

ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY ZA ÚČELEM ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 21

I. Úvodní ustanovení

1. Městská část Praha 21 je útvarem místní samosprávy a je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a potřeby svých občanů. Tento závazek zahrnuje i odpovědnost za zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury a služeb, které budou schopny reagovat na rostoucí potřeby obyvatel a ekonomických činností na jejím území v kontextu rozvoje stavebních projektů.
2. Investiční záměry mají často významný dopad na veřejnou infrastrukturu, včetně školství, zdravotní péče, dopravy, kultury, sociálních služeb a dalších veřejných služeb, které slouží jak stávajícím, tak i budoucím obyvatelům městské části Praha 21. Tyto projekty mohou znamenat nejen zátěž pro stávající kapacity, ale také příležitost pro rozvoj a modernizaci infrastruktury, pokud bude proces výstavby koordinován a odpovědně řízen. Vzhledem k těmto skutečnostem je nezbytné, aby investoři přistupovali k realizaci svých projektů v souladu s potřebami městské části Praha 21, a to nejen z hlediska samotného projektu, ale i z pohledu jeho širšího dopadu na kvalitu života obyvatel.
3. Základním cílem těchto zásad je zajistit, aby výstavba a změny v území městské části Praha 21 probíhaly v souladu s principy udržitelného rozvoje při zajištění kvalitního života pro všechny její obyvatele. Tyto požadavky zahrnují jak zajištění odpovídajících kapacit pro veřejné služby a infrastrukturu, tak i přístup k podpoře udržitelného a kvalitního urbanismu, který bude respektovat jak místní specifika, tak i širší plánovací a rozvojové cíle městské části Praha 21.
4. Městská část Praha 21 si uvědomuje, že postup podle těchto zásad a míra účasti investora na rozvoji veřejné infrastruktury jsou dobrovolné, deklaruje však tímto svůj zájem na tom, aby veškeré investiční záměry byly koordinované společně s ní, ale i dalšími zúčastněnými subjekty. Tyto zásady však nezakládají žádný nárok investora na uzavření plánovací smlouvy či smlouvy o spolupráci – jejich uzavření a obsah je vždy výsledkem konsenzu stran.
5. Uzavírání plánovacích smluv či smluv o spolupráci na základě těchto zásad je ve veřejném zájmu a obecně prospěšné pro veřejnost a občany městské části Praha 21, jelikož přispívá k všestrannému a harmonickému rozvoji městské části Praha 21 a dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury na území městské části Praha 21.
6. Tyto zásady rovněž reflektují aktuální právní rámec a metodické pokyny schválené na úrovni hl. m. Prahy, a zároveň poskytuje městské části nástroj pro to, jak efektivně řídit proces výstavby a rozvoje v souladu s dlouhodobými plány a cíli.

II. Pojmy

Pro účely těchto zásad pro spolupráci s investory platí, že:

a) **Záměrem je**

- (i) bytový záměr, tj. plánovaná stavba pro bydlení, která má alespoň 3 bytové jednotky, jakož i soubor alespoň 3 rodinných domů, nebo nově vymezované pozemky pro budoucí výstavbu alespoň 3 rodinných domů či stavba ubytovacího zařízení nebo obdobné jednotky, u níž se předpokládá, že by mohla být využívána také k bydlení (ateliér, loft apod.), a/nebo
- (ii) nebytový záměr, tj. plánovaná stavba nebytových prostor, staveb, zařízení a technologie pro administrativní a komerční využití, ubytovací služby a krátkodobý pronájem, a dále jiné stavby nebo soubory staveb, pokud není alespoň 70 % jejich HPP tvořeno byty nebo bytovými prostory, zejména pak provozovny, kancelářské prostory, komerční zóny, ubytovací zařízení či odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy, to vše s celkovou HPP nad 250 m².

