Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/8
ze dne 27.1.2022

ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. b e r e n a v ě d o m í

1. Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, který je přílohou č. 25 tohoto usnesení
2. usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, které je přílohou č. 26 tohoto usnesení
3. usnesení Svazu městských částí hl. m. Prahy, které je přílohou č. 27 tohoto usnesení
4. souhlasná vyjádření developerských společností, která jsou přílohami č. 15 až č. 22 tohoto usnesení
5. Prezentaci principů Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení
6. Právní posudky Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy od advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS s.r.o., od advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o. a od advokáta Pavla Uhla, které jsou přílohami č. 10, č. 11 a č. 12 tohoto usnesení
7. rozbor problematiky daní a problematiky veřejných zakázek, který je přílohou č. 13 tohoto usnesení
8. Analýzu memorand a smluv aplikovaných městskými částmi z hlediska stávající praxe, která je přílohou č. 14 tohoto usnesení
9. stanovení kódů stabilizovaných ploch, Upřesňující parametry, Odůvodnění a kontext Metodiky, Příklady výpočtů dle Metodiky a Předpokládaný způsob výpočtů pro eventuální změny nového územního plánu, které jsou přílohami č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8 tohoto usnesení
10. zřízení Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území dle přílohy č. 23 tohoto usnesení

II. k o n s t a t u j e , ž e

1. stávající podoba rozpočtového určení daní státem a příjmové autonomie měst je nevyvážená, obzvláště ve vztahu k nové výstavbě a nárůstu počtu obyvatel. Je potřeba usilovat o systémovou změnu nastavení financování obcí. Dále odůvodněno v příloze č. 6 tohoto usnesení
2. důvodem zpracování, schválení a implementace Metodiky je primárně podpora bydlení, rozvoje města a městských čtvrtí, snížení cen bytů, předvídatelné a transparentní chování veřejného sektoru, vyvážené spolupodílení se na zvýšených nákladech obce při změnách územního plánu, objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti jednotlivých dohod v různých lokalitách a náhrada nevyváženého daňového systému, resp. snaha narovnat stávající nevhodně nastavené prostředí

3. hlavním cílem Metodiky je objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemků, přičemž základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti plnění zpět do daného území nebo lokality

4. předkládaný materiál je pouze jedním z opatření na podporu udržitelného územního rozvoje hl. m. Prahy a jeho městských částí, které navazuje na řadu již zavedených a do praxe v tomto volebním období uvedených opatření v oblasti územního rozvoje a územního plánu

5. předkládaný materiál vznikl v úzké spolupráci s Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, Svazem městských částí hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a byl široce konzultován a projednáván společně se zástupci městských částí i zástupci investorů, developerů a Asociací developerů

6. při vzniku Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy posloužil jako jeden ze vstupů pracovní materiál zpracovaný za bývalého vedení hl. m. Prahy ve věci plánovacích smluv, uvedený v příloze č. 28 tohoto usnesení

7. předpokládanou činností zřizované Komise Rady hl. m. Prady pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území dle bodu VI. tohoto usnesení bude: vést evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění a jejich účelů; pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vyhodnocovat a navrhovat případné novelizace k předložení a projednání Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy; každoročně zajistit a zveřejnit technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, a to pravidelnou aktualizaci tarifů dle inflační doložky, nejpozději do konce února každého roku; zajišťovat zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách

8. původně plánovaný termín schvalování materiálu (v první polovině roku 2021) byl negativně ovlivněn zdržením prací v důsledku pandemie koronaviru

III. schvaluje

1. Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení

2. zřízení Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle Statutu fondu, který je přílohou č. 24 tohoto usnesení

IV. doporučuje

1. členům Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP v rámci projednávání změn územního plánu a jejich doporučování Zastupitelstvu hl. m. Prahy přihlížet k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

2. investorům, developerům, vlastníkům pozemků a všem zúčastněným subjektům při jednání o investičních záměrech vyžadujících změnu územního plánu postupovat podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

