

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI ŽIDOVICE

Preambule

Obec Židovice (*dále jen „Obec“*) pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, přičemž chrání též veřejný zájem. Obec se proto rozhodla přijmout tyto zásady pro výstavbu na území Obce (*dále jen „Zásady“*), aby došlo k nastavení jednoznačných, transparentních a nediskriminačních pravidel jednání mezi Obcí a investory, kteří hodlají na území Obce realizovat svůj investiční záměr.

Cílem těchto Zásad je převážně stanovení podmínek, za kterých bude Obec v rámci své samostatné působnosti podporovat plánovanou výstavbu a urbanistický rozvoj svého území. Je v nejlepším zájmu Obce podpořit budoucí rozvoj svého území a efektivní výstavbu. Obec přitom klade důraz na zajištění potřeby bydlení pro své občany, rozvoj veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury včetně zařízení pro nakládání s odpady, ochranu životního prostředí a zdraví, rozvoj kultury, sportu, vzdělávání, výchovy, a to při zachování dosavadního rázu Obce.

Smyslem těchto Zásad je rovněž to, aby docházelo ke koordinovanému postupu přípravy investičních záměrů mezi Obcí a konkrétními investory, neboť koordinovaný postup Obce a konkrétního investora umožní včasné odstranění případných vad a nesouladů při přípravě a vypracování investičních záměrů, a to před samotným správním řízením o stavebním záměru, což v důsledku zajistí efektivní realizaci konkrétního investičního projektu.

Narůstající počet řádně realizovaných investičních záměrů způsobuje zřetelný nárůst počtu obyvatel a osob pracujících na území Obce, s čímž je spojeno i vyšší zatížení veřejné infrastruktury. Tento problém musí Obec proaktivně řešit, a proto v těchto Zásadách požaduje finanční příspěvek po všech investorech, kteří chtějí na území Obce realizovat svůj investiční záměr. Tento finanční příspěvek bude sloužit k částečnému pokrytí zvýšených nákladů na veřejnou infrastrukturu, která je novými investičními záměry více zatěžována.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat případné investory k realizaci trvale udržitelných projektů a podpořit funkční rozvoj Obce, z toho důvodu je výše investičního příspěvku odstupňovaná, a to na základě kvality a náročnosti projektu.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů.

Pokud se v případě Investičního záměru postupuje dle SSZ, budou ustanovení těchto Zásad vykládána tak, aby bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu těchto Zásad. Pokud je v Zásadách použit pojem, který SSZ a NSZ vykládají rozdílně, nebo nemá v SSZ příslušný ekvivalent, bude pro jeho výklad použit pojem, který mu je významově nejpodobnější a který nejlépe odpovídá smyslu a účelu ustanovení, kde je pojem v Zásadách použit.

I.

POJMY

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „NSZ“*). Za Investora se pro účely Zásad nepovažuje:
 - a. Obec Židovice, příspěvkové organizace zřízené Obcí a obchodní společnosti, ve kterých má Obec nadpoloviční majetkovou účast;
 - b. Ústecký kraj a příspěvkové organizace zřízené Ústeckým krajem;
 - c. stát, organizační složky státu a státní příspěvkové organizace.

2. **Investičním záměrem** se ve smyslu § 4 odst. 1 NSZ rozumí záměr stavby či souboru staveb:
 - a. bytový a nebytový prostor, a to zejména bytový dům, rodinný dům, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování a stavba pro zemědělství, včetně změn dokončené stavby dle § 6 odst. 1 NSZ, s výjimkou drobných staveb ve smyslu § 171 NSZ, ke kterým není potřeba povolení, na území Obce.
 - b. změna v užívání stavby dle § 6 odst. 2 NSZ, pokud je taková změna podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení.
 - c. změna využití území, s výjimkou těch, ke kterým není potřeba povolení.

3. **Investičním příspěvkem** se rozumí finanční příspěvek, který Investor dobrovolně poskytne Obci za účelem pokrytí části nákladů na zřízení, údržbu, úpravy a užívání Veřejné infrastruktury nebo Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem.

Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Ve Smlouvě mohou být upraveny podmínky vrácení Investičního příspěvku nebo Nepeněžitého příspěvku, zejména pro případ, kdy Investor před jeho zahájením od realizace Investičního záměru upustí dle § 198 odst. 2 NSZ.