Za Záměr se dále považuje i rozšíření, přestavba či změna užívání stávajících bytových či nebytových prostor, při které dojde k naplnění výše uvedené definice Záměru; v takovém případě bude jako podklad pro výpočet Finančního příspěvku či Nefinančního plnění použita celková HPP Záměru;

- b) **Investorem** se rozumí osoba ve smyslu § 14 písm. a) stavebního zákona, který má v úmyslu vybudovat Záměr, a to bez ohledu na to, zda jedná při realizaci Záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení své potřeby bydlení).
- c) **Městskou částí** se rozumí městská část Praha 21, sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy, IČO: 00240923.
- d) **HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha Záměru, která je podkladem pro výpočet dopravy v klidu dle PSP. Hrubá podlažní plocha je vypočtena jako součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžií, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy; do HPP bytových záměrů se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
- e) **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě a k zajištění základních potřeb obyvatel ve smyslu § 10 Stavebního zákona, zejména dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená a modrá infrastruktura, veřejná prostranství a občanské vybavení, kterými jsou zejména pozemky, stavby a zařízení pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
- f) **Finančním příspěvkem** se rozumí plnění Investora poskytnuté v penězích.
- g) **Nefinančním plněním** se rozumí plnění Investora poskytnuté jinou formou než v penězích a uskutečněné za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury, a to nad rozsah nezbytné funkčnosti Záměru Investora a jeho očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení Záměru, a dále takové plnění, které nevyplývá přímo z požadavků územního plánu, PSP nebo jiných závazných právních předpisů.

- h) **Smlouvou o spolupráci** se rozumí soukromoprávní smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- i) **Plánovací smlouvou** se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená dle § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- j) **Metodikou** se rozumí Metodika spoluúčasti investorů na území hl. města Prahy, která byla schválena usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 dne 27. 1. 2022¹, eventuálně obdobný dokument tuto metodiku nahrazující.
- k) **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- l) **PSP** se rozumí nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.
- m) **Zásadami** se rozumí tyto Zásady, schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 21 č. XX ze dne XX.

III. Obecné zásady

1. Městská část uzavře s Investorem Plánovací smlouvu v případě, že jejím obsahem budou mimo jiné též veřejnoprávní závazky dle § 131 Stavebního zákona. Plánovací smlouvu schvaluje vždy Zastupitelstvo městské části Praha 21. Přílohou těchto Zásad je vzorová Plánovací smlouva, od jejíchž ustanovení se lze odchýlit na základě specifik konkrétního případu.
2. Městská část uzavře s Investorem Smlouvu o spolupráci v případě, že jejím obsahem budou výlučně soukromoprávní závazky. Smlouvu o spolupráci schvaluje zpravidla Rada městské části Praha 21, není-li jejím předmětem úkon vyžadující schválení Zastupitelstvem městské části Praha 21. Přílohou těchto Zásad je vzorová Smlouva o spolupráci, od jejíchž ustanovení se lze odchýlit na základě specifik konkrétního případu.
3. Jednání o uzavření Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci, jakož i jejich uzavření, je výsledkem dobrovolného rozhodnutí se zájmem obou stran na rozvoji území Městské části a zajištění potřeb jejích obyvatel.
4. Postup dle těchto Zásad se vztahuje na Záměry, které nevyžadují změnu územního plánu. U Záměrů, které vyžadují změnu územního plánu, se postup dle těchto Zásad neaplikuje. Při výpočtu výše minimálně požadovaného plnění Investora a jeho započitatelnosti u Záměrů, které vyžadují změnu územního plánu, postupuje Městská část podle Metodiky. V případě, že k Záměru bude mezi Investorem, Městskou částí a hl. m. Prahou uzavřena plánovací smlouva dle Metodiky, nebude již s Investorem uzavírána Plánovací smlouva dle těchto Zásad.
5. Plánovací smlouva nebo Smlouva o spolupráci stanoví základní parametry Záměru, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, realizace a existence Záměru a které jsou vždy určeny dle charakteru projektu, zpravidla pak:
 - a) jednoznačný popis Záměru, případně provozní informace, k čemu bude stavba sloužit;
 - b) situační výkres Záměru;

¹ Viz <https://praha.eu/metodika-spoluucasti-investoru>.

- c) určení objemového rozsahu stavby Záměru, a to rovněž i HPP, včetně případných odchylek;
- d) architektonické řešení Záměru;
- e) řešení tzv. modrozelené infrastruktury;
- f) dopravní řešení, včetně dopravy v klidu.

Podrobný popis Záměru bude přílohou Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci, kterou spolu Městská část a Investor uzavřou.

