



# PRAVIDLA PRO TRANSPARENTNÍ SPOLUPRÁCI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA – ÚJEZD S INVESTORY

## I. Úvod

Umístování nových stavebních záměrů na území městských částí hl. m. Prahy s sebou nese navyšování počtu obyvatel a vyvolává nezbytné náklady městských částí na rozšíření kapacit stávající či vybudování zcela nových staveb a zařízení pro veřejnou infrastrukturu, včetně zajištění občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby či kulturu, a zajištění potřebných kapacit veřejných služeb. Tyto kapacity nemohou zajišťovat výhradně městské části hl. m. Prahy ze svých veřejných rozpočtů, je proto třeba, abych se na nich přiměřeným způsobem podíleli také jednotliví investoři.

Současně platí, že Investorský záměr, umístěný na území jedné městské části hl. m. Prahy, může zatížit veřejnou infrastrukturu i sousedních městských částí, rozsáhlé Investorské záměry pak vyžadují koordinaci postupu několika městských částí hl. m. Prahy.

- 1.1 Účelem těchto Pravidel pro transparentní spolupráci městské části Praha – Újezd (dále jen „MČ“) s Investory (dále jen „Pravidla“) je:
  - a) umožnit koordinovaný rozvoj území jednotlivých městských částí hl. m. Prahy jakožto členů Svazu městských částí hl. m. Prahy (dále jen „SMČHMP“) v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“),
  - b) vymezit jednoznačná a transparentní pravidla pro jednání MČ s Investory, ohledně podmínek umístění Investorských záměrů na území MČ,
  - c) umožnit spolupráci jednotlivých členů Svazu při prosazování svých zájmů vůči Investorům v souladu s § 20 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHMP“), zejména v případě, že má být Investorský záměr umístěn na území dvou či více členů SMČHMP, anebo v případě, že Investorský záměr klade nároky na veřejnou infrastrukturu dvou či více členů SMČHMP, či na jimi zajišťované veřejné služby.
- 1.2 Smyslem těchto Pravidel a postupu podle nich není bránit umístování staveb na územích jednotlivých členů Svazu. MČ jako člen SMČHMP umožňuje umístování staveb na svém území, avšak za podmínek a způsobem uvedeným v těchto Pravidlech.
- 1.3 Základním východiskem pro koordinovaný rozvoj území jednotlivých městských částí jsou následující dokumenty:
  - a) Strategický plán rozvoje hlavního města Prahy,
  - b) Strategie rozvoje městské části hl. m. Prahy nebo další podklady a studie týkající se rozvoje městské části.Obě tyto strategie analyzují současný stav a očekávaný vývoj území hl. m. Prahy, resp. MČ a stanoví strategické cíle a priority rozvoje hl. m. Prahy, resp. MČ.
- 1.4 Dalšími relevantními dokumenty pro koordinovaný rozvoj území jednotlivých městských částí jsou:
  - a) Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy,
  - b) Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, ve znění pozdějších změn, týkající se území MČ,
  - c) územně analytické podklady hl. m. Prahy, pokud se týkají území MČ,
  - d) další podklady a studie týkající se rozvoje území MČ, či pořízené hl. m. Prahou či MČ.
- 1.5 Tato Pravidla byla vytvořena podle pravidel vytvořených Svazem v souladu s čl. 2 Stanov zájmového sdružení právnických osob Svaz městských částí hlavního města Prahy, v rámci spolupráce jeho členů za účelem ochrany zájmů městských částí.

## II. Vymezení použitých pojmů

Pojmy vymezené v těchto Pravidlech nenahrazují pojmy užívané v platných a účinných právních předpisech. Pojmy použité v těchto Pravidlech, které definovány v bodech 2.1 až 2.10 těchto Pravidel nejsou, mají svůj význam daný platnými a účinnými právními předpisy. Pro účely těchto Pravidel platí, že:

