



# OBEC RATENICE

☎ 321 785 304 📍 Ratenice 67, 289 11 pošta Pečky  
✉ obec@ratenice.cz 🌐 www.ratenice.cz

## Pravidla obce Ratenice pro jednání se stavebníky o projektech výstavby v k. ú. Ratenice

Obec Ratenice má zájem dbát o uchování a rozvoj svého správního území. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území obce, které vyvolává požadavky na zajištění veřejné infrastruktury, a to jak na občanskou vybavenost, zejména zařízení předškolního vzdělávání dětí, tak technickou infrastrukturu (údržba a rekonstrukce místních komunikací, parkování, osvětlení atd.) a sportovní zařízení obce (hřiště, jeho opravy, údržba a rozvoj). Financování projektů, které s údržbou a rozvojem obce přímo souvisí a jsou vyvolány přílivem nových obyvatel, jde nad rámec finančních možností obce.

Na druhou stranu chce obec podporovat občany, kteří mají v obci hlášen dlouhodobě trvalý pobyt, a kteří se rozhodnou v obci stavět rodinný dům pro individuální potřebu či provozovnu.

S ohledem na uvedené se obec v rámci transparentnosti rozhodla přijmout tato základní pravidla pro jednání s investory, developery a stavebníky (dále jen „stavebník“), kteří do obce nově přicházejí, a kteří v obci hodlají realizovat novou výstavbu, přestavbu, nástavbu nebo přístavbu.

Pravidla určují vedle základního procesu jednání se stavebníky také výši příspěvku na vybudování, údržbu, provoz a modernizaci veřejné infrastruktury. Příspěvek bude obec vyžadovat od každého stavebníka projektu definovaného v těchto pravidlech.

Postup dle těchto pravidel a dohoda mezi obcí a stavebníkem na výši příspěvku je (vedle požadavku na splnění všech dalších legislativních a technických požadavků na předmětnou výstavbu) základním předpokladem a podmínkou pro to, aby obec předmětný projekt považovala za souladný se zájmy obce a podporovala jej v řízení před stavebním úřadem.

### Definice:

1. Projektem se rozumí záměr výstavby v k.ú. Ratenice. Projektem je rovněž rekonstrukce nebo jiná změna stávající stavby spočívající ve změně počtu jednotek určených k bydlení nebo navýšení výměry podlahové nebo zastavěné plochy, změna účelu objektu, nebo jeho části, přístavba nebo nástavba.
2. Projektem dle této metodiky naopak výslovně není záměr výstavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou pro individuální bytovou potřebu stavebníka za předpokladu, že stavebník má ke dni podání žádosti dle této metodiky v obci Ratenice hlášen trvalý pobyt po dobu alespoň 5 let.
3. Stavebníkem se rozumí vlastník pozemku nebo osoba, která má záměr realizovat na pozemku jiného vlastníka.
4. Příspěvkem se rozumí finanční příspěvek stavebníka na veřejnou infrastrukturu, zejména pak její údržbu, rekonstrukci a rozšíření.
5. Čistou podlahovou plochou se rozumí zastavěná plocha stavby, přístavby, nebo nástavby, do které nejsou zahrnuty plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí, nevyužitelné plochy podlaží jako atria,



# OBEC RATENICE

☎ 321 785 304 📍 Ratenice 67, 289 11 pošta Pečky  
✉ obec@ratenice.cz 🌐 www.ratenice.cz

---

instalační šachty apod. V případě bytových domů, rovněž plochy, které budou užívány jako společné části domu. V případě více podlaží se do čisté podlahové plochy dle této metodiky zahrnuje součet čisté podlahové plochy všech nadzemních podlaží včetně podkroví.

6. Veřejnou infrastrukturou se rozumí veřejná infrastruktura, jak je definovaná v § 10 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

## Postup:

7. Stavebník předloží svůj návrh projektu obci Ratenice s žádostí o vyjádření se k projektu.
8. Obec projekt posoudí, přičemž se zaměří zejména na následující základní požadavky:
  - a) předběžné posouzení souladu projektu s územně plánovací dokumentací a relevantními územně plánovacími podklady obce,
  - b) předběžné posouzení projektu z hlediska zajištění dostatečné veřejné infrastruktury včetně občanské vybavenosti v obci v rozsahu, ve kterém je tato potřeba projektem vyvolána,
  - c) posouzení souladu projektu se zájmy a potřebami obce a jejích občanů.
9. V případě potřeby využije obec externích konzultantů (urbanistů, ekonomů, právníků apod.).
10. Jednání se stavebníky dle této metodiky je ve výlučné kompetenci starosty obce, nebo pověřeného místostarosty; v případě projektu na výstavbu bytových domů nebo dvou a více rodinných domů, zemědělské, komerční, nebo průmyslové výstavbě budou starosta či pověřený místostarosta o projektu a stavu jednání se stavebníkem informovat zastupitelstvo obce.
11. V případě, že se stavebník a obec dohodnou na postupu v souladu s těmito pravidly, upraví si strany další postup, včetně případné podpory projektu ze strany obce coby účastníka řízení dle stavebního řádu v plánovací smlouvě či smlouvě o spolupráci.
12. V případě, že se stavebník s obcí na postupu v souladu s těmito pravidly nedohodnou, bude výlučně věcí obou stran, jak budou dál ve vztahu k projektu pokračovat.

