

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5

Preambule

Městská část Praha 5 (dále jen MČ) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. MČ dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit, jakož i o vyvážené zajišťování potřeb bydlení, pracovních příležitostí, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a sportu a rekreace. MČ si je vědoma, že záměry výstavby na území městské části vyvolávají nárůst počtu obyvatel a pracujících v dané lokalitě a vyžadují tak nutnost posílení veřejné infrastruktury. Zároveň si je MČ vědoma té skutečnosti, že investoři v území cítí odpovědnost za budoucí podobu jimi dotčeného území a vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury, která je vyvolána realizací jejich záměrů.

MČ má zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Domnívá se, že vzájemná dohoda mezi MČ a investorem. Vzájemná dohoda předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením. S ohledem na výše uvedené přijala MČ usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5 č. ZMČ/12/5/2024 ze dne 10. 9. 2024 tyto Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen Zásady).

Na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Praha ze dne 27. 1. 2022 byla přijata Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území (dále jen Metodika HMP). Tyto Zásady jsou harmonizovány se základními body Metodiky HMP.

ČÁST PRVNÍ

Vymezení pojmů a obecná ustanovení

Vymezení pojmů

- a) **Investorem** je fyzická nebo právnická osoba, která podá podnět nebo má zájem realizovat investiční záměr uvedený pod bodem b) odst. 1. této části Zásad anebo vlastník pozemku, na němž má být záměr realizován.
Investorem je dále fyzická nebo právnická osoba či vlastník pozemku mající záměr podat podnět na změnu Územního plánu Sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen ÚP SÚ HMP), v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území;
- b) **Záměr** může být dvojího druhu.
1. záměr stavby nebo změna záměru před dokončením, která není veřejnou infrastrukturou, vyjma staveb veřejné infrastruktury, které slouží k bydlení nebo ubytování, a to při nárůstu HPP nad 500 m² HPP,
 2. záměr podat podnět na změnu ÚP SÚ HMP, v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- c) **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, a to:
- dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací;
 - technická infrastruktura, tj. vedení a stavby a související zařízení technického vybavení, například vodovody, kanalizace, energetické vedení;

- občanská vybavenost, tj. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu (základní školy a předškolní zařízení), sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, sport a veřejnou správu;
 - veřejné prostranství, tj. náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné veřejnosti bez omezení a sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- d) **Memorandem** se rozumí dvoustranné ujednání Investora a MČ, jehož předmětem je rámcové ujednání o Smlouvě o spolupráci uzavírané dle těchto Zásad.
- e) **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva mezi Investorem a MČ, uzavíraná podle těchto Zásad ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen OZ).
- f) **Plánovací smlouvou** se rozumí veřejnoprávní smlouva, která může obsahovat i soukromoprávní ujednání, ve smyslu ustanovení § 130 a násl. Zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon (dále jen StZ). Jejím smyslem je závazně stanovit práva a povinnosti zúčastněných stran v kontextu výstavby na území MČ.
- g) **Územním plánem** (nebo zkráceně ÚP SÚ HMP) se rozumí aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.
- h) **Hrubou podlažní plochou Záměru** (nebo zkráceně HPP) se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP SÚ HMP.
- i) **Investičním příspěvkem Investora** (nebo zkráceně Investiční příspěvek) se rozumí finanční a/nebo nefinanční plnění dle těchto Zásad.
- j) **HMP** se rozumí hlavní město Praha jako právnická osoba.
- k) **KPP** se rozumí koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP.
- l) **KPPp** je podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP.
- m) **Metodikou HMP** se rozumí právní text „Metodiky spoluúčasti Investorů na rozvoji území“ schválený usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy.
- n) **Tarifem** se rozumí sazba v Kč za m² HPP.
- o) **ZMČ Fondem rozvoje veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond MČ zřízený za účelem shromažďování Investičních příspěvků ve formě finančního plnění.

Obecná ustanovení

Tyto Zásady byly přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Investory při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Investory a MČ bude založena na zásadách dobrovolnosti, rovnosti a nediskriminace. Uzavření Memoranda nebo některé ze smluv mezi Investorem a MČ podle těchto Zásad je výkonem samostatné působnosti MČ a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 5 (dále jen ÚMČ P5) v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

ČÁST DRUHÁ

Uzavření Memoranda mezi MČ a Investorem

- 1) Ve výjimečných případech, kdy je předmět ujednání či Záměr ne zcela zřejmý a/nebo závislý na rozhodnutí třetí osoby, může předcházet uzavření některé ze smluv uzavření Memoranda.
- 2) Memorandum bude obsahovat stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP, u rekonstrukcí a revitalizací staveb či areálu případně navýšení HPP a závazek v budoucnu uzavřít Smlouvu o spolupráci nebo Smlouvu plánovací.
- 3) Memorandum bude schvalovat Rada Městské části Praha 5 (dále jen RMČ) s výjimkou situací, kdy je předmětem Memoranda nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Memorandum bude schvalovat Zastupitelstvo Městské části Praha 5 (dále jen ZMČ).