4. **Nepeněžitým příspěvkem** se rozumí věcné nepeněžitě plnění, které Investor poskytne Obci namísto nebo vedle Investičního příspěvku. Nepeněžitým příspěvkem mohou být stavby a zařízení Veřejné infrastruktury, zejména stavby Občanského vybavení jako jsou budovy mateřských a základních škol, budovy zdravotnických a sociálních zařízení, budovy pro kulturu či sportovní budovy aj. Nepeněžitým příspěvkem mohou být i umělecká díla umístěná na veřejném prostranství a sloužící veřejnosti, např. pomníky, sochy, architektonická díla aj. Nepeněžitým příspěvkem mohou být i stavby, které jsou součástí Investičního záměru, případně i jiné movité či nemovité věci.

Za konkrétních podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci mohou být předměty Nepeněžitého příspěvku převedeny do vlastnictví Obce, a to pouze se souhlasem Zastupitelstva Obce.

Hodnota Nepeněžitého příspěvku bude ve Smlouvě o spolupráci určena dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného certifikovaným odhadcem či na základě znaleckého posudku, zpracovaného znalcem.

Za Nepeněžitý příspěvek se nepovažuje závazek investora se finančně podílet na vybudování nové či úpravě stávající Nezbytné infrastruktury.

5. **Zvláštním příspěvkem** se rozumí finanční příspěvek spojený se Změnou ÚP, který Investor dobrovolně poskytne Obci nad rámec Investičního příspěvku. Zvláštní příspěvek bude použit na pokrytí části nákladů na zřízení, údržbu, úpravy a užívání Veřejné infrastruktury, Veřejných služeb, Občanského vybavení, staveb sloužících k bydlení či na jiné specifické účely, vyvolané nebo související se Změnou ÚP. Po nabytí účinnosti Změny ÚP nelze již uhrazený Zvláštní příspěvek vrátit.
6. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Obcí a Investorem. Smlouvu o spolupráci spolu Obec a Investor uzavřou tehdy, pokud:
 - a. Investiční záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb nebo zařízení, anebo úpravy stávajících realizovat (Nezbytná infrastruktura). Předmětem Smlouvy o spolupráci je tak závazek Investora se finančně podílet na vybudování či úpravě Nezbytné infrastruktury;
 - b. Investor poskytne Obci Nepeněžitý příspěvek. Předmětem Smlouvy o spolupráci je tak závazek Investora poskytnout Obci Nepeněžitý příspěvek.

Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále vždy závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti nezbytnou součinnost s umístěním Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Vzor Smlouvy o spolupráci tvoří nedílnou součást Zásad. Vzor může být Obcí upravován a doplňován.

7. **Smlouvou o poskytnutí investičního příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Obcí a Investorem. Předmětem Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku je vždy závazek Obce poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti nezbytnou součinnost s umístěním Investičního záměru a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Vzor Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku tvoří nedílnou součást Zásad. Vzor může být Obcí upravován a doplňován.
8. **Smlouvou** se rozumí Smlouva o spolupráci a/nebo Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku. Tyto Zásady nebrání Obci uzavřít s Investorem veřejnoprávní plánovací smlouvu v případech, kdy to zákon vyžaduje.
9. **Smlouvou o poskytnutí zvláštního příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená mezi Obcí a Investorem. Předmětem Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku je závazek Investora poskytnout Obci Zvláštní příspěvek v případě, že Obec podnikne kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP, kterou Investiční záměr Investora k realizaci vyžaduje. Obec se nemůže zavázat k tomu, že Změna ÚP bude v nějaké konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem nemůže být jakkoli dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP. Návrh Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku bude připraven pro každý konkrétní případ.
10. **Hrubou podlažní plochou (HPP)** se rozumí součet ploch 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.

11. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 NSZ rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící k veřejné potřebě, a to dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.
12. **Občanským vybavením** se dle § 10 odst. 1 písm. d) NSZ rozumí 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.
13. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumějí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu, např. zdravotnictví, sociální služby, školství, doprava, kultura apod.
14. **Nezbytnou infrastrukturou** se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění řádného užívání Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) NSZ realizovat, a tudíž povolit.
15. **Změnou ÚP** se rozumí změna územního plánu, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha k zastavění a/nebo která z důvodu změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňuje zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo Navýšení HPP.
16. **Navýšením HPP** se rozumí nárůst m² HPP realizovatelných na území, kterého se Změna ÚP týká. Navýšení HPP spočívá ve:
 - a. změně určitého nezastavitelného území na zastavitelné území umožňující stavbu;
 - b. změně funkčního využití zastavitelných ploch investora či jejich regulativů (dle platného ÚP) ve vztahu k cílovému využití funkčních ploch, umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo navýšení HPP;
 - c. změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), umožňujících zvýšení intenzity zastavění plochy a/nebo navýšení HPP;
 - d. situacích, kdy Změnou ÚP dojde ke změně funkčního využití stávající stavby na stavbu na bydlení (např. dojde ke změně funkčního využití stavby pro výrobu na stavbu pro bydlení).
17. **Souhrnným vyjádřením** se rozumí vyjádření samosprávy Obce k Investičnímu záměru, které podle konkrétního Investičního záměru obsahuje:
 - a. vyjádření Obce;
 - b. vyjádření správců Veřejné infrastruktury vlastněné Obcí;
 - c. podmínky, za jakých je možné Investiční záměr realizovat.