- 2.1 **Statutem** se rozumí obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydaná podle § 17 ZHMP.
- 2.2 **Městskou částí** se rozumí každá městská část hl. m. Prahy ve smyslu § 3 ZHMP, která je členem SMČHMP, včetně MČ.
- 2.3 **Územím městské části** se v souladu s § 11 odst. 2 ZHMP rozumí katastrální území (celé nebo jeho část) městské části, uvedené v příloze č. 1 Statutu.
- 2.4 **Investorem** se pro účely těchto Pravidel rozumí každý:
  - a) žadatel o vydání územního rozhodnutí nebo souhlasu ve smyslu § 76 a 78 StavZ pro svůj Investorský záměr;
  - b) stavebník podle § 2 odst. 2 písm. c) StavZ, tedy:
    1. osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení svého Investorského záměru,
    2. investor ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) StavZ, nebo
    3. objednatel stavby.
- 2.5 **Investorským záměrem** (stavbou) se rozumí každý nově postavený nebo vestavěný bytový nebo nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí, umístovaný na pozemcích nacházejících se na Území městské části.
- 2.6 **Veřejnými službami** se dle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a při uspokojování potřeb svých občanů, zejména potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje, odvozu a likvidace komunálního odpadu, údržby veřejné zeleně a ochrany veřejného pořádku.
- 2.7 **Občanským vybavením** se ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m bod č. 3 StavZ rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, které jsou zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- 2.8 **Investorským příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou zátěží daným investičním záměrem definovaný ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a MČ.
- 2.9 **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investorského příspěvku Investorem. Jedná se například převod nemovitosti do vlastnictví hl. m. Prahy (která budou svěřena do správy MČ), o vybudování nebo spoluúčast na vybudování staveb Občanského vybavení (zejména mateřské a základní školy, sportoviště, parky, budovy pro zdravotnická a sociální zařízení) nebo poskytování služby odpovídající Veřejné službě.
- 2.10 **Hrubou podlažní plochou (dále jen „HPP“)**, pro účely těchto pravidel, se dle § 2 písm. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Pražské stavební předpisy“), rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

- 2.11 **Splatností Investorského příspěvku** se rozumí lhůta po vydání souhlasu MČ a uzavření Darovací smlouvy, a to do 14 dnů od vzniku skutečnosti. Nebo bude předložena bankovní záruka, složení finančních prostředků do advokátní nebo notářské úschovy a dále zástavním právem na část pozemku v odpovídající hodnotě ošetřený znaleckým posudkem. V odůvodněných případech může MČ dohodnout s Investorem jinou lhůtu splatnosti, zejména v případě Nepeněžního plnění Investorského příspěvku.
- 2.12 **Smlouvou o spolupráci** se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku mezi MČ a Investorem, jejímž předmětem je vzájemný závazek poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného Investorského záměru a Investorského příspěvku. Smluvní stranou Smlouvy o spolupráci mohou být též další osoby, např. vlastníci veřejné infrastruktury, občanská sdružení obyvatel MČ, příspěvkové organizace a jiné právnické osoby zřízené MČ podle § 18 odst. 1 písm. b) ZHMP.

### III. Vymezení situací, na které se Pravidla vztahují

- 3.1 Tato Pravidla se vztahují na všechny Investorské záměry, k účelu užívání „bydlení“ nebo „administrativa s malou návštěvností“ nebo „administrativa s velkou návštěvností“, jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy:
- obytných (OB, OV),
  - smíšených (SV, SMJ).
- 3.2 Tato Pravidla se dále vztahují na všechny Investorské záměry, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy:
- výroby a služeb (VN, VS),
  - zvláštních komplexů občanského vybavení – obchodní a ostatní (ZOB, ZVO),
  - technické infrastruktury – odpadové hospodářství (TVO).
- 3.3 V odůvodněných případech může MČ požadovat poskytnutí Investorského příspěvku i po Investorovi umístujícímu na území MČ jiný typ stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvýšení zátěže území MČ z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu včetně Občanského vybavení anebo z hlediska nároků na Veřejné služby. Míra zvýšení zátěže území MČ bude posuzována v závislosti na stavu veřejné infrastruktury, Občanského vybavení a Veřejných služeb, jakož i v závislosti na programové dokumenty uvedené v čl. 1.3 a 1.4 Pravidel, ze kterých jsou zřejmé potřeby MČ a její plánovaný rozvoj.
- 3.4 MČ bude při umístování Investorských záměrů dle odst. 3.1 až 3.3 Pravidel požadovat po každém Investorovi poskytnutí Investorského příspěvku.