ČÁST TŘETÍ

Uzavření Smlouvy mezi MČ a Investorem

- 1) Smlouva o spolupráci a/nebo Smlouva plánovací (dále společně jen Smlouva) bude představovat smluvní ujednání mezi MČ a Investorem, na jehož základě dojde v souvislosti s realizací konkrétního Záměru Investora ke sjednání konkrétních podmínek poskytnutí Investičního příspěvku. Zahájení jednání mezi Investorem a MČ o postupu dle těchto Zásad může být zahájeno jakýmkoliv způsobem; není vyžadována písemná žádost podaná ze strany Investora.
- 2) Smlouva bude obsahovat zejména níže uvedené náležitosti:
 - a) identifikační údaje Investora,
 - b) předběžný výpočet HPP,
 - c) výši, formu a splatnost Investičního příspěvku v souladu se Zásadami,
 - d) v případě, že bude Investiční příspěvek poskytován v nefinanční formě, bude Smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání,
 - e) závazek Investora bezodkladně informovat MČ o nabytí právní moci povolení Záměru, a současně závazek doložit MČ kopii předmětného rozhodnutí,
 - f) závazek Investora poskytnout MČ v digitální podobě kompletní dokumentaci, kterou Investor předložil příslušnému stavebnímu úřadu v řízení o povolení Záměru.
- 3) Smlouva se uzavře zpravidla před zahájením řízení o povolení Záměru. Smlouvu o spolupráci bude schvalovat RMČ s výjimkou situací, kdy je předmětem Smlouvy nakládání s majetkem svěřeným do užívání MČ včetně nabývání nemovitých věcí do vlastnictví HMP; v takovém případě Smlouvu bude schvalovat ZMČ. Plánovací smlouvu bude schvalovat ZMČ vždy.
- 4) Na uzavření Smlouvy není právní nárok.
- 5) MČ uzavře Smlouvu v rámci samostatné působnosti MČ. Plnění závazků ze Smlouvy ze strany MČ nebude mít žádný vliv (přímý ani nepřímý) na činnost Úřadu městské části Praha 5 v rámci přenesené působnosti. MČ se ve Smlouvě nezaváže k žádnému postupu, který by byl v rozporu se zákonem, dobrými mravy či péčí řádného hospodáře.

ČÁST ČTVRTÁ

Investiční příspěvek

- 1) Výpočet Investičního příspěvku a způsob jeho určení tvoří přílohu č. 1 těchto Zásad.
- 2) Pro výpočet Investičního příspěvku jsou stanoveny základní Tarify platné od 1. 3. 2024 viz <https://www.praha5.cz/pravidla-a-zasady-mc-praha-5/>.
 - a) Tarif T₁ činí 900 Kč za m² HPP staveb, které Investor plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý m² nárůstu HPP oproti původnímu stavu bez čerpání podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (dále jen KPPp).
 - b) Tarif T_P činí 2 040 Kč za m² HPP staveb, které Investor plánuje dle Záměru realizovat, a to za každý m² nárůstu HPP nad rámec platného ÚP SÚ HMP, tj. v případě čerpání KPPp.
 - c) Tarif T₂ činí 2 040 Kč za m² nárůstu HPP v souvislosti s provedenou změnou ÚP SÚ HMP.
- 3) Aktualizace Tarifů.
 - a) Výše Tarifů se každoročně mění o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.
 - b) Výše Tarifů zaokrouhlené na desítky Kč budou každoročně nejpozději do konce února uveřejněny na webu MČ, a to vždy s účinností od 1. března.
- 4) Výše dosud neposkytnuté části Investičního příspěvku se vždy k datu 1. března každého kalendářního roku bude automaticky měnit dle roční míry inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.
- 5) U přestaveb se Investiční příspěvek určí pouze podle rozsahu navýšené HPP Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určí podle rozsahu HPP celého Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici části stávajícího objektu, Investiční příspěvek se určí podle rozsahu HPP celého Záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice.
- 6) Investiční příspěvek může být poskytován buď formou finančního nebo nefinančního plnění v odpovídající hodnotě, přičemž konkrétní forma Investičního příspěvku bude určena Smlouvou. Nefinanční plnění může být konkretizováno po uzavření Smlouvy, formou dodatku ke Smlouvě, a to po předchozím projednání v příslušných orgánech MČ. Základní formy plnění jsou uvedeny v odst. 7 tohoto článku Zásad, výčet je deklaratorní. Konkrétní forma plnění bude předmětem dohody mezi Investorem a MČ. Při využití nefinančního plnění se postupuje dle smluvního ujednání Investora a MČ a dále se subsidiárně aplikuje postup uvedený v Metodice HMP. Nefinanční plnění může dosáhnout až 50 % celkové výše Investičního příspěvku; v obzvláště odůvodněných případech může dosáhnout až 100 % celkové výše Investičního příspěvku.
- 7) Základní formy plnění Investora:
 - a) finanční plnění,
 - b) převod pozemků,
 - c) realizace – vybudování nové nebo úprava stávající veřejné infrastruktury, rekreačního vybavení nebo městských bytů,
 - d) samostatné projektové dokumentace,
 - e) architektonické soutěže,

