

Zásady pro financování výstavby inženýrských sítí u rodinných domků v lokalitě Pod Skalkou

I. Účel zásad:

Město Nový Jičín vydává tyto zásady k zajištění jednotného postupu při financování výstavby inženýrských sítí (dále jen IS) pro rodinné domy (dále jen RD) v lokalitě Pod Skalkou v Novém Jičíně. Současně upravují pravidla, za jakých je město připraveno podílet se na financování IS v dané lokalitě.

II. Specifikace území:

1. Lokalita „Pod Skalkou“ je území o rozloze cca 16,50 ha určené územním plánem města Nového Jičína k výstavbě RD. Na využití území je zpracována urbanistická studie zástavby RD „Pod Skalkou“ v Novém Jičíně, Varianta II, zpracovaná Ateliérem S2 ing. arch. Starého a ing. Arch. Staré, se sídlem Český Těšín Dukelská 8, č. výkresu 1, název výkresu: regulace zástavby.
2. Na výstavbu IS byla pro celé území zpracována projektová dokumentace společností CAD-PRO spol s r.o., se sídlem Hranická 93, Valašské Meziříčí a výstavba jednotlivých stavebních objektů byla projednána a schválena příslušnými orgány státní správy takto:
 - a. Na stavební objekty (SO 06 plynovod, SO 08 rozvody NN, SO 09 slaboproudé rozvody, SO 14 přeložka slaboproudého kabelu, SO 10 veřejné osvětlení, SO 12 přeložka STL plynu, SO 13 přeložka VTL plynu) vydal povolení SÚ MěÚ pod č.j.: SÚ/330/1230/99/Pas, dne 13.9.1999 a toto rozhodnutí nabylo právní moci 21.10.1999;
 - b. Na stavební objekty (SO 03 splašková a dešťová kanalizace, SO 05 vodovod, úprava bezejmenné vodoteče) vydal povolení referát ŽP OkÚ pod č.j.: ŽP-4933/99-MŠ-231/2, dne 19.11.1999 a toto rozhodnutí nabylo právní moci 24.1.2000;
 - c. Na stavební objekty (SO 02 komunikace větev A a zpevněné plochy- chodník) vydal povolení SÚ MěÚ pod č.j.: SÚ/330/1699/1999/Pas dne 8.10.1999, které nabylo právní moc 15.11.1999 a č.j.: SIL/330/2470/1/2000/Pas, dne 30.11.2000;
 - d. Na stavební objekty (SO 06 plynovod, SO 12 prodloužení přeložky STL plynovodu z 1.etapy) vydal povolení SÚ MěÚ pod č.j.: SÚ/330/2470/2000/Pas, dne 30.11.2000;
 - e. Na stavební objekty (SO 05 vodovod) vydal povolení referát ŽP OkÚ pod č.j.: ŽP-7245/00-MŠ-231/2, dne 24.11.1999;
 - f. Na stavební objekty (2.etapa SO 01 hrubé terénní úpravy, SO 05 plynovod, SO 06 rozvody NN, SO 07 veřejné osvětlení, SO 09 trafostanice) vydal povolení SÚ MěÚ pod č.j.: SÚ/6098/01/3836-Pas, dne 11.6.2001;
 - g. Na stavební objekty (2.etapa SO 02 komunikace a zpevněné plochy) vydal povolení SÚ MěÚ pod č.j.: SÚ/6309/01/3888-Pas, dne 11.6.2001;
 - h. Na stavební objekty (2.etapa SO 03 splašková a dešťová kanalizace, SO 04 vodovod, SO 08 vodovodní AT stanice) vydal povolení referát ŽP OkÚ pod č.j.: ŽP-3638/01-MŠ-231/2, dne 27.6.2001.
1. Realizace výstavby IS byla rozdělena do 3. etap, z nichž první dvě etapy jsou ke dni vydání těchto zásad dokončeny a je na ně vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo souhlas s předběžným užíváním. Specifikace jednotlivých etap tvoří přílohu těchto zásad.

III. Podmínky k získání práv třetích osob (individuálních stavebníků RD) na využití IS zbudovaných městem v lokalitě Pod Skalkou (1. a 2. etapa).

