

Návrh k zařazení na připravované zasedání zastupitelstva obce Ostravice

Vážená paní starostko, dle § 82, odst. a) zákona 128/2000 Sb. a čl. 4, odst. 2 jednacího řádu zastupitelstva obce Ostravice předkládám návrh na projednání.

Název návrhu:

Zásady pro spolupráci s investory – zrušení příspěvku obci při změně Územního plánu, zrušení možnosti poskytování slev investorům
(v programu zveřejnit v tomto znění bez úpravy)

Důvodová zpráva:

Vážení zastupitelé, předkládám Vám návrh, jehož předmětem je aktualizace Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory schválených usnesením ZO 4/14 dne 16.9.2024 (dále jen „Zásady“).

- 1) **Příspěvek obci za zhodnocení pozemků:** Obec Ostravice dne 9.1.2025 oznámila pořízení Změny č. 3 Územního plánu obce Ostravice (ÚP) a vyhlásila termín pro ukončení sběru podnětů do 31.1.2025, kdy dále upozornila občany:

*„Vezměte prosím na vědomí, v případě, že bude Váš podnět zařazen do změny, která zahrne Vaše pozemky, **MUSÍ** být mezi obcí a Vámi uzavřena plánovací smlouva, v níž bude obsažen Váš závazek k poskytnutí vypočteného investičního příspěvku. Investiční příspěvek bude splatný po vydání změny ÚP, zahrnující Vaše pozemky“.*

V dokumentech zveřejněných dne 9.1.2025 byl uveden příklad výpočtu Investičního příspěvku za Změnu Územního plánu:

Příklad výpočtu: Pozemek o výměře 1500 m² byl Změnou ÚP vymezen nově jako zastavitelná plocha. Územní plán stanovuje výškovou regulaci max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (tj. fakticky 3 podlaží) a koeficient zastavitelnosti pozemku max. 30 %. Plocha pozemku, která může být zastavěna, činí 450 m² (1500 m² x 30 %). Tuto plochu je vzhledem k třem potenciálním podlažím (2 nadzemní podlaží a podkroví) nutné vynásobit třemi (450 m² x 3). Výsledné Navýšení HPP tedy činí 1350 m².

Dle tohoto příkladu výpočtu by měl investiční příspěvek za zhodnocení pozemků o velikosti 1 500 m², při zastavitelnosti 30 %, činit **162 000 Kč**.

Tento Investiční příspěvek za zhodnocení pozemků se dle velikosti plochy snižuje nebo i zvyšuje a je požadován jen za provedení legislativní změny zelené **nestavební** plochy na zelenou plochu **stavební**. Pouhá legislativní změna takové plochy má nicotnou zátěž na infrastrukturu obce a veřejné služby. Tato **zátěž prokazatelně nastane až v době realizace samotného investičního záměru**, přičemž další aktualizací ÚP za 5 let se může dokonce stát, že **nenastane NIKDY, obec totiž, Plánovací smlouvy** (viz čl. IV, odst. 2 Plánovací smlouvy), **může stavební plochu Změnou ÚP zrušit**.

Jedním z důvodů mého návrhu je tedy také skutečnost, že požadovaná částka za pouhou legislativní změnu funkčního využití pozemku je pro majitele pozemku/žadatele jako „Investora“ příliš vysoká a Plánovací smlouvou je neúměrně zasahováno do osobního vlastnictví majitelů nemovitostí.

Zásady v platném znění, zvýhodňují „obchodníky s pozemky“ a trestají občany, kteří mají skutečný zájem postavit dům. Tzv. obchodník s pozemky si totiž investiční příspěvek započítá do zisku z prodeje pozemků, avšak skutečný stavebník, který hodlá stavět, a nikoliv se ziskem prodávat, se zaplacením investičního příspěvku ocitne v nerovném postavení.

K tomu doplňuji, že požadavek obce, aby investor/žadatel hlásil již při podání žádosti o změnu ÚP „hrubou podlahovou plochu“ (HPP) stavebního záměru, je nelogický a nelze jej ani

objektivně splnit, poněvadž při podání žádosti o změnu ÚP ještě plochy nemají Územním plánem nastaveny limity výstavby, tyto se teprve budou nastavovat Změnou Územního plánu.

Dále uvádím, že podpisem Plánovací smlouvy by měl investor sebe a všechny budoucí vlastníky pozemku zavázat, pod **pokutou 1 mil Kč**, že budou dodržovat své závazky plynoucí z Plánovací smlouvy, a to až do doby realizace svého záměru. Na druhou stranu, závazek obce může dle Plánovací smlouvy trvat pouze po dobu 5 let (viz čl. IV, odst. 2 Plánovací smlouvy).

Plánovací smlouva je tedy značně nevyvážená a není v ní nijak definováno, co se stane s Investičními příspěvky za zhodnocení pozemků, které již byly obci zaplacený za plochy, které se třeba další změnou Územního plánu stanou nestavebními. Tato situace může reálně nastat, avšak Zásady, ani Plánovací smlouva tuto situaci neřeší.

Z výše uvedených důvodů navrhuji, aby obec **nepožadovala od vlastníků pozemků zaplacení příspěvků za zhodnocení pozemků** a navrhuji ze Zásad vypustit větu: „Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP“.

2) **Příspěvek obci za stavby:** Navrhuji přepracovat Zásady tak, **aby se při poplatku za samotné stavby rodinných domů vypočítával Investiční příspěvek obci dle počtu bytových jednotek, nikoliv podle m² plochy**. Je totiž třeba brát v potaz také ekonomické hledisko, kdy si advokátní kancelář za přípravu smluv a za jednání s klienty účtuje 3 250 Kč/h, přičemž příjem dle platných Zásad pro obec je jen 1 000 Kč/m², což znamená, že v takovém případě může být příjem obce nicotný nebo dokonce záporný.

3) **Slevy investorům/developerům:** Navrhuji ze Zásad **zcela vypustit ustanovení o poskytování slev investorům**, poněvadž v Zásadách není nijak definována výše slevy za vybudování veřejně prospěšné stavby, případně za jednotlivá „klimatická opatření“, která mají adaptovat obec Ostravici na změnu klimatu.

Vyjednáváním a rozhodováním o slevách by Rada obce mohla vytvářet diskriminační, prokorupční, případně i klientelistické prostředí.

Zásady by měly obci zajistit finanční prostředky na její rozvoj, proto si myslím, že není důvod dávat slevy z Investičního příspěvku a kráťt tak příjmy obce. **Udělená sleva totiž také znamená méně peněz do rozpočtu obce a skutečný efekt tzv. „klimatických opatření“ nelze bez exaktního zkoumání ani prokázat.**

Zásady obce pro spolupráci s investory by měly být nediskriminační, předvídatelné, dlouhodobě života schopné a aplikovatelné ve více volebních obdobích.

Z výše uvedených důvodů proto

NAVRHUJI,

aby zastupitelstvo obce Ostravice přijalo tato níže uvedená usnesení:

Zastupitelstvo obce projednalo platné znění Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory (dále jen „Zásady“) a pověřuje starostku obce, aby do 30.6.2025 předložila Zastupitelstvu obce aktualizaci Zásad pro spolupráci s investory.

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byla vypuštěna poslední věta článku 1, odst. 1 Zásad, která zní: „Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP“, včetně všech souvislostí s touto větou spojených.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byla ze Zásad vypuštěna možnost poskytování slev Investorům, včetně všech souvislostí s tímto spojených.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byly Zásady přepracovány tak, že Investiční příspěvek obci nebude hradit stavebník rodinného domu, který obsahuje nanejvýš tři bytové jednotky.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byly Zásady přepracovány tak, že Investiční příspěvek obci nebude hradit stavebník stavby pro individuální rekreaci, která obsahuje nanejvýš dvě bytové jednotky, bez omezení podlahové plochy.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byly Zásady přepracovány tak, že Investiční příspěvek obci nebude hradit stavebník garáže.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby byly Zásady přepracovány tak, že Investiční příspěvek obci nebude hradit stavebník dílny, podnikatelské provozovny, výrobní či skladové hały.

Pro: Proti: Sdržel se:

Zastupitelstvo pověřuje starostku, aby bylo v Plánovacích smlouvách vypuštěno ustanovení, že v případě řešení sporů vyplývajících z Plánovací smlouvy je příslušný „Krajský úřad Středočeského kraje“ a tato část věty byla nahrazena textem, že v případě řešení sporů vyplývajících z Plánovací smlouvy je příslušný „Krajský úřad Moravskoslezského kraje“.

Pro: Proti: Sdržel se:

V Ostravici, dne 16.2.2025

Tomáš Kokeš v.r.