Doporučený postup investora
pro získání souhlasu města Kolína se záměrem

Město Kolín (město) je účastníkem všech územních řízení na území města Kolína a také vlastníkem klíčové veřejné infrastruktury. Plánuje-li investor realizovat záměr na území města Kolína, je vhodné záměr již v rané fázi zpracování projektové dokumentace projednat s městem, ideálně ve fázi studie či prostorového konceptu záměru.

1. Způsob spolupráce investora s městem

Spolupráce investora s městem může probíhat 2 způsoby:

- Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků dotčených záměrem, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru na infrastrukturu - investor postupuje podle bodu 2. písm. A. viz níže.
- Investor žádá o uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pokud dle § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření takovéto smlouvy investor zkonzultuje záměr na stavebním úřadě) nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu – investor postupuje podle bodu 2. písm. B. viz níže.

2. Postup pro získání souhlasu města s investičním záměrem

A. Investor žádá o souhlas města jako vlastníka pozemků dotčených záměrem, infrastruktury a nositele zájmů obce s výstavbou či s napojením záměru na infrastrukturu, který nespadá do kategorie B.

příklad záměru:	výstavba samostatného rodinného domu, provozovny apod., které budou vyžadovat nové připojení na infrastrukturu
administruje:	pověřená osoba – PO (pracovník Městského úřadu města Kolín)
dotčení:	Pracovní skupina k majetku – PSM (vedoucí dotčených odborů Městského úřadu města Kolín, tzn. OSMM, OŽPZ, OD, OIÚP, právní oddělení a zástupce vedení města, architekt města), odbory při výkonu samostatné působnosti města, příp. správci veřejné infrastruktury vlastněné městem (komunikace, veřejné osvětlení, vodohospodářská infrastruktura, zeleň atd.), Rada města Kolína.

Postup

1. **Žádost o předběžné vyjádření města Kolína k záměru** – PO a investor
   Investor zašle žádost o vyjádření města Kolína prostřednictvím Městského úřadu města Kolín (MěÚ) spolu s dokumentací záměru v příslušném rozsahu dle bodu 3.1. str. 5 v elektronické

podobě.

Pro urychlení vyřízení žádosti je doporučována elektronická komunikace prostřednictvím elektronické podatelny (posta@mukolin.cz) nebo datové schránky města (ID DS: 9kkbs46), pokud to bude vzhledem k velikosti zasílaných elektronických dokumentů možné. PO zajistí vydání vyjádření, které bude mimo jiné obsahovat informaci, jestli bude město žádat investora o investiční příspěvek v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kolína (dále jen „Zásady“).

2. **Souhlas a souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP** – pověřená osoba, příp. Rada města Kolína

Pro získání vyjádření města pro potřeby řízení u stavebního úřadu předloží investor k rukám PO dokumentaci DUR/DUSP v příslušném rozsahu dle bodu 3.3. str. 6 s žádostí o Souhrnné vyjádření města. PO zajistí vyjádření od příslušných odborů a zahájí jednání s investorem o Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.

A. PO v případě souhlasných vyjádření Pracovní skupiny majetku (PSM) a dotčených odborů města zajistí do 60 dní od podání úplné žádosti investora souhrnné vyjádření a vyzve investora k jeho převzetí a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.

B. V případě připomínek dotčených odborů do 60 dní od podání úplné žádosti investora zajistí PO souhrnné vyjádření k dokumentaci, které bude obsahovat připomínky města Kolína, dotčených odborů. Souhlasí-li investor s připomínkami, tak je zapracuje do DUR/DUSP a upravené předloží včetně změnového listu k novému posouzení. Investor může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory kvůli konzultaci úpravy záměru. Upravená dokumentace bude po předložení znovu projednána všemi dotčenými odbory a PSM. V případě jejich souhlasného vyjádření PO zajistí do 60 dní od předložení upravené dokumentace souhrnné vyjádření a vyzve investora k jeho převzetí a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.

C. V případě, že investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, PO zajistí předložení žádosti o souhlas se záměrem Radě města Kolín (tomuto předložení bude předcházet projednání záměru v PSM, a jeho výsledek bude předložen radě města společně se žádostí o souhlas se záměrem). Je-li stanovisko vydané radou města nesouhlasné, město nebude k tomuto záměru uzavírat žádnou smlouvu s investorem a spolupracovat na něm. Je-li toto stanovisko kladné, PO zajistí do 30 dnů od rozhodnutí rady města souhrnné vyjádření a vyzve investora k jeho převzetí a podpisu smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku schválené příslušným orgánem města.