- f) vyhrazené kapacity,
 - g) specifické formy plnění (podporované bydlení, provoz a údržba veřejného prostranství, závazek nedočerpání kapacity, investice do oblasti adaptace a mitigace klimatické změny, kvality veřejných prostranství, propustnosti či jinak konkretizovaný veřejně prospěšný účel).
- 8) Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího změnu ÚP SÚ HMP poskytovaný v penězích bude splatný do 90 dnů od nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP, vyjma první části Investičního příspěvku ve výši 10 %, která bude obvykle splatná do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. V odůvodněných případech může být splatnost Investičního příspěvku (vyjma první části Investičního příspěvku) prodloužena až na 3 roky od nabytí účinnosti změny ÚP SÚ HMP.
 - 9) Investiční příspěvek pro případ Záměru, který nevyžaduje změnu ÚP SÚ HMP, poskytovaný v penězích bude splatný do 90 dnů poté, co nabude právní moci povolení Záměru, vyjma první části Investičního příspěvku ve výši 10 %, která bude obvykle splatná do 30 dnů ode dne podpisu Smlouvy. V odůvodněných případech může být splatnost Investičního příspěvku (vyjma první části Investičního příspěvku) prodloužena až na 3 roky od nabytí právní moci povolení Záměru.
 - 10) V případě Investičních příspěvků poskytovaných ve formě nefinančního plnění budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou Smlouvou.
 - 11) Investiční příspěvek bude využit zejména na rozvoj Veřejné infrastruktury předmětné lokality MČ, v níž byla vyvolána nutnost jejího posílení. Investiční příspěvek ve formě finančního plnění se stane součástí ZMČ Fondu rozvoje veřejné infrastruktury a o jeho využití rozhodne ZMČ.
 - 12) V případě, že Záměr bude splňovat charakter stavby strategického významu pro MČ, může MČ výjimečně upustit od požadavků podle těchto Zásad a realizace Záměru nahradí až 100 % doporučeného Investičního příspěvku.

ČÁST PÁTÁ

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení Zásad Zastupitelstvem městské části Praha 5 usnesením č. ZMČ/12/5/2024 ze dne 10. 9. 2024.
- 2) Tato změna Zásad nabývá platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ a účinnosti 10. 9. 2024. Dle této změny Zásad se postupuje v případech, kdy Investor podá žádost o uzavření Smlouvy po nabytí účinnosti této změny. Pro žádosti podané Investorem před nabytím účinnosti této změny se postup dle této změny neaplikuje. Pro účely tohoto článku se za podání žádosti o uzavření Smlouvy o spolupráci dle těchto Zásad považuje zpravidla projednání Záměru na Výboru pro územní rozvoj MČ, pokud při projednání vznesl Investor návrh na zahájení jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci.
- 3) U Záměrů, které vyžadují změnu ÚP SÚ HMP spočívající v navýšení HPP nad 300.000 m², se postup dle těchto Zásad neaplikuje. V těchto případech se postupuje dle Metodiky HMP.
- 4) Zásady mají přednost před Metodikou HMP, pokud není v Zásadách stanoveno jinak.

Přílohy:

1. Výpočet Investičního příspěvku.
2. Mapa pásem pro stanovení fixních KPP.