Souhrnné vyjádření může též obsahovat:

- d. podmínky souhlasu Obce dle § 187 odst. 2 NSZ, jakožto vlastníka nemovitosti nebo sousední nemovitosti dotčené Investičním záměrem;
- e. stanovisko Obce, jakožto vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury, k možnosti a způsobu napojení či k podmínkám dotčení ochranných a bezpečnostních pásem.

Souhrnné vyjádření nenahrazuje správní rozhodnutí ani stanoviska Obce v pozici účastníka správního řízení. Souhrnné vyjádření nelze pokládat za závazné či jiné stanovisko ve smyslu stavebního zákona, ani za souhlas dle § 187 odst. 2 NSZ.

18. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu Obce. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, a/nebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Obce na změnu klimatu, upřednostňovat decentralizaci odvodňování, zajistit vhodné podmínky pro vegetaci, sdružovat technickou infrastrukturu a zachovat prostor pro stromy, a dále upřednostňovat propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Obcí ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o poskytnutí investičního příspěvku. Klimatickým opatřením může být:
- a. hospodaření s vodou,
 - i. *opětovné využití šedé vody v provozu nebo kořenové čističky;*
 - ii. *využití dešťové vody v provozu nebo realizace dešťové zahrady;*
 - b. práce s energiemi,
 - i. *energetická efektivnost = minimálně pasivní standard;*
 - ii. *energetická soběstačnost = aktivní standard (částečně pokrývá svou spotřebu / zcela pokrývá svou spotřebu, obojí bezuhlíkové technologie);*
 - c. adaptační opatření,
 - i. *opatření k minimalizaci povrchového odtoku (propustné povrchy, retenční objekty, vegetační střechy a stěny, obnova/tvorba přírodě blízkých vodních ploch);*
 - ii. *zajištění adaptability zastavěného území (tvorba funkčních prvků sídelní zeleně, revitalizace stávajících či realizace nových funkčních propojení existujících ploch zeleně, prvky podporující biodiverzitu);*
 - iii. *opatření na snižování rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší (výsadba stromů s nadstandardními podmínkami pro prosperitu stromů, tzn. strukturní substráty, svedení dešťové vody apod.; zastínění budov a oken; realizace vegetačních a bílých střech, ochlazování prostřednictvím vodních prvků – jezírka, mokřady, apod.);*
 - d. certifikace budovy (certifikáty: BREEAM, LEED, SBToolCZ, WELL, případně jiný při doložení metodiky a ověření).

II. UZAVŘENÍ SMLOUVY O SPOLUPRÁCI A SMLOUVY O POSKYTNUTÍ INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU

1. Obec má zájem o spolupráci s Investory a co nejefektivnější a transparentní proces realizace Investičních záměrů na území Obce. Předpokladem pro úspěšný rozvoj území Obce jsou aktivní vztahy mezi Obcí a Investory. Předpokládá se proto, že jako první do jednání s Obcí vstoupí Investor a informuje Obec o svých Investičních záměrech ještě ve fázi jejich přípravy, tedy ještě před zpracováním stavební dokumentace, tak aby mohlo dojít k projednání Investičního záměru a případné nedostatky mohly být odstraněny a požadavky Obce zpracovány ještě před podáním žádosti vedoucí k povolení Investičního záměru podle NSZ.
2. V případě, že se Obec dozví o jakémkoliv podání Investora vedoucí k povolení Investičního záměru na území Obce podle NSZ nebo o tom, že Investor má takový záměr, bude Obec Investora informovat průvodním dopisem s vysvětlujícími informacemi ohledně těchto Zásad a jejich příloh. Následně bude vyvoláno jednání mezi Obcí a Investorem za účelem sjednání Smlouvy.
3. V případě, že to Zásady vyžadují, se Obec dohodne s Investorem na uzavření Smlouvy o spolupráci.
4. V případě, že Investiční záměr nebude vyžadovat uzavření Smlouvy o spolupráci, Obec se dohodne s Investorem na uzavření Smlouvy o poskytnutí Investičního příspěvku.
5. Jednání o Investičním záměru s Investorem přísluší vedení Obce, případně osobám zplnomocněným Obcí. S případnými připomínkami k Investičnímu závěru se vyjadřují formou Souhrnného vyjádření a seznámí s ním Investora. Případně lze zvolit jiný vhodný způsob informování.
6. Uzavření Smlouvy je ve výhradní pravomoci Zastupitelstva Obce.

III. INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Investiční příspěvek poskytne Investor Obci u každého Investičního záměru.
2. Výše Investičního příspěvku je stanovena jako částka rovnající se součinu příslušného počtu m² Hrubé podlažní plochy a částky 1.700, - Kč (slovy: jeden tisíc sedm set korun českých). Výši Investičního příspěvku lze po dohodě s Investorem zvýšit či snížit podle konkrétních vlastností Investičního záměru, např. poloha v rámci obce, typ zástavby, podlažnost záměru, řešení parkování, řešení veřejného prostranství, aktivní parter, zástavba brownfieldů, množství zeleně apod.
3. V některých odůvodněných případech, zejména v případě Investičních záměrů, které výraznou mírou přispívají k rozvoji Obce (např. budova kulturního, společenského, sportovního, zdravotnického, školského nebo sociálního zařízení), může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o mimořádném snížení Investičního příspěvku.
4. Hrubou podlažní plochou podle odst. 2 se rozumí Hrubá podlažní plocha Investičního záměru, ke kterému bylo vydáno pravomocné povolení.
5. Investiční příspěvek v žádném případě nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení.

6. V odůvodněných případech se může Obec s Investorem dohodnout, že namísto Investičního příspěvku, nebo jeho části, poskytne Investor Obci Nepeněžitý příspěvek.
7. V případě, že součástí Investičního záměru je Adaptační opatření, může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi ve výši 0–25 % Investičního příspěvku. Konečná výše slevy musí zohledňovat poměr mezi celkovými parametry Investičního záměru a parametry Adaptačního opatření. Investor je povinen Obci poskytnout potřebné dokumenty dokládající investici do Adaptačního opatření. Zdali bylo Adaptační opatření realizováno podle dohodnutých podmínek bude ověřeno při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření bude Investorovi poskytnuta na jeho výzvu částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.
8. V případě, že jsou současně splněny níže uvedené podmínky a), b) a c), považuje se Investiční příspěvek za prominutý automaticky, a to v rozsahu stanoveném těmito Zásadami; o prominutí v takovém případě Zastupitelstvo obce nerozhoduje.
V případě, že není splněna některá z podmínek a), b) nebo c), může Zastupitelstvo obce na základě individuálně posuzované a řádně odůvodněné žádosti Investora rozhodnout o prominutí Investičního příspěvku.
 - a) Investorem je fyzická osoba, která má na území Obce dlouhodobý trvalý pobyt a prokazatelný dlouhodobý vztah k Obci, který existoval již před účinností těchto Zásad, nebo je přímým příbuzným takové osoby;
 - b) Investiční záměr spočívá ve výstavbě rodinného domu určeného převážně k uspokojení bytové potřeby Investora nebo jeho přímých příbuzných;
 - c) stavba je umístěována na pozemku určeném k zastavění, který byl ve vlastnictví Investora nebo jeho přímých příbuzných již před účinností těchto Zásad.
9. Právním titulem pro plnění Investičního příspěvku je závazek Investora uvedený ve Smlouvě.
10. Investiční příspěvky, včetně Zvláštního příspěvku, případně příjmy, které Obec obdrží za prodej nemovitostí, poskytnutých Obci jako Nepeněžitý příspěvek, jsou příjmy Fondu pro veřejnou infrastrukturu. Finanční prostředky z tohoto fondu budou využity výhradně za účelem rozvoje a údržby Veřejné infrastruktury nebo zajištění Veřejných služeb na území Obce.