3. **Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku** – pověřená osoba, investor a Rada města Kolína, případně Zastupitelstvo města Kolín

Návrh smlouvy připraví PO. Po odsouhlasení smlouvy investorem PO zajistí její předložení ke schválení příslušnému orgánu města Kolín a podpisu smluvním stranám.

4. **Majetkoprávní smlouva** – OIÚP

V případě, že záměr vyžaduje uzavření majetkoprávní smlouvy (např. smlouva o zřízení

služebnosti, či jiná příslušná smlouva), vyzve OIÚP investora k jednání o uzavření příslušné smlouvy a informuje ho o dalším administrativním postupu (postup se odvíjí od charakteru smlouvy, může vyžadovat schválení v Radě nebo Zastupitelstvu města Kolín).

5. **Informace o vydání stavebního povolení a uhrazení investičního příspěvku** – investor

V případě uzavření Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku investor informuje písemně město prostřednictvím PO o vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího investorovi začít stavět investiční záměr v souladu s uzavřenou smlouvou. Následně investor uhradí investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti uvedené ve Smlouvě o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku.

6. **Převedení vlastnického práva nepeněžitého plnění**

– investor a město

Investor nabídne příslušné nepeněžité plnění včetně zaměření (geometrický plán, zaměření povrchových znaků) prostřednictvím OIÚP městu Kolín v souladu se Smlouvou o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku. Město ověří splnění všech podmínek dle Smlouvy o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku a jsou-li splněny, převezme nepeněžité plnění do vlastnictví.

B. Investor žádá o uzavření Smlouvy o územním rozvoji, pokud dle § 88 stavebního zákona záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat (v případě nejistoty o potřebě uzavření takovéto smlouvy investor zkonzultuje záměr na stavebním úřadě), nebo v případě, že vzniká nová veřejná infrastruktura, kterou má investor zájem předat městu

příklad záměru:	Parcelace dosud nezastavěných ploch, výstavba souboru rodinných či bytových domů, přilehlých komunikací a veřejné infrastruktury.
administruje:	pověřená osoba – PO (pracovník MěÚ Kolín)
dotčení:	Pracovní skupina k majetku – PSM (vedoucí dotčených odborů MěÚ Kolín, tzn. OSMM, OŽP, OD, OIÚP a zástupce vedení města, architekt města), odbory při výkonu samostatné působnosti města, příp. správci veřejné infrastruktury vlastněné městem (komunikace, veřejné osvětlení, vodohospodářská infrastruktura, zeleň atd.), Rada města Kolína a Zastupitelstvo města Kolín.

Postup:

1. **Předběžné stanovisko města k záměru** – Investor a Rada města Kolína

Před zpracováním dalších stupňů projektové dokumentace se doporučuje ve fázi studie nebo záměru požádat o předběžné stanovisko města k záměru. Investor zašle žádost o vyjádření města Kolína prostřednictvím MěÚ Kolín spolu s dokumentací záměru v příslušném rozsahu dle bodu 3.2. str. 5 v elektronické podobě. Pro urychlení vyřízení žádosti je doporučována elektronická komunikace prostřednictvím elektronické podatelny (posta@mukolin.cz) nebo datové schránky města (ID DS: 9kkbs46), pokud to bude vzhledem k velikosti zasílaných

elektronických dokumentů možné.
Předběžné stanovisko města k záměru vydává svým usnesením Rada města Kolína. Vydání předběžného stanoviska bude předcházet projednání záměru s dotčenými odbory zajišťujícími výkon samostatné působnosti města a architektem města.

Je-li toto předběžné stanovisko souhlasné, postupuje investor dále dle bodu 2. Je-li předběžné stanovisko vydané radou města nesouhlasné, zajistí PO souhrnné vyjádření k dokumentaci, které bude obsahovat připomínky města Kolína k záměru a zašle ho investorovi.

2. **Souhrnné vyjádření k investičnímu záměru ve fázi zpracování DUR/DUSP** – investor, PO a PSM
Po vydání souhlasného předběžného stanoviska Radou města Kolín předloží investor prostřednictvím MěÚ Kolín v termínu dle svého uvážení žádost o souhrnné vyjádření a návrh DUR/DUSP. Následně PO do 60 dní od předložení výše uvedené žádosti zajistí a po projednání v PSM vydání Souhrnného vyjádření města k investičnímu záměru (dále jen „souhrnné vyjádření").