## Příspěvek:

13. Na základě posouzení projektu dle bodu 8 výše bude obec od stavebníka požadovat úhradu příspěvku jako podíl na nákladech spojených s údržbou, vybudováním a modernizací potřebné veřejné infrastruktury obce.
14. Výše Příspěvku je stanovena následovně:
  - a) u bytových domů – na částku **1500,- Kč/m<sup>2</sup>** čisté podlahové plochy nové výstavby;



# OPEC RATENICE

☎ 321 785 304 📍 Ratenice 67, 289 11 pošta Pečky  
✉ obec@ratenice.cz 🌐 www.ratenice.cz

---

- b) u rodinných domů s jednou bytovou jednotkou – na částku **1500,- Kč/m<sup>2</sup>** čisté podlahové plochy, ne však více než **225.000,- Kč** za bytovou jednotku;
  - c) u rodinných domů se 2 a více bytovými jednotkami se příspěvek počítá jako součet příspěvků stanovených zvlášť za každou jednotku dle ad b), která je v domě vymezena;
  - d) u staveb pro ubytování – na částku **1500,- Kč/m<sup>2</sup>** čisté podlahové plochy nové výstavby;
  - e) u nebytových prostor – na částku **1500,- Kč/m<sup>2</sup>** čisté podlahové plochy nové výstavby.
15. Částka je kalkulována na základě reálných potřeb obce pro údržbu, rekonstrukci a budování veřejné infrastruktury, na základě předchozích zkušeností při jednání s investory.
16. Příspěvek zdaleka nepokrývá veškeré náklady na údržbu, rekonstrukci a budování takovéto infrastruktury, ale představuje podíl stavebníka na těchto nákladech výstavby, kterou bude muset realizovat obec, v rozsahu, který je přímo úměrný rozsahu daného projektu.
17. V případě, že projekt stavebníka klade podle stavebně technických předpisů další specifické nároky na veřejnou, dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, dohodnou se strany na realizaci a financování také těchto investic (např. formou přímé výstavby investorem, jeho přímé dohody s vlastníky této infrastruktury, v podobě dalšího příspěvku obci apod.). Jelikož tyto investice budou u jednotlivých projektů individuální a obec není v mnoha případech ani vlastníkem příslušné infrastruktury nebo pozemků, je třeba řešit jejich realizaci individuálně.
18. Příspěvek dle bodu 14 (popř. další příspěvek dle bodu 17) je splatný k okamžiku podání žádosti o vydání rozhodnutí stavebního úřadu dle stavebního zákona ze strany stavebníka, případně lze zaplacení příspěvku zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty.
19. Příspěvek bude zaplacen na účet obce. Takto získané prostředky budou použity zejména na údržbu, rekonstrukci a budování veřejné infrastruktury ze strany obce, případně úhradu nákladů s těmito investicemi přímo souvisejícími (projektová dokumentace, posudky apod.).
20. Pokud by se v případě nebytových prostor jednalo prokazatelně o prostory pro veřejně prospěšné účely, může zastupitelstvo usnesením rozhodnout o snížení, nebo prominutí této části příspěvku.
21. Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech, na žádost stavebníka výši příspěvku upravit.



# OBEC RATENICE

☎ 321 785 304 📍 Ratenice 67, 289 11 pošta Pečky  
✉ obec@ratenice.cz 🌐 www.ratenice.cz

## Další ustanovení:

22. V případě dohody na základních parametrech projektu bude se stavebníkem uzavřena plánovací smlouva/smlouva o spolupráci, případně obdobné smluvní ujednání, ve kterém si strany sjednají základní práva a povinnosti pro další postup. Předmětem takové smlouvy bude zejména:

- a) základní popis projektu a jeho parametrů a souhlas obou stran s jeho realizací,
- b) úprava práv a povinností stran souvisejících s vybudováním a financováním nezbytné infrastruktury,
- c) určení celkové výše příspěvku (popř. dalšího příspěvku) na pokrytí nutných nákladů na údržbu, rekonstrukci a budování veřejné infrastruktury a jeho splatnosti,
- d) závazek investora zaplatit příspěvek obci k okamžiku podání žádosti o vydání rozhodnutí stavebního úřadu dle stavebního zákona, případně postup jeho vrácení/snížení v případě zastavení řízení před stavebním úřadem, v jehož důsledku nebude možno přistoupit k realizaci projektu / bude nutno provést takové změny projektu, které budou mít vliv na kalkulaci příspěvku dle této metodiky,
- e) závazek obce poskytnout součinnost v rámci správního řízení před stavebním úřadem,
- f) závazek obce použít prostředky příspěvku na provoz, údržbu, rekonstrukci a budování veřejné infrastruktury obce.

## Závěrečná ustanovení:

- 23. Postup dle této metodiky nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na této metodice zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy.
- 24. Obec nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak garantovat.
- 25. Obec si vyhrazuje právo změny této metodiky. O změně rozhoduje zastupitelstvo obce.
- 26. Tato Pravidla jsou účinná ode dne jejich schválení zastupitelstvem obce Ratenice a platí po dobu pěti let.

Tato Pravidla byla projednána a schválena ve znění schváleném na veřejném zasedání zastupitelstva obce konaném dne 18. 6. 2025, usnesením č. 4.



starosta obce Ratenice tč.  
@: [pavel.rek@ratenice.cz](mailto:pavel.rek@ratenice.cz)  
T: +420 602 743 171