IV. ZÁVAZKY INVESTORA

1. Investor se v konkrétní Smlouvě může zavázat zejména k tomu, že:
 - a. Investiční záměr zrealizuje v podobě specifikované ve Smlouvě;
 - b. Investiční záměr zrealizuje ve sjednaném harmonogramu;
 - c. poskytne Obci Investiční příspěvek či Nepeněžitý příspěvek;
 - d. se bude finančně podílet na vybudování nové či úpravě stávající Nezbytné infrastruktury;
 - e. za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci Investor převede specifikované nemovité věci, včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury, do vlastnictví Obce;
 - f. za podmínek uvedených ve Smlouvě zrealizuje Adaptační opatření.

V. ZÁVAZKY OBCE

1. Uzavření konkrétní Smlouvy mezi Obcí a Investorem je výkonem samostatné působnosti Obce a Obec nemůže žádným způsobem zasahovat do správních řízení vedených u stavebního úřadu ve výkonu přenesené působnosti.
2. Obec se v konkrétní Smlouvě může zavázat zejména k tomu, že v rámci samostatné působnosti poskytne Investorovi nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, a to že:
 - a. poskytne v samostatné působnosti všechny nezbytné souhlasy v příslušných správních řízeních potřebných k řádné realizaci Investičního záměru;
 - b. pozemky, na kterých má být umístěn Investiční záměr nezcízí ani je jinak právně nezatíží;
 - c. za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme do svého vlastnictví specifikované nemovité věci, včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury.

VI. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ OBSAŽENÝCH VE SMLouvĚ

1. Závazky Investora a Obce, obsažené ve Smlouvě, musejí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy mohou splnění závazků zajistit zejména:
 - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (*dále jen „OZ“*);
 - b) bankovní zárukou ve smyslu § 2029 OZ;
 - c) zástavním právem ve smyslu § 1309 OZ;
 - d) předkupním právem ve smyslu § 2140 OZ;
 - e) zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 OZ;
 - f) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
 - g) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností;
 - h) jiným vhodným zajišťujícím právním institutem.

VII. ZVLÁŠTNÍ INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVEK NA INFRASTRUKTURU SOUVISEJÍCÍ SE ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. V případě, že Záměr Investora vyžaduje Změnu ÚP, poskytne Investor Obci Zvláštní příspěvek. V případě Zvláštního příspěvku se jedná o další platbu Investora Obci nad rámec Investičního příspěvku.
2. Postup v případě Změny ÚP:
 - a. Investor předloží vedení Obce návrh na Změnu ÚP, který obsahuje náležitosti dle § 109 odst. 2 NSZ, a to včetně návrhu zadání změny dle § 109 odst. 3 NSZ. Takto podaný návrh na Změnu ÚP se nepovažuje na podnět na pořízení změny dle § 109 NSZ.

- b. Obec svolá jednání o navrhované Změně ÚP. Jednání se zúčastní též zástupci Investora. Účelem jednání je upřesnění základních parametrů Změny ÚP a specifikace základních požadavků Obce případně i dalších dotčených subjektů ke Změně ÚP.
 - c. Návrh na změnu ÚP, který je výsledkem jednání, předloží Investor Obci k odsouhlasení. Obec následně iniciuje jednání, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku. Konečná podoba návrhu na Změnu ÚP bude následně přílohou Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku.
 - d. Konečné znění Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku schvaluje zastupitelstvo obce.
 - e. Obec Židovice předloží návrh úřadu územního plánování (pořizovateli). Dále se postupuje v souladu s NSZ.
 - f. K vydání Změny ÚP dojde nejdříve po uzavření Smlouvy o poskytnutí zvláštního příspěvku.
3. Výše Zvláštního příspěvku bude činit 20% kladného rozdílu mezi obvyklou cenou pozemku před Změnou ÚP a obvyklou cenou pozemku po Změně ÚP. Obvyklá cena pozemku bude stanovena znaleckým posudkem, který nechá obec vyhotovit.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Obdobně se tyto Zásady použijí i u Investičních záměrů, jejichž realizaci již příslušný správní orgán pravomocným rozhodnutím či jiným správním aktem povolil, a to v případě jejich změny, jejíž schválení bude podléhat rozhodnutí příslušného správního orgánu.
2. Postup podle těchto Zásad nijak nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů. Obec v žádném případě nemůže výsledek správního řízení nikterak předjímat ani garantovat.
3. Tyto Zásady jsou veřejně dostupné na webových stránkách Obce.
4. Zastupitelstvo Obce Židovice schválilo přijetí těchto Zásad usnesením č. 7a ze dne 28.1. 2026.
5. Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení Zastupitelstvem Obce.

Přílohy: 1) Vzor Smlouvy o poskytnutí Investičního příspěvku
2) Vzor Smlouvy o spolupráci