1. Investorem IS nopsaných shora v čl. II. bylo pro 1. a 2. etapu Město Nový Jičín, s výjimkou výstavby vodovodu a kanalizace, kde se na výstavbě podílel 15-ti % správce těchto sítí.
2. Na základě obecně přijatých principů podpory vybraných lokalit pro výstavbu RD a při dodržení všech podmínek stanovených těmito zásadami, deklaruje město vůli podílet se na úhradě části nákladů na výstavbu IS v lokalitě Pod Skalkou, a to až do výše 30-ti % rozpočtových nákladů.

1. Současné město deklaruje vůli poskytnout právo na napojení všem stavebníkům na již vybudované IS. Toto právo poskytne město stavebníkům za úplatu.
3. Stavebníkem se pro potřeby těchto zásad rozumí fyzická či právnická osoba, která hodlá nyní nebo v budoucnu v lokalitě Pod Skalkou realizovat výstavbu RD.
4. Stavebním místem se rozumí pozemek resp. pozemky tvořící se stavbou RD jeden funkční celek, čímž je třeba rozumět stavební pozemek, resp. pozemek zastavěný stavbou, o níž se jedná, a dále přilehlé pozemky (bez rozdílu určení, druhu a kategorizace), jež tvoří s tímto pozemkem souvislý celek bez přerušení. S ohledem na různé výměry pozemků v dané lokalitě, stanovuje se za základní výměru stavebního místa pro jeden RD plocha o výměře 1100 m².
5. Právo připojit se k inženýrským sítím získá stavebník na základě písemné dohody uzavřené mezi jím a městem, ve které se stavebník zaváže k úhradě části nákladů vynaložených městem na výstavbu IS v lokalitě Pod Skalkou. S tímto právy dále souvisí i právo stavebníka použít k tomuto připojení městských pozemků k tomu určených. Souhlas s napojením na IS získá stavebník od pověřeného zástupce města (odbor obecního podnikání) až po úplném zaplacení dohodnuté částky.
6. Výše podílu stavebníka:
- a. S ohledem na různé výměry pozemků v dané lokalitě, stanovuje se za základní výměru stavebního místa pro jeden RD plocha o výměře 1100 m². Za právo připojit se k inženýrským sítím se stanovuje jednotná cena ve výši Kč 378.000,-, kterou zaplatí stavebník Městu Nový Jičín, pokud výměra jednoho stavebního místa (tzn. pro 1 RD) nepřesahuje 1100 m².
- b. Za výměru stavebního místa, které je ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví stavebníka, přesahující 1100 m², se k základní ceně ve výši Kč 378.000,- připočítává částka 350,- Kč za každý další 1 m².
- c. Má-li stavebník v dané lokalitě ve vlastnictví či spoluvlastnictví více pozemků určených pro výstavbu více rodinných domků než jednoho (pro stanovení počtu RD se vychází ze studie viz. čl. II. odst. 1. zásad), cena za připojení se platí z každého stavebního místa zvláště, pokud nebyl připojovací poplatek zaplacen stavebníkem podle písm. a) až c).

IV. Podmínky pro zahájení výstavby IS v lokalitě Pod Skalkou (3 etapa) a k získání práv třetích osob (individuálních stavebníků RD) na jejich využití.

1. Vlastnické vztahy a rozpočtové náklady stavby IS:
- a. Celková výměra stavebních míst činí ve 3. etapě 77.496 m², což podle zastavovací studie představuje 63 stavebních míst. Z této výměry je ve vlastnictví města 15.789 m² (20 %) a zbylá část stavebních míst je ve vlastnictví třetích osob.
- b. Předpokládané rozpočtové náklady na výstavbu IS ve 3. etapě jsou odhadovány po korekci propočtu zpracovaného společností CAD-PRO spol. s r.o. k listopadu 2004 na celkem Kč 42.411.600,- (vč. DPH). Jedná se o tyto stavby: komunikace a zpevněné plochy, přeložka sdělovacího kabelu, kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody NN, trafostanice, slaboproudé rozvody a veřejné osvětlení.
2. Podmínky pro zahájení výstavby IS v lokalitě Pod Skalkou (3. etapa)
- a. Výstavbu IS zajistí město svým jménem a na svůj náklad, kdy se předpokládá, že část nákladů bude hrazeno z rozpočtu města a druhá část bude hrazena z příspěvků jednotlivých stavebníků.
- b. S ohledem na celkové náklady potřebné pro výstavbu IS ve 3. etapě a s cílem města účelně vynaložit veřejné prostředky, stanovuje si město podmínku, že stavební práce budou zahájeny až po zajištění 70 % celkových rozpočtových nákladů. Tato podmínka vychází z finančních možností rozpočtu města, přičemž se zde vychází z principu, že vlastník pozemku (stavebník), který uhradí připojovací poplatek, bude mít zájem v dané lokalitě stavět RD.
- c. Do podílu na financování výstavby IS bude započítán:

