizaci v následujícím roce. Aktualizovanou výši sazby Obec každoročně zveřejní na svých webových stránkách.
- 6.5. Výše Investičního příspěvku se stanoví jako součin:
 - a) počtu Stavebních pozemků dotčených Investičním záměrem, parcelací, přípravou území nebo jiným obdobným postupem, a
 - b) jednotné sazby podle čl. 6.4 těchto Zásad.
- 6.6. Má-li Investiční záměr spočívat ve výstavbě jedné hlavní stavby na jednom Stavebním pozemku, činí Investiční příspěvek částku odpovídající jednomu Jednotkovému investičnímu příspěvku. Má-li Investiční záměr zahrnovat více Stavebních pozemků, více samostatných hlavních staveb, parcelaci nebo přípravu území pro více samostatných staveb, stanoví se Investiční příspěvek podle počtu Stavebních pozemků, které mají být Investičním záměrem vytvořeny, využity nebo připraveny k samostatné výstavbě.

- 6.7. Není-li ke dni jednání s Investorem konečný počet Stavebních pozemků zcela zřejmý, vychází se pro účely předběžného výpočtu Investičního příspěvku z nejpravděpodobnějšího počtu Stavebních pozemků podle dostupných podkladů, zejména podle studie, situačního výkresu, návrhu parcelace, geometrického plánu, dokumentace pro povolení záměru nebo jiného obdobného podkladu. Konečná výše Investičního příspěvku bude určena v Plánovací smlouvě.
- 6.8. Dojde-li po uzavření Plánovací smlouvy nebo po úhradě Investičního příspěvku ke změně Investičního záměru, parcelace nebo jiných podkladů, v jejímž důsledku se zvýší počet Stavebních pozemků, počet samostatných hlavních staveb nebo se jinak rozšíří rozsah samostatně využitelné výstavby oproti stavu, z něhož byl Investiční příspěvek vypočten, je Investor povinen tuto skutečnost Obci oznámit a uzavřít s Obcí dodatek k Plánovací smlouvě upravující odpovídající navýšení Investičního příspěvku. Částka Investičního příspěvku již uhrazená za původní Stavební pozemek se na takto nově stanovený Investiční příspěvek započte.
- 6.9. Peněžní plnění Investičního příspěvku je splatné ve lhůtě stanovené v Plánovací smlouvě. Plánovací smlouva může stanovit jednorázovou úhradu nebo rozdělení Investičního příspěvku nejvýše do čtyř (4) splátek. Výše každé dosud neuhrazené části Investičního příspěvku se s účinností od 1. března každého kalendářního roku automaticky zvýší o roční míru inflace určenou postupem podle čl. 6.4 těchto Zásad. Takto valorizovaná částka nahradí dosavadní výši neuhrazené části Investičního příspěvku a stane se základem pro její další valorizaci v následujících letech. Valorizaci nepodléhá část Investičního příspěvku, která byla Obci řádně uhrazena před příslušným dnem valorizace. Splátkový kalendář lze v konkrétní Plánovací smlouvě upravit individuálně podle povahy a rozsahu Investičního záměru, výše Investičního příspěvku, předpokládaného harmonogramu realizace záměru a dalších relevantních okolností případu. Nastavení splátek musí být transparentní, předvídatelné, přiměřené a nediskriminační, musí odpovídat těmto Zásadám a nesmí vést k neodůvodněnému zvýhodnění konkrétního Investora. V každém případě musí být celý Investiční příspěvek uhrazen nejpozději do dvou (2) let ode dne uzavření Plánovací smlouvy.
- 6.10. Nepeněžní plnění může být sjednáno jako forma nebo část Investičního příspěvku, pokud se na tom Obec a Investor dohodnou v Plánovací smlouvě a pokud je takové plnění pro Obec účelné, využitelné, odpovídá cílům těchto Zásad a hodnotě nahrazovaného Peněžního plnění a je schváleno příslušným orgánem Obce. Obec není povinna nabídku Investora přijmout a při jejím posouzení zohlední zejména hodnotu, právní stav, umístění, využitelnost a přínos nabízeného plnění. Nepeněžní plnění nesmí nahrazovat povinnost Investora zajistit Nezbytnou infrastrukturu vyvolanou jeho Investičním záměrem. V Plánovací smlouvě se stanoví zejména předmět, rozsah, hodnota a způsob jejího určení, technické a právní podmínky, termíny realizace, podmínky převzetí nebo převodu plnění a odpovědnost za vady. Peněžní plnění Investičního příspěvku může být sníženo o hodnotu Nepeněžního plnění nebo může být sjednáno, že Investiční příspěvek bude poskytnut zcela formou Nepeněžního plnění; výsledný způsob plnění musí být přehledný, kontrolovatelný a v souladu s účelem těchto Zásad.