3. městským částem hl. m. Prahy, které nemají dosud schválena žádná pravidla pro spolupráci městské části a investorů či žádný obdobný materiál, na základě tohoto usnesení projednat a převzít Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat tento materiál Magistrátu hl. m. Prahy do praxe

4. městským částem hl. m. Prahy, které již mají schválena pravidla pro spolupráci městské části a investorů či jiný obdobný materiál, uvést na základě tohoto usnesení

materiál městské části do souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat po projednání v orgánech MČ tento materiál Magistrátu hl. m. Prahy do praxe, primárně pak způsob a výši výpočtu a započitatelnosti plnění

5. Svazu městských částí hl. m. Prahy na základě tohoto usnesení převzít a implementovat do praxe Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh
6. pro uzavírání smluv o spolupráci mezi městskými částmi a investory před vydáním změn územního plánu využití Návrhu vzorové smlouvy, který je přílohou č. 3 tohoto usnesení, a to v přiměřené struktuře, rozsahu a podrobnosti, adekvátně vůči danému záměru
7. z důvodu transparentnosti a souměřitelnosti sousedících území, i z důvodu stávající praxe na většině městských částí, postupovat v rámci jednání o dobrovolné dohodě nad investičním záměrem nevyžadujícím změnu územního plánu dle postupu uvedeného v příloze č. 9 tohoto usnesení, a to v případě, že orgány městské části rozhodnou o aplikaci Metodiky v tomto rozsahu

V. v y j a d ř u j e

podporu Sdružení pro architekturu a rozvoj a společnosti Central Group, a. s. v iniciaci a prosazování „Princpu 10+5“, který má za cíl snížit DPH u nových bytů z 15 na 10 procent, přičemž zbývajících 5 procent by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví

VI. u k l á d á

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi, místopředsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP

    1. postupovat v rámci jednání o změnách územního plánu v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně ověřování přiměřenosti plnění v již uzavřených smlouvách a memorandech

Termín: průběžně

2. pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, vyhodnocovat, navrhovat případné aktualizace a předkládat je Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení

   Termín: průběžně

3. poskytovat součinnost v rámci implementace daného materiálu do praxe v rámci Magistrátu hl. m. Prahy a městských částí

   Termín: průběžně

2. Radě HMP
   1. realizovat body I. až VI. tohoto usnesení

      Termín: průběžně

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-9930
Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, místopředseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

příloha č. **01** | Usnesení Rady hl. m. Prahy
Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy

verze 5.0 — 2021

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**
Ing. arch. **Filip Foglar**
Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ

verze 5.0 — 2021

PREAMBULE

Hlavní město Praha sleduje a chrání veřejné zájmy na rozvoji města a je si zároveň plně vědomo požadavků investorů na předvídatelnost a transparentnost jeho postupu ve vztahu k jejich projektům. Hlavní město Praha dlouhodobě usiluje o udržitelný rozvoj svého území ve vztahu k územnímu plánování, vytváření co nejlepších příležitostí a podmínek pro život lidí, vlivu na urbanismus, kvalitu a vybavenost veřejného prostoru, životní prostředí a společnost. Z těchto důvodů proto hlavní město Praha v rámci své samostatné působnosti vydává tuto Metodiku.

Hlavní město Praha vnímá zásady a požadavky vyplývající z této Metodiky jako klíčové, a to zejména ve vztahu k nastavení předvídatelných, rovných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a všestranně výhodných podmínek, jež se uplatní v rámci jednání hlavního města Prahy, městských částí a investorů.

Hlavní město Praha a městské části vystupují ve vztazích s investory upravených touto Metodikou v soukromoprávním postavení v rámci jejich samostatné působnosti; výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný Magistrátem hlavního města Prahy a úřady městských částí není touto Metodikou ani její aplikací dotčen ani ovlivněn.