- 6. Plnění závazků Investora dle Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci řádně a včas bude zajištěno a/nebo utvrzeno za využití zajišťovacích a/nebo utvrzovacích institutů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jejich specifikace bude vždy sjednána v Plánovací smlouvě nebo Smlouvě o spolupráci s přihlédnutím k povaze a rozsahu Záměru a sjednaného plnění Investora.
- 7. Městská část v rámci své samostatné působnosti nevydá bez uzavřené Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy žádné souhlasy, zejména souhlas s připojením na komunikaci, s umístěním souvisejících inženýrských sítí, souhlas s odstraněním stavby či jiné další souhlasy.

IV. Finanční příspěvek

- 1. Městská část využije Finanční příspěvek na veřejně prospěšné účely, na rozvoj a podporu městské části při zajišťování jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury za účelem rozvoje a udržování dobrého prostředí pro život a bydlení. V Plánovací smlouvě či Smlouvě o spolupráci může být účel využití prostředku sjednán konkrétněji, např. zaměřen na využití do určité lokality.
- 2. Minimální výše Finančního příspěvku je stanovena následovně:
 - a) u nebytového záměru :
 - 1 800,- Kč za m² HPP u staveb do 5 000 m² HPP
 - 2 400,- Kč za m² HPP u staveb nad 5 000 m² HPP
 - 3 000,- Kč za m² HPP v případě výrazných dopadů plánovaného záměru do životního prostředí (dopravní zátěž, hluk, prach apod.).
 - b) u bytového záměru :
 - 1 800,- Kč za m² HPP u staveb se 3–4 bytovými jednotkami, ateliery apod.
 - 2 400,- Kč za m² HPP u staveb 5–10 bytovými jednotkami, ateliery apod.
 - 3 000,- Kč za m² HPP u staveb s více než 10 bytovými jednotkami ateliery apod.

Jednorázový kompenzační příspěvek nebude požadován u výstavby jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení (max. 2 bytové jednotky, RD bez další funkce určený pouze pro bydlení).
 - c) 1 800,- Kč za m délky dopravní stavby nadmístního významu
To se netýká Záměrů, které vyžadují změnu územního plánu.
- 3. Finanční příspěvek Investor převede bezhotovostním převodem na zvláštní účet Městské části.
- 4. Finanční příspěvek je zpravidla splatný ve 2 splátkách tak, že:
 - a) první část ve výši 40 % z celkové výše Finančního příspěvku je splatná do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Záměru;

- b) druhá část ve výši 60 % z celkové výše Finančního příspěvku je splatná do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude Záměr povolen k užívání.
5. Finanční příspěvek bude za podmínek sjednaných v Plánovací smlouvě nebo Smlouvě o spolupráci v rozhodný okamžik (k 1. květnu každého kalendářního roku) v neposkytnuté výši automaticky zvýšen o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (průměrná roční míra inflace).
6. Městská část prohlašuje a zavazuje se, že finanční prostředky získané na základě uzavření Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci s Investorem budou použity pouze za účelem rozvoje veřejné infrastruktury pro potřeby obyvatel Městské části. Finanční příspěvek není poskytován za konkrétním účelem a nemusí být ze strany Městské části použit v souvislosti se Záměrem Investora.

V. Nefinanční plnění

1. Investor je oprávněn vznést před uzavřením Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci návrh na nahrazení Finančního příspěvku nebo jeho části Nefinančním plněním. Mezi základní formy Nefinančního plnění patří zejména:
- a) převod pozemků nebo bytových jednotek na Městskou část, resp. hl. město Prahu;
 - b) vybudování nové nebo úprava stávající veřejné vybavenosti Městské části (nad rámec veřejné vybavenosti nezbytné pro řádnou realizaci a užívání Záměru);
 - c) jiné specifické formy plnění (podporované bydlení, provoz a údržba veřejného prostranství, vybudování parkovacích míst apod.).
2. Investor může poskytnout Městské části Nefinanční plnění, které může zcela nebo zčásti nahradit Finanční příspěvek. Konkrétní forma Nefinančního plnění bude vždy dohodnuta mezi Investorem a Městskou částí v Plánovací smlouvě nebo Smlouvě o spolupráci.
3. Při sjednávání Nefinančního plnění, jeho započitatelnosti (jak tento pojem definuje Metodika) a přípustných způsobů plnění Investora vychází Městská část z pravidel a principů obsažených v Metodice.
4. Hodnota Nefinančního plnění bude stanovena dle druhu Nefinančního plnění:
- a) znaleckým posudkem zpracovaným na náklady Investora;
 - b) kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových nákladů na realizaci, zpracování či zajištění Nefinančního plnění, nebo
 - c) v případě Nefinančního plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky² započitatelnými referenčními rozpočtovými náklady uvedenými v této příloze (hodnoty uvedené v příloze se každý rok valorizují v souladu s Metodikou).