Souhrnné vyjádření bude obsahovat souhlas nebo připomínky dotčených odborů a správců infrastruktury v majetku města k záměru. Dále bude obsahovat informaci, zda město žádá investora o investiční příspěvek v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kolína (dále jen „Zásady").

V případě, že souhrnné vyjádření obsahuje připomínky, investor je zapracuje a předloží upravený záměr včetně změnového listu k novému posouzení. Považuje-li to investor za účelné, může během úpravy záměru oslovit jednotlivé odbory či správce infrastruktury kvůli konzultaci úpravy záměru. Upravený záměr bude po předložení znovu projednán PSM.
V případě souhlasného vyjádření dotčených odborů a správců infrastruktury k upravenému záměru investora a po jeho projednání v PSM PO do 60 dní od předložení upraveného záměru zajistí zaslání souhlasného souhrnného vyjádření města s upraveným záměrem.

V případě, že investor nesouhlasí s úpravou záměru dle připomínek ze souhrnného vyjádření, může požádat prostřednictvím MěÚ Kolín o předložení žádosti o souhlas se záměrem Radě města Kolín. Předložení této žádosti Radě města Kolín společně se souhrnným vyjádřením obsahujícím připomínky zajistí PO. Rada města Kolín si dle uvážení vyžádá doporučení příslušných odborů a architekta města. V případě souhlasu Rady města Kolín se záměrem se postupuje dále podle odst. 3. a následujících. Je-li stanovisko vydané Radou města Kolín nesouhlasné, město Kolín nebude k tomuto záměru uzavírat Smlouvu o územním rozvoji a spolupracovat na něm.

3. **Smlouva o územním rozvoji** – PO a investor
Po vydání souhlasného souhrnného vyjádření k investičnímu záměru ve fázi DUR/DUSP (příp. souhlasu Rady města Kolína) požádá investor prostřednictvím MěÚ Kolín o přípravu Smlouvy o územním rozvoji a předložení návrhu na schválení jejího uzavření do Zastupitelstva města Kolína a to minimálně 60 dní před nejbližším zasedáním Zastupitelstva města Kolína. Následně PO ve spolupráci s investorem, příp. i dotčenými odbory, připraví návrh Smlouvy o územním rozvoji a zajistí předložení návrhu na schválení jejího uzavření Zastupitelstvu města Kolína. Přílohou Smlouvy o územním rozvoji bude koordinační situace a další dokumentace dle

domluvy města a investora zobrazující veřejnou infrastrukturu nebo nepeněžité plnění, které přebírá město, příp. další dokumenty dle domluvy města a investora.

4. **Schválení Smlouvy o územním rozvoji** – vždy Zastupitelstvo města Kolína
   Smlouvu o územním rozvoji schvaluje Zastupitelstvo města Kolín. Zasedání zastupitelstva města jsou veřejná. Následně PO zajistí informování investora o ne/schválení uzavření Smlouvy o územním rozvoji zastupitelstvem města a v případě schválení ho vyzve k jejímu podpisu.

5. **Zpracování dalších stupňů projektové dokumentace** – investor
   Investor zpracuje další stupně projektové dokumentace dle podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni na konzultace PD).

6. **Realizace záměru** – investor
   Investor zrealizuje záměr dle podmínek uvedených ve Smlouvě o územním rozvoji (např. správci veřejné infrastruktury budou zváni na kontrolní dny).

7. **Převedení vlastnického práva a údržba veřejné infrastruktury a nepeněžitého plnění** – investor a město
   Investor nabídne příslušnou veřejnou infrastrukturu a nepeněžité plnění včetně zaměření (geometrický plán, zaměření povrchových znaků) prostřednictvím OIÚP městu Kolín v souladu se Smlouvou o územním rozvoji. Město ověří splnění všech podmínek dle Smlouvy o územním rozvoji a jsou-li splněny, převezme veřejnou infrastrukturu a nepeněžité plnění do vlastnictví. Není-li ve Smlouvě o územním rozvoji uvedeno jinak, zajišťuje údržbu veřejné infrastruktury a nepeněžitého plnění do doby převedení vlastnického práva investor a od doby převedení vlastnického práva město.