### IV. Proces vyjednávání o uzavření smlouvy mezi MČ a Investorem

- 4.1 Je žádoucí, aby Investor vstoupil do jednání s MČ, na jejímž území hodlá svůj Investorský záměr umístit, co nejdříve poté, kdy začne připravovat svůj Investorský záměr, a vždy ještě předtím, než požádá o změnu územního plánu hl. m. Prahy anebo o vydání územního rozhodnutí.
- 4.2 Pokud Investor vstoupí do jednání s MČ ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu hl. m. Prahy anebo o vydání územního rozhodnutí, bude MČ prostřednictvím určené osoby informován o existenci těchto Pravidel a o postupu podle nich, bude požádán o předložení podkladů týkajících se Investorského záměru, ze kterých budou zřejmé nároky Investorského záměru na veřejnou infrastrukturu MČ, na Občanské vybavení MČ a na Veřejné služby, zajišťované MČ, a bude mu

doporučeno sjednání schůzky s MČ pro upřesnění podrobností Smlouvy o spolupráci. Současně bude Investor odkázán na programové dokumenty MČ, uvedené v čl. 1.3 a 1.4 Pravidel.

- 4.3 Osoba určená MČ k jednání s Investorem je starosta MČ, místostarostové MČ a tajemník výboru stavebního a pro životní prostředí (dále jen „Osoba“).
- 4.4 MČ na základě Investorem předložených podkladů, vyjádření výboru stavebního a pro životní prostředí a schůzky s Investorem formuluje předběžné stanovisko k záměru Investora. V rámci tohoto předběžného stanoviska bude Investor vyzván, aby uzavřel konkrétní Smlouvu o spolupráci. MČ přitom postupuje v souladu se svými interními předpisy a částí V. těchto Pravidel.
- 4.5 Pokud MČ na základě výše uvedených podkladů, vyjádření výboru stavebního a pro životní prostředí zjistí, že:
- a) se Investorský záměr nachází na území více Městských částí, anebo
  - b) je vysoce pravděpodobné, že Investorský záměr bude klást nároky na veřejnou infrastrukturu, Občanské vybavení či na Veřejné služby jiné městské části,
- sdělí tuto i této jiné městské části a vyzve ji k účasti na uzavření Smlouvy o spolupráci s Investorem takového Investorského záměru.
- 4.6 Pokud Investor nevstoupil do jednání s MČ, pak MČ:
- a) po rozhodnutí o pořízení změny územního plánu hl. m. Prahy týkajícím se MČ z podnětu Investora, nebo
  - b) poté, co MČ obdrží oznámení o zahájení územního řízení podle § 87 StavZ,
  - c) nebo se jiným způsobem dozví o Investorském záměru,
- vydá záporné stanovisko k investičnímu záměru a odešle průvodní dopis adresovaný Investorovi, ve kterém jej informuje o existenci těchto Pravidel a o postupu podle nich, odkáže Investora na programové dokumenty MČ uvedené v čl. 1.3 a 1.4 Pravidel a doporučí mu sjednání schůzky s MČ pro upřesnění podrobností Smlouvy o spolupráci. MČ přitom postupuje v souladu se svými interními předpisy a částí V. těchto Pravidel. Ustanovení čl. 4.5 Pravidel se uplatní obdobně.
- 4.7 Investor bude v rámci jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci požádán osobou určenou MČ k jednání s Investorem o souhlas s uveřejněním základních parametrů Investorského záměru za účelem informování občanů MČ a případného veřejné představení Investorského záměru. V případě, že nastane některá z možností uvedených v čl. 4.5 písm. a) nebo b) Pravidel, zajistí osoba určená MČ k jednání s Investorem ve spolupráci s jinou městskou částí informování občanů této jiné městské části ve stejném rozsahu. O této skutečnosti bude Investor informován.

## **V. Podrobnosti k uzavření Smlouvy o spolupráci**

- 5.1 Uzavření Smlouvy o spolupráci MČ je výkonem samostatné působnosti MČ, jak je vymezena v § 18 ZHMP. Městské části při nakládání s jim svěřeným majetkem hl. m. Prahy rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu v souladu s § 17 Statutu.
- 5.2 Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci schvaluje vždy zastupitelstvo MČ v samostatné působnosti. V případě Smlouvy o spolupráci uzavírané více Městskými částmi společně platí, že Smlouva o spolupráci je uzavřena jen, pokud její znění schválí všechna zastupitelstva Městských částí.