Realizace Nefinančního plnění bude podléhat řádnému ověření celkových nákladů a/nebo konečného provedení Nefinančního plnění (např. formou odborné konzultace nebo posudku) ze strany Městské části, a to s přihlédnutím k povaze a rozsahu Záměru a konkrétnímu Nefinančnímu plnění.

² Aktuální Přehled započitatelných rozpočtových nákladů nefinančního plnění dle Metodiky HMP (část E.2 odst. 2 a přílohy č. 5) je k dispozici zde: <https://praha.eu/w/prehled-zapocitatelnych-rozpocetovych-nakladu-nefinancniho-plneni-dle-metodiky-cast-e-2-odst-2-a-prilohy-c-5->

5. V případě, že Nefinanční plnění bude mít podobu vybudování nové Veřejné infrastruktury, bude součástí Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci povinnost Investora konzultovat její návrh a koordinovat její výstavbu s Městskou částí, jakož i závazek umožnit Městské části kontrolu při samotné výstavbě. Tato Veřejná infrastruktura musí při jejím převzetí splňovat požadavky a standardy Městské části.
6. V případě, že Nefinanční plnění bude mít podobu vybudování nové Veřejné infrastruktury, kterou se Městská část zaváže převzít, bude součástí Plánovací smlouvy či Smlouvy o spolupráci i závazek Investora poskytovat Městské části za sjednaných podmínek příspěvek na správu a údržbu nové Veřejné infrastruktury minimálně na dobu 4 let. Konkrétní výše příspěvku na správu a údržbu nové Veřejné infrastruktury bude stanovena na základě odborného vyjádření či znaleckého posudku dle povahy nové Veřejné infrastruktury.

VI. Výjimky z poskytnutí Finančního plnění a dalších požadavků podle Zásad

1. Plnění podle těchto Zásad není požadováno:
 - a) je-li Investorem Záměru Městská část nebo hl. m. Praha nebo právnická osoba založená či zřízená Městskou částí nebo hl. m. Prahou, Česká republika, její organizační složky, státní příspěvková organizace, státní podnik, státní organizace, příspěvková organizace zřízená vyšším územním samosprávným celkem;
 - b) v případě, kdy Městská část nebo hl. m. Praha má s Investorem uzavřenou smlouvu o budoucím převodu Záměru do majetku hl. m. Prahy nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Městskou částí nebo hl. m. Prahou;
 - c) je-li Investorem nezisková organizace se sídlem na území Městské části a současně je Záměr spolufinancován z rozpočtu Městské části nebo hl. m. Prahy formou účelového investičního příspěvku či dotace.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Postup a uzavření Plánovací smlouvy nebo Smlouvy o spolupráci s Investorem je výkonem samostatné působnosti Městské části a nepředstavuje jakýkoli závazek či povinnost Městské části postupovat určitým způsobem nebo zasahovat do řízení vedených Úřadem městské části Praha 21 v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení Zastupitelstvem městské části Praha 21 a ruší a plně nahrazuje Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 21, Zásady pro nakládání s finančními prostředky získanými z investorských kompenzačních příspěvků a Smlouvu o spolupráci schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 21 č. ZMČ7/0089/2023 ze dne 18.12.2023.
3. Tyto Zásady budou zveřejněny na webových stránkách Městské části.
4. Přílohou těchto Zásad je:
 - a) Vzorová Smlouva o spolupráci
 - b) Vzorová Plánovací smlouva – s finančním plněním
 - c) Vzorová Plánovací smlouva – s finančním i nefinančním plněním