

# **PRAVIDLA PRO TRANSPARENTNÍ SPOLUPRÁCI MĚSTSKÉ ČÁSTI** **PRAHA – BŘEZINĚVES 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 – Březiněves (dále jen „**MČB**“) 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 „**Svazu**“) 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) vymežit jednoznačná a transparentní pravidla pro jednání MČB s Investory, ohledně podmínek umístění Investorských záměrů na Území MČB,
- 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 Svazu, anebo v případě, že Investorský záměr klade nároky na veřejnou infrastrukturu dvou či více členů Svazu, či na jimi zajišťované veřejné služby.

1.2 Smyslem těchto Pravidel a postupu podle nich není bránit umístování staveb na územích jednotlivých členů Svazu. MČB jako člen Svazu 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. MČB, a stanoví strategické cíle a priority rozvoje hl. m. Prahy, resp. MČB.

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 MČB,
- c) územně analytické podklady hl. m. Prahy, pokud se týkají území MČB,
- d) další podklady a studie týkající se rozvoje území MČB, či pořízené hl. m. Prahou či MČB.

1.5 Tato Pravidla byla podle 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 Svazu, včetně MČB.

**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, umístěvaný na pozemcích nacházejících se na Území městské části.

**2.6 Veřejnými službami** se rozumí služby, které MČB poskytuje podle § 2 odst. 2 ZHMP 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. k) 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 užívány ve veřejném zájmu.

**2.8 Investorským příspěvkem** se rozumí peněžité plnění Investora, uskutečněné za účelem krytí nákladů na zajištění nové nebo rozšíření stávající Občanského vybavení nebo Veřejných služeb, vyvolaných Investorským záměrem konkretizovaným ve Smlouvě o spolupráci. Investorský příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

**2.9 Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investorského příspěvku Investorem. Jedná se například převod nemovitosti do vlastnictví hl. m. Prahy (které pak bude mít ve správě MČB), 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 úroveň podlahy.

**2.11 Splatností Investorského příspěvku** se rozumí lhůta do vydání souhlasu MČ s územním rozhodnutím.; v odůvodněných případech může MČB 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 OZ mezi MČB 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 MČB, příspěvkové organizace a jiné právnické osoby zřízené MČB 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 MČB požadovat poskytnutí Investorského příspěvku i po Investorovi umístujícímu na Území MČB jiný typ stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvýšení zátěže Území MČB z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu včetně Občanského vybavení anebo z hlediska nároků na Veřejné služby. Míra zvýšení zátěže Území MČB 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 MČB a její plánovaný rozvoj.

3.4 MČB 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 MČB a Investorem

4.1 Je žádoucí, aby Investor vstoupil do jednání s MČB, 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 MČB ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu hl. m. Prahy anebo o vydání územního rozhodnutí, bude MČB 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 MČB, na Občanské vybavení MČB a na Veřejné služby, zajišťované MČB, a bude mu doporučeno sjednání schůzky s MČB pro upřesnění podrobností Smlouvy o spolupráci. Současně bude Investor odkázán na programové dokumenty MČB, uvedené v čl. 1.3 a 1.4 Pravidel.

4.3 Osoba určená MČB k jednání s Investorem je starosta MČ, místostarostové MČ a předseda stavební komise (dále jen „**Osoba**“), předloží podklady týkající se Investorského záměru stanovenému iniciativnímu a poradnímu orgánu zastupitelstva MČB (dále jen „**Komise**“), k vyjádření, a to v souladu s interními předpisy MČB.

4.4 MČB na základě Investorem předložených podkladů, vyjádření stavební Komise a schůzky stavební komise s Investorem formuluje předběžné stanovisko k záměru Investora. V rámci tohoto předběžného stanoviska bude Investor požádán, aby se na MČB obrátil za účelem uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci. MČB přitom postupuje v souladu se svými interními předpisy a částí V. těchto Pravidel.

4.5 Pokud MČB na základě výše uvedených podkladů, vyjádření stavební Komise 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,
- sdělil 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 MČB, pak MČB:

- a) po rozhodnutí o pořízení změny územního plánu hl. m. Prahy týkajícím se MČB z podnětu Investora, nebo
- b) poté, co MČB 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 MČB uvedené v čl. 1.3 a 1.4 Pravidel a doporučí mu sjednání schůzky s MČB pro upřesnění podrobností Smlouvy o spolupráci. MČB 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 MČB k jednání s Investorem o souhlas s uveřejněním základních parametrů Investorského záměru za účelem informování občanů MČB 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 MČB 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 MČB je výkonem samostatné působnosti MČB, 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 MČB 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 městským částem

6.1 Investor se ve Smlouvě o spolupráci zaváže zejména k tomu, že:

- a) Investorský záměr uskuteční v podobě konkretizované ve Smlouvě o spolupráci,
- b) Investorský záměr uskuteční ve **sjednaném harmonogramu**, který je přílohou Smlouvy o spolupráci,
- c) poskytne MČB peněžní Investorský příspěvek ve výši odpovídající součinu HPP Investorského záměru v m<sup>2</sup>, ke kterému bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí nebo společné povolení, a fixní částky 1500 Kč za m<sup>2</sup>. V případě Investorského záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy je výše Investorského příspěvku navýšena min. o 500 Kč za 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 MČB. Investorský příspěvek se stane součástí rozpočtu MČB, o jeho využití rozhodne zastupitelstvo MČB. Investorský příspěvek však nebude použit pro hrazení běžných výdajů MČB.

## VII. Závazky MČB vůči Investorům

7.1 S ohledem na čl. 5.1 Pravidel platí, že závazky MČB, plynoucí ze Smlouvy o spolupráci, nemohou být v žádném případě vykládány tak, že zavazují MČB zasahovat do správních řízení vedených úřadem Městské části v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

7.2 MČB 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:

- a) poskytne Investorovi součinnost při podání návrhu na změnu územního plánu hl. m. Prahy nutnou pro umístění Investorského záměru,
- b) 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
- c) zachová po určitou dobu vlastnické vztahy v lokalitě, ve které má být umístěn Investorský záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci, zejména že nezcičí nemovitosti, které má svěřeny do správy hl. m. Prahou, třetím osobám,
- d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci převezme do své správy Nepeněžní plnění nebo Investorem vybudovanou veřejnou infrastrukturu,
- e) 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 Městských částí s Investory**

8.1 Závazky Investora i MČB, 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 MČB 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 MČB či Investora určitou právní skutečností.

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

9.1 MČB vyhodnotí znění těchto Pravidel (včetně příloh) alespoň jednou za dva roky. V případě, že dojde ke změně relevantních právních předpisů, jejímž důsledkem bude nemožnost MČB 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 MČB na web stránkách MČB.

V Praze dne 10.02.2021

---

Ing. Jiří Haramul, v.r.,  
starosta MČ Praha - Březiněves