## VI. Závazky Investorů vůči MČ

- 6.1 Investor se ve Smlouvě o spolupráci zaváže zejména k tomu, že:
- Investorský záměr uskuteční v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci,
  - Investorský záměr uskuteční ve **sjednaném harmonogramu**, který je přílohou Smlouvy o spolupráci,
  - poskytne MČ peněžní Investorský příspěvek ve výši odpovídající součinu HPP Investorského záměru v m<sup>2</sup>.
- při žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u **rodinné výstavby 500 Kč m<sup>2</sup> HPP**,
  - při žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u **bytové výstavby 1500 Kč m<sup>2</sup> HPP**,
  - v případě Investorského záměru vyžadujícího změnu ÚP hl. m. Prahy je výše příspěvku navýšena o 500 Kč z m<sup>2</sup>.
- 6.2 Investorský příspěvek ve formě peněžitého plnění bude Investorem ve lhůtě splatnosti dle čl. 2.11 Pravidel převeden na ve Smlouvě o spolupráci uvedený účet MČ. Investorský příspěvek se stane součástí rozpočtu MČ, o jeho využití rozhodne zastupitelstvo MČ. Investorský příspěvek však nebude použit pro hrazení běžných výdajů MČ.

## VII. Závazky MČ vůči Investorům

- 7.1 S ohledem na čl. 5.1 Pravidel platí, že závazky MČ, plynoucí ze Smlouvy o spolupráci, nemohou být v žádném případě vykládány tak, že zavazují MČ zasahovat do správních řízení vedených úřadem městské části v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- 7.2 MČ se ve Smlouvě o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti, nutnou k získání potřebných povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k uskutečnění Investorského záměru, například:
- poskytne Investorovi součinnost při podání návrhu na změnu územního plánu hl. m. Prahy nutnou pro umístění Investorského záměru,
  - nebude uplatňovat vůči Investorskému záměru námitky, vyjma námitek plynoucích z negativních dopadů zjištěných v rámci posuzování vlivů Investorského záměru na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů
  - zachová po určitou dobu vlastnické vztahy v lokalitě, ve které má být umístěn Investorský záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci, zejména že nezcizí nemovitosti, které má svěřeny do správy hl. m. Prahou, třetím osobám,
  - za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme do své správy Nepeněžní plnění nebo Investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu,
  - nebude sama z rozhodnutí svého zastupitelstva iniciovat vyhlášení místního referenda o Investorském záměru podle § 14 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, ve znění pozdějších předpisů; tímto závazkem však není vyloučeno konání místního referenda o Investorském záměru z iniciativy přípravného výboru.

## VIII. Způsob zajištění závazků ze smluv MČ s Investory

- 8.1 Závazky Investora i MČ, obsažené ve Smlouvě o spolupráci, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny. Preferovaným způsobem zajištění závazků Investora je bankovní záruka ve smyslu § 2029 odst. 1 OZ, preferovaným způsobem zajištění závazků MČ je smluvní pokuta ve smyslu § 2048 OZ.

- 8.2 Smluvní strany Smlouvy o spolupráci mohou své závazky, plynoucí ze Smlouvy o spolupráci, zajistit jiným způsobem, než podle čl. 8.1 Pravidel, zejména zajišťovacím převodem práva k nemovitosti dle § 2040 OZ, zřízením zástavního práva k nemovitosti dle § 2012 OZ nebo vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku MČ či Investora určitou právní skutečností.

### **IX. Způsob vyhodnocování Pravidel a jejich změn**

- 9.1 MČ vyhodnotí znění těchto Pravidel (včetně příloh) jen v případě, že dojde ke změně relevantních právních předpisů, jejímž důsledkem bude nemožnost MČ postupovat podle některých ustanovení těchto pravidel, budou se právní vztahy řídit platnou právní úpravou.

### **X. Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Smlouva o spolupráci je jejími smluvními stranami uzavírána dobrovolně a na její uzavření není právní nárok.
- 10.2 Tato Pravidla jsou v aktuálním znění publikována po schválení zastupitelstvem MČ na web stránkách MČ, usnesení ZMČ č. 04b/32/2021 ze dne 21.4.2021.

V Praze dne 21. 4. 2021



Václav Drahorád, starosta