7. Závazky Obce

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, zejména:

- 7.1. Poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Obce pro výstavbu a podmínky Plánovací smlouvy.
- 7.2. Zajistí realizaci technické a dopravní infrastruktury (TDI) v Rozvojových lokalitách v rozsahu a podle harmonogramu stanoveného Obcí, přičemž odpovědnost Obce je omezena na infrastrukturu, jejíž vybudování je jejím závazkem.
- 7.3. Poskytne Investorovi součinnost při koordinaci postupů v území Rozvojových lokalit, zejména ve vztahu k návaznosti Investičního záměru na technickou a dopravní infrastrukturu budovanou Obcí a k časové a věcné koordinaci s dalšími Investory, je-li to s ohledem na povahu záměru účelné.
- 7.4. Zajistí využití Peněžního plnění Investičního příspěvku především k financování technické a dopravní infrastruktury v Obci a dalších prvků Veřejné infrastruktury vyvolaných rozvojem území.
- 7.5. Za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě nebude bez vážného důvodu ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy.
- 7.6. Za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, zejména vhodný pozemek poskytovaný formou směny, jiný majetek nebo Investorem vybudovanou část Veřejné infrastruktury, splňuje-li sjednané technické a právní podmínky. Obec může za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě svěřit takto vybudovanou Veřejnou infrastrukturu do správy jiné právnické osoby nebo zajistit její provoz jiným vhodným způsobem.

8. Závazky Investorů

Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže zejména k tomu, že:

- 8.1. Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě a v souladu s platným územním plánem Obce a právními předpisy.
- 8.2. Investiční záměr vybuduje ve sjednané době a harmonogramu, který je přílohou Plánovací smlouvy.
- 8.3. Za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje případná Environmentální opatření, která přispívají k udržitelnosti a inovativnímu charakteru území.
- 8.4. Uhradí Investiční příspěvek ve výši, formě a lhůtách sjednaných v Plánovací smlouvě.
- 8.5. Zajistí realizaci nezbytné infrastruktury vyvolané jeho Investičním záměrem, pokud taková povinnost vyplývá z právních předpisů nebo je sjednána v Plánovací smlouvě.
- 8.6. V případě sjednání Nepeněžního plnění zajistí jeho realizaci v rozsahu, kvalitě a termínech stanovených v Plánovací smlouvě a umožní jeho převzetí Obcí za sjednaných podmínek.
- 8.7. Poskytne Obci potřebnou součinnost při koordinaci realizace Investičního záměru s technickou a dopravní infrastrukturou budovanou Obcí v Rozvojových lokalitách, zejména z hlediska napojení a časové návaznosti realizace.
- 8.8. Investor, vlastník pozemku nebo jiná osoba, která je vázána Smlouvou o smlouvě budoucí plánovací nebo Plánovací smlouvou, je povinna zajistit, aby při převodu pozemku v Rozvojových lokalitách nebo jeho části byly povinnosti podle Smlouvy o

smlouvě budoucí plánovací nebo Plánovací smlouvy převedeny také na nabyvatele, a to způsobem předem akceptovaným Obcí.

- 8.9. Převod pozemku nebo jeho části, změna vlastníka, změna osoby stavebníka, převod podílu ve společnosti vlastníci pozemek, přeměna právnické osoby, zřízení práva stavby, nájem, pacht nebo jiný obdobný právní vztah nesmí sloužit k obcházení účelu těchto Zásad, Smlouvy o smlouvě budoucí plánovací, Plánovací smlouvy ani povinnosti zajistit spravedlivou spoluúčasť Investora na nákladech rozvoje Veřejné infrastruktury v Rozvojových lokalitách.
- 8.10. Obec je oprávněna požadovat, aby nabyvatel pozemku nebo jiná osoba oprávněná připravovat, povolovat nebo realizovat Investiční záměr uzavřela s Obcí dohodu o přistoupení ke Smlouvě o smlouvě budoucí plánovací, případně ke Plánovací smlouvě, nebo uzavřela novou smlouvu v obdobném rozsahu.

9. Zajištění závazků obsažených v Plánovací smlouvě a navazujících smlouvách

Závazky Investora i Obce obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě mohou být odpovídajícím způsobem zajištěny za účelem ochrany veřejného zájmu a zajištění vymahatelnosti povinností stran.

- 9.1. Zástavní právo: Ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku, k zajištění peněžitých závazků.
- 9.2. Zákaz zcizení a zatížení: Ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku, k zajištění stability majetkových vztahů.
- 9.3. Bankovní záruka či finanční záruka mateřské společnosti: Ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku, pro zajištění finančních závazků.
- 9.4. Smluvní pokuta: Ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku, pro případ porušení smluvních závazků.
- 9.5. Výhrada zpětné koupě: Ve smyslu § 2135 Občanského zákoníku, pro specifické případy.
- 9.6. Předkupní právo: Ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku, pro případ prodeje pozemků nebo staveb v území.
- 9.7. Vymezení odkládací podmínky: Podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností (např. nabytí právní moci povolení záměru, splnění dílčích milníků).

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tyto Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva obce Šakvice na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad a s ohledem na aktuální právní předpisy a územně plánovací dokumentaci. Jakékoli změny budou projednány transparentně a s dostatečným předstihem.
- 10.2. Tyto Zásady včetně jejich příloh budou umístěny na úřední desce Obce Šakvice a na webových stránkách Obce (www.sakvice.cz) a budou volně dostupné široké veřejnosti.
- 10.3. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem obce Šakvice a účinnosti dnem [Datum účinnosti].

Příloha č. 1: Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru

Příloha č. 2: Potenciál území a výpočet investičního příspěvku

Příloha č. 3: Vzor Smlouvy o smlouvě budoucí plánovací

Schváleno Zastupitelstvem obce Šakvice dne 24.9.2026.

Drahomíra Dirgasová
Starostka obce Šakvice
(podpis a razítko)