3. Požadavky na předloženou dokumentaci - dle kategorií spolupráce A a B (viz výše)

1. **Pro projednání záměru s architektem města, dotčenými odbory a správci veřejné infrastruktury**
   – ve stupni záměr, obsahuje min.:
   a. popis záměru,
   b. koordinační situace,
   c. v případě novostavby budovy nebo změny budovy také návrh objektu (pohledy, řezy, zobrazení budovy v kontextu okolí – např. zákres do fotky či vizualizace),
   d. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků pozemků, včetně pozemků ve vlastnictví města, grafické vyznačení zásahu záměru na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví města,
   e. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města
   f. kapacity a statistické údaje projektu (zpevněné plochy, zeleň (veřejná, soukromá, poloveřejná ad.), ad.

   Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formát PDF.

2. **Pro projednání záměru s architektem města, dotčenými odbory a správci veřejné infrastruktury a získání předběžného stanoviska města k záměru**

– ve stupni studie, obsahuje min.:

a. umístění záměru v situaci (vč. okolí a osazení do terénu),
b. popis stávajícího stavu dané lokality,
c. popis stavebního záměru a jeho funkčního využití – důvodová zpráva (doporučený rozsah: do ½ A4) stručně a výstižně popisující podstatu záměru, jeho přínosy pro město (přínosy pro okolí, vztah k veřejnému prostoru, přínos pro adaptaci města na klimatické změny, zdůraznění atypických řešení…), objektivní shrnutí kladů a záporů záměru,
d. objemové řešení návrhu a jeho návaznost na okolní zástavbu, tj. okótované výkresy řezů a pohledů se zakreslením sousedních objektů či bloků,
e. hmotové vizualizace nebo perspektivní zákresy záměru v kontextu okolní zástavby, příp. zasazení do 3D modelu,
f. prokázání souladu záměru s Územním plánem, případně soulad s příslušnou územní studií,
g. zákres do katastrální mapy se zobrazením jednotlivých vlastníků pozemků, včetně pozemků ve vlastnictví města, vyznačení zásahu na pozemky ve vlastnictví města a do veřejné infrastruktury ve vlastnictví města, vyznačení navrhované veřejné infrastruktury, kterou investor navrhuje předat městu,
h. seznam záměrem dotčených pozemků ve vlastnictví města,
i. zákres do ortofotomapy,
j. všechny uvažované varianty – pokud je zvažováno více možných řešení.

Dokumentace bude předána v elektronické podobě ve formátu PDF.

Pro úvodní konzultaci záměru v Komisi Rady města může být dokumentace zpracována v menší podrobnosti, pro vydání předběžného stanoviska města k záměru je výše uvedený obsah minimální.

3. **Pro projednání záměru s architektem města, dotčenými odbory a správci veřejné infrastruktury a pro uzavření Smlouvy o územním rozvoji**

– projektová dokumentace ve stupni DUR/DUSP, pro úvodní konzultaci může být v rozpracovanosti, dále dle domluvy PO, v případě, že investor předkládá upravenou variantu záměru, přiloží také změnový list.

Použité zkratky a pojmy

Zásady	Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kolín
Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku	Smlouva o spolupráci a poskytnutí investičního příspěvku mezi investorem a městem Kolín (dle Zásad)
Smlouva o územním rozvoji	Smlouva o územním rozvoji mezi investorem a městem (dle Zásad) uzavíraná tehdy, kdy záměr investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat
Manuál	Manuál pro výstavbu na území města Kolín
--- *aktéři*	
investor	investor záměru nebo osoba oprávněná investora zastupovat
komise	komise Rady města Kolín
město	město Kolín
PO	Pověřená osoba
OIÚP	Odbor investic a územního plánování
OD	Odbor dopravy
OŽPZ	Odbor životního prostředí a zemědělství
OSMM	Odbor správy městského majetku
--- *projektová dokumentace*	
DÚR	Dokumentace pro územní rozhodnutí
DUSP	Dokumentace pro společné povolení
DSP	Dokumentace pro stavební povolení
PD	projektová dokumentace
PDSPS	projektová dokumentace skutečného provedení stavby
--- *další pojmy*	
cm	centimetr
ha	hektar
IS	inženýrské sítě
litr	
LED	světlo emitující dioda
metr	
mm	milimetr
min.	minimálně
MHD	městská hromadná doprava
obyv.	obyvatel
RD	rodinný dům
SoD	smlouva o dílo
VO	veřejné osvětlení
SKO	směsný komunální odpad
ÚP	územní plán Kolín