3. finanční podíl města ve výši 30-ti % rozpočtových nákladů (viz.oddíl III. odst. 2. těchto zásad.
4. podíl města jako vlastníka stavebních míst
5. podíl třetích osob, které vlastní ve 3. etapě stavební místa. Tyto prostředky zaplatí stavebník na základě písemné dohody uzavřené mezi jím a městem. Zaplacením svého podílu získá stavebník právo k napojení na nově vybudované IS pro 3. etapu. Součástí této dohody bude mimo jiné i závazný termín, do kterého město IS vybuduje.
6. Stavebník, který se nebude podílet na úhradě části nákladů podle shora uvedeného odst. 2. písm. c) (tzn. před zahájením výstavby IS) bude moci získat příslušná práva na základě písemné žádosti adresované na odbor obecního podnikání nebo majetkoprávní odbor MěÚ Nový Jičín. Při vyřizování jeho žádosti bude postupováno analogicky podle oddílu III. těchto zásad, přičemž výše jeho podílu bude vypočtena podle odstavce 7. tohoto oddílu.
7. Výše podílu stavebníka:
 - a. S ohledem na různé výměry pozemků v dané lokalitě, stanovuje se za základní výměru stavebního místa pro jeden RD plocha o výměře 1100 m². Za právo připojit se k inženýrským sítím se stanovuje jednotná cena ve výši Kč 420.000,-, kterou zaplatí stavebník Městu Nový Jičín, pokud výměra jednoho stavebního místa (tzn. pro 1 RD) nepřesahuje 1100 m².
 - b. Za výměru stavebního místa, které je ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví stavebníka, přesahující 1100 m², se k základní ceně ve výši Kč 420.000,- připočítává částka 400,- Kč za každý další 1 m² a to až do celkové výměry stavebního místa 1250 m².
 - c. Za výměru stavebního místa přesahující 1250 m² se k základní ceně 480.000,- Kč připočítává částka 420,- Kč za každý další 1 m² nad 1250 m².
 - d. Má-li stavebník v dané lokalitě ve vlastnictví či spoluvlastnictví více pozemků určených pro výstavbu více rodinných domků než jednoho (pro stanovení počtu RD se vychází ze studie viz. čl. II. odst. 1. zásad), cena za připojení se platí z každého stavebního místa zvlášť, pokud nebyl připojovací poplatek zaplacen stavebníkem podle písm. a) až c).

V. Ostatní ustanovení

1. Práva a závazky plynoucí z těchto zásad budou upraveny v Dohodě o úhradě části nákladů na výstavbu IS v lokalitě Pod Skalkou, uzavřené mezi městem a stavebníkem.
2. Jelikož má město zájem na výstavbě RD, je připraveno realizovat výkupy stavebních míst od třetích osob. Pro výkup shora uvedených pozemků se stanovuje nabídková kupní cena ve výši Kč 100,-/m².
3. Město si vyhrazuje upravit každoročně výši podílů jednotlivých stavebníků o míru meziroční inflace zjištěné Českým statistickým úřadem nebo o její část.
4. Tyto zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu města Nový Jičín tj. dne 21. prosince 2004 a ruší a nahrazují Zásady pro financování výstavby inženýrských sítí u rodinných domků v lokalitě „ Pod Skalkou „, schválené dne 18. listopadu 1999.
5. Zastupitelstvo města si v případě nutnosti vyhrazuje právo přijímat usnesení ve věci úprav těchto zásad, pokud si to nově vzniklé okolnosti vyžádají. Úpravy budou prováděny formou písemných dodatků a vhodným způsobem publikovány.
6. Další doplňující informace je možno obdržet u:

V Novém Jičíně dne 21.12.2004

Ing. Vladimír Bárta
místostarosta města

Mgr. Ivan Týle
starosta města