Hlavní město Praha a městské části jednají v souladu s místními podmínkami s cílem vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, především uspokojování potřeby bydlení, práce a využití volného času, ochrany a rozvoje zdraví, sociální péče, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, kvality vystavěného prostředí, celkového kulturního a environmentálního rozvoje a ochrany veřejného pořádku, tedy v souladu s tím, co je předmětem jejich úkolů v oblasti samostatné působnosti.

A. Pojmy

A.1 Základní pojmy

Níže uvedené pojmy jsou vymezeny pro účely této Metodiky a nenahrazují pojmy v platných a účinných právních předpisech.

1. **Byty** se rozumí Městské byty a Podporované bydlení.
2. **Fondem HMP** se rozumí Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy zřízený na základě § 59 odst. 2 písm. l) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, kde je shromažďováno a evidováno finanční plnění. Činnost Fondu HMP je definována statutem Fondu HMP, který vůči HMP a MČ upravuje transparentní a nediskriminační podmínky pro posouzení nároku na čerpání evidovaného finančního plnění. Statut Fondu HMP stanovuje podmínky v souladu s cíli této Metodiky.
3. **Fondem MČ** se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, kde je shromažďováno a evidováno finanční plnění, které MČ užije v souladu a s cíli této Metodiky, případně již existující fond MČ s daným účelem.

4. **HMP** se rozumí hlavní město Praha jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.

5. **HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP[1].

6. **Investičním záměrem** se rozumí jakýkoliv záměr Investora vyžadující Změnu ÚP.

7. **Investorem** se rozumí:

   a) fyzická nebo právnická osoba, která podává Podnět nebo má zájem realizovat Investiční záměr[2], nebo

   b) vlastník nemovitosti dotčené Změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou HMP[3] nebo MČ, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho souhlasem, nebo

   c) vlastník nemovitosti nacházející se v ploše Změny ÚP, pokud s jeho souhlasem žádá o Změnu ÚP jiný vlastník.

   Za Investora mohou být podle této Metodiky dle povahy a okolností Změny ÚP považovány též HMP a MČ, pokud je lze v konkrétním případě podřadit pod písm. a), b) a c) výše.

8. **KPP** se rozumí koeficient podlažních ploch dle ÚP[4].

9. **Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.

10. **MČ** se rozumí městská část HMP, zpravidla ta, na jejímž území je Změna ÚP navrhována.

11. **Metodikou** se rozumí právní text této „Metodiky spoluúčasti Investorů na rozvoji území".

12. **Městskými byty** se rozumí bytové jednotky nebo bytové domy vybudované na náklady a odpovědnost Investora, které budou následně převedeny do vlastnictví HMP/MČ.

13. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m^2 HPP po Změně ÚP a m^2 HPP před Změnou ÚP.

14. **Občanským vybavením** se rozumí občanské vybavení ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bod 3 Stavebního zákona[5].

15. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

---

[1] Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních 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) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

[2] Nebo společnost majetkově provázaná s Investorem vytvořená specificky pro realizaci Investičního záměru.

[3] Pro účely této definice se HMP rozumí i jeho orgány, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy a další HMP zřízené/založené či ovládané právnické osoby.

[4] Podíl započitatelných HPP a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku).

[5] Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

16. **Plněním Investora** se rozumí veškeré finanční plnění a/nebo nefinanční plnění, nebo jejich kombinace[6], dle Metodiky a Smlouvy a spolupráci.

17. **Podnětem** se rozumí návrh na pořízení Změny ÚP[7].

18. **Podporovaným bydlením** se rozumí Investorem garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku.

19. **PSP** se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

20. **Rekreačním vybavením** se rozumí budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport.

21. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí soukromoprávní smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, mezi Investorem a MČ a/nebo HMP. Smluvní stranou mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, pokud to povaha Investičního záměru a účel Smlouvy o spolupráci vyžaduje.

22. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

23. **Stranami** se rozumí zpravidla společně