

Město Kralupy nad Vltavou
Zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou
Palackého náměstí 1, Kralupy nad Vltavou, 278 01

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTA KRALUPY NAD VLTAVOU

Vzhledem k tomu, že

- Město Kralupy nad Vltavou (dále jen „**Město**“) nemá povinnost budovat pro žadatele o výstavbu na území Města a v jeho okolí (dále jen „**Žadatelé**“) veřejnou infrastrukturu;
- V případě nedostatečné kapacity na veřejné infrastrukturu lze v souladu se stavebním zákonem k žádosti o povolení záměru přiložit smlouvu zajišťující vybudování potřebné veřejné infrastruktury pro záměr;
- Je odpovědností Žadatele, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a uvažované výstavbě seznámil s příslušnými limity využití dané lokality, zejména s kapacitami veřejné infrastruktury, a teprve poté začal zajišťovat následné právní úkony;
- Požadavky a možnosti Žadatelů jsou rozdílné a koordinace a předvídatelnost výstavby s požadavky na budování kapacit veřejné infrastruktury na území Města je základem úspěšné strategie rozvoje Města, a proto požadavky Města na budování a financování kapacit veřejné infrastruktury musí být předem známé;
- Smyslem těchto Zásad pro výstavbu na území města Kralupy nad Vltavou a jeho okolí (dále jen „**Zásady**“) je proto poskytnout obecný rámec pro budování a financování kapacit veřejné infrastruktury, a tím urychlit a zefektivnit povolovací procesy; a
- Schválené Zásady nezakládají právo Žadatele na budování kapacit veřejné infrastruktury, pokud by byla výstavba v rozporu s cíli územního plánování a urbanistickými principy Města;

přijalo Město následující Zásady pro výstavbu na území města Kralupy nad Vltavou:

1. ÚČEL ZÁSAD

- 1.1. Účelem těchto Zásad je zejména urychlit záměr Žadatele v připojení na veřejnou infrastrukturu Města a minimalizovat případné nejasnosti a rozdílné požadavky Žadatele a Města.

- 1.2. Město se finančně nepodílí na budování kapacity na veřejné infrastruktuře, ani neposkytuje příspěvek pro vybudování veřejné infrastruktury. Město však může přijímat od Žadatelů příspěvky na vybudování potřebných nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících pro záměr.
- 1.3. Pro Žadatele je efektivnější dohodnout si s Městem co nejdříve podmínky vybudování kapacity na veřejné infrastruktuře v dotčené lokalitě, a to v souladu s územně plánovací dokumentací Města a na základě těchto Zásad.

2. PŮSOBNOST ZÁSAD

- 2.1. Město postupuje podle těchto Zásad v níže uvedených katastrálních územích:
 - Kralupy nad Vltavou;
 - Lobeč;
 - Lobeček;
 - Mikovice u Kralup nad Vltavou;
 - Minice u Kralup nad Vltavou; a
 - Zeměchy u Kralup nad Vltavou;

a případně dalších katastrálních územích využívajících veřejnou infrastrukturu Města.

- 2.2. Dohodne-li se Město s Žadatelem na příspěvku na vybudování kapacity na veřejné infrastruktuře v souvislosti s výstavbou na území dle odst. 2.1, uzavírají Město a Žadatel jako smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu o příspěvku na vybudování požadované kapacity veřejné infrastruktury.
- 2.3. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje povolovací ani jiné správní řízení.

3. ZÁKLADNÍ POJMY

- 3.1. **Žadatelem** je osoba uvažující o umístění stavby na území Města vymezeném v odst. 2.1.
- 3.2. **Veřejnou infrastrukturou** je veřejná infrastruktura definovaná v ustanovení § 10 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3. **Smlouvou o podmínkách při výstavbě (tzv. plánovací smlouva)** je smlouva mezi Žadatelem a Městem uzavíraná v případě, že záměr Žadatele klade takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících realizovat, nebo je-li třeba provést majetkoprávní vypořádání mezi Žadatelem a Městem. Jejím obsahem je zejména závazek Žadatele vybudovat veřejnou infrastrukturu, případně závazek provést úpravy stávající veřejné infrastruktury.
- 3.4. **Smlouvou o finančním příspěvku** je smlouva uzavřená podle těchto Zásad mezi Žadatelem a Městem o finančním příspěvku na zajištění kapacity na veřejné infrastruktuře.

ČÁST PRVNÍ – SMLOUVA O PODMÍNKÁCH PŘI VÝSTAVBĚ

4. Základní předpoklady

- 4.1. Výstavba na území dle odst. 2.1 s sebou nese i požadavek zajištění přístupu a příjezdu, připojení na vodovod, kanalizaci a další veřejnou infrastrukturu. Jak Město, tak Žadatelé jako potenciální stavebníci si tak od počátku musí být vědomi svých nároků, potřeb a případných smluvených povinností.
- 4.2. Přístup a příjezd ke stavbám musí splňovat základní požadavky relevantních právních předpisů, a to zejména stavebního zákona a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.3. Na druhou stranu ani Město nemá, jak uvedeno výše, právní povinnost samo veřejnou infrastrukturu pro Žadatele o výstavbu budovat, či ji přebírat do svého vlastnictví a zajišťovat na ní jakoukoliv správu a údržbu.
- 4.4. Není-li pro dané území Městem pořizována dokumentace (zejména územní studie, regulační plán), ze které je zřejmý budoucí charakter území (například trasování uliční sítě apod.), bude pro dané území vyřešena projektová dokumentace návrhem projektanta na základě požadavků odboru rozvoje Města.
- 4.5. Náklady na vypracování takové dokumentace hradí vždy Žadatel. Projektant a odbor rozvoje Města vychází ze stanovisek architekta řešícího urbanistická kritéria daného území.

5. PRÁVA A POVINNOSTI DLE SMLOUVY O PODMÍNKÁCH PŘI VÝSTAVBĚ

- 5.1. Smlouva o podmínkách při výstavbě se uzavírá v případech, že Záměr klade takové požadavky na veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury nebo úpravy stávajících realizovat, nebo je-li třeba provést majetkoprávní vypořádání mezi Žadatelem a Městem. Na uzavření dané smlouvy není právní nárok.
- 5.2. Smlouva o podmínkách při výstavbě upravuje práva a povinnosti Žadatele při úpravách nebo při vybudování veřejné infrastruktury umožňující realizaci a užívání navrhovaných staveb záměru Žadatele a změn v dotčeném území.
- 5.3. Ve věci Smlouvy o podmínkách při výstavbě jedná za Město odbor správy majetku a služeb v součinnosti s odborem rozvoje města.
- 5.4. K návrhu Smlouvy o podmínkách při výstavbě se přikládá (ledaže je v konkrétním případě dohodnuto jinak):
 - 5.4.1. snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Záměr týká;
 - 5.4.2. dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury;
 - 5.4.3. odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury;
 - 5.4.4. doklady o právech ke stávající veřejné infrastruktuře;

- 5.4.5. doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura;
- 5.4.6. dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury;
- 5.4.7. doklady o finančním podílu třetích osob;
- 5.4.8. průvodní list s náležitostmi dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů; a
- 5.4.9. návrh majetkoprávního vypořádání dotčených nemovitostí.

6. PODÍL MĚSTA NA BUDOVÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- 6.1. Město se finančně nepodílí na zřizování, budování či úpravě veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, ani neposkytuje příspěvek po vybudování veřejné infrastruktury.
- 6.2. Také úpravu nebo změny stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury zajišťuje Žadatel (stavebník, investor apod.), pokud se s Městem nedohodne jinak, svým jménem, svým nákladem a na svoji odpovědnost nebo s finanční spoluúčastí jiných osob (distribuční společnosti, telekomunikační společnosti apod.), pokud se o takové spoluúčasti s nimi dohodne.

7. PŘEVOD VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- 7.1. Pokud Žadatel projeví zájem převést zhotovenou nebo z jeho podnětu zajištěnou veřejnou infrastrukturu, nevzniká Městu žádná povinnost tuto infrastrukturu do své správy, údržby a majetku převzít. Pokud by Město souhlasilo s převodem, tak vždy s podmínkou takového převodu je, že zhotovené stavby a zařízení budou splňovat požadavky právních předpisů, českých technických norem a standardů jakož i umožňovat výsadbu zeleně, a zároveň budou splněny další podmínky, které si Město stanoví pro nabytí daných staveb.
- 7.2. V případě hospodaření se srážkovými vodami musí být splněny následující vybrané parametry:
 - Likvidace srážkových vod ze střech staveb bude provedena na pozemku provedením akumulčních jímek s přepadem do drenážního potrubí a dále vsakem na pozemku každého stavebníka.
 - Likvidace srážkových vod z komunikací bude provedena také vsakem.
 - Vsakování srážkových vod bude jak povrchové, tak hlubinné.
 - Podél komunikací bude veden šterkový zářez s uložením drenážních trubek, které budou zaústěny do vsakovacích šachet (bloků).
 - Vsakovací šachty budou provedeny až do hloubky vhodné zeminy pro vsak.
 - Jako podklad pro toto řešení podél komunikací je vyžadován hydrogeologický průzkum, který stanoví hloubku a počet vsakovacích šachet s dlouhodobou účinností.
- 7.3. Případný převod se realizuje formou daru (případně prodeje za předem odsouhlasenou cenu) po vydání kolaudačního rozhodnutí na příslušnou veřejnou infrastrukturu. Tato podmínka bude zahrnuta v obsahu Smlouvy o podmínkách při výstavbě. V případě potřeby budou stanoveny jiné

technické podmínky dle dohody mezi Žadatelem a Městem.

- 7.4. Dalšími podmínkami pro převod veřejné infrastruktury Městu jsou zejména:
- 7.4.1. projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení,
 - 7.4.2. dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou a potvrzení, že dané dílo je provedeno v potřebné kvalitě a v souladu s právními předpisy a technickými normami,
 - 7.4.3. geodetické zaměření infrastruktury,
 - 7.4.4. kolaudační rozhodnutí zhotoveného díla,
 - 7.4.5. předávací protokol.
- 7.5. Na dílo bude uplatněna záruční doba min. 60 měsíců od předání Městu. Město může požadovat, aby na něj byly postoupeny práva za případnými dodavateli prací na daném díle.
- 7.6. Pokud budou z hlediska Žadatele splněny parametry dané Smlouvou o podmínkách při výstavbě a Zásadami, a zároveň podmínky stanovené právními předpisy a technickými normami, Město umožní Žadateli napojení (nikoliv převzetí a správu) vybudované veřejné infrastruktury na stávající, městskou veřejnou infrastrukturu (jestliže danou infrastrukturu spravuje osoba odlišná od Města, bude vyžadován její souhlas).

ČÁST DRUHÁ – SPOLUÚČAST ŽADATELE NA BUDOVÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

8. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A VÝŠE FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU

- 8.1. Pokud záměr Žadatele vyvolává nároky na zajištění dostatečné kapacity nové veřejné infrastruktury nebo úpravy stávající veřejné infrastruktury financované Městem Město bude požadovat po Žadateli uzavření Smlouvy o finančním příspěvku, s plněním ve výši odpovídající nákladům pro nutné zajištění kapacity veřejné infrastruktury (dále jen „**finanční příspěvek**“). Bez uzavření této smlouvy a jejího řádného naplňování ze strany Žadatele nelze požadovaný záměr (z pohledu Města s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury) realizovat. Na uzavření této smlouvy není právní nárok.
- 8.2. Finančnímu příspěvku podléhají stavby, u kterých není vydané povolení záměru do data účinnosti těchto zásad, a to:
- 8.2.1. stavby bytových objektů s minimálně 2 byty (bytovými jednotkami),
 - 8.2.2. stavby rodinných domů, pokud příslušný projekt výstavby rodinných domů obsahuje dohromady minimálně 2 byty (bytové jednotky),
 - 8.2.3. parcelace pozemků, pokud z původního pozemku vzniknou nově parcely pro minimálně 2 rodinné domy s výjimkou parcelace za účelem vypořádání spoluvlastnictví, když spoluvlastníci pozemek nenabýli za účelem podnikání či jeho prodeje či prodeje jeho oddělené části za účelem zisku,
 - 8.2.4. stavby nebytových objektů,
 - 8.2.5. změny staveb, pokud se zvyšuje počet bytových jednotek v bytovém

nebo rodinném domě nebo rozloha nebytových objektů.

- 8.3. Finanční příspěvek je příjmem Města. Město použije finanční příspěvek na zajištění dostatečné budoucí kapacity veřejné infrastruktury.
- 8.4. Příspěvek je splatný dle rozpisu plateb sjednaných při uzavírání Smlouvy o finančním příspěvku.
- 8.5. Finanční příspěvek je nevratný.

9. VÝŠE FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU

9.1. Výše finančního příspěvku činí:

- a) u staveb s minimálně 2 budovanými byty (bytovými jednotkami) se vypočte jako součet příspěvku za jednotlivé byty a příspěvku za metr čtvereční „Hrubé podlažní plochy - HPP“ (součet ploch stavby 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 započítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury stavby. Sazba příspěvku je: 100.000 Kč za každou bytovou jednotku a současně 1.000 Kč za každý metr čtvereční HPP;
- b) u staveb rodinných domů, pokud příslušný projekt výstavby rodinných domů obsahuje dohromady minimálně 2 byty (bytové jednotky), je sazba příspěvku 100.000 Kč za jeden rodinný dům a současně 1.000 Kč za každý metr čtvereční HPP;
- c) u parcelace pozemků, pokud z původního pozemku vzniknou nově parcely pro minimálně 2 rodinné domy, je sazba příspěvku 100.000 Kč za každou nově vzniklou parcelu pro výstavbu jednoho rodinného domu;
- d) u staveb nebytových objektů je sazba příspěvku 3.500 Kč za každý metr čtvereční HPP.

9.2. Sazby příspěvku jsou vždy platné na období příslušného kalendářního roku, ve kterém došlo k uzavření Smlouvy o podmínkách výstavby. Výše uvedené nevylučuje případnou jinou dohodu Žadatele s Městem na výši příspěvku v konkrétním případě, budou-li to okolnosti odůvodňovat.

9.3. Počínaje 1.1.2027 a následně pak vždy počínaje dnem 1.1. každého kalendářního roku, dochází k úpravě výše částek platných ke dni 31.12. předcházejícího roku tak, že k datu 1.1. daného kalendářního roku budou tyto částky zvýšeny o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (položka „ostatní zboží a služby“), který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za

poslední kalendářní rok oproti průměru za předchozí kalendářní rok.

10. VÝJIMKY Z FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU

10.1. Finanční příspěvek nemusí být požadován u drobných staveb uvedených v příloze č. 1 ke stavebnímu zákonu.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

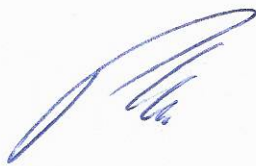
11.1. Město v přípravě a projednávání smluvního vztahu zastupuje odbor správy majetku a služeb v součinnosti s odborem rozvoje města.

11.2. Smlouvu o finančním příspěvku dle těchto Zásad pak za Město uzavírá starosta, případně pověřený místostarosta nebo radní.

11.3. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Kralupy nad Vltavou dne 15.9.2025, č. usnesení 25/04/6/2, a účinnosti od 1.1.2026.



Libor Lesák
starosta



Ing. Vojtěch Pohl
místostarosta



Petr Holeček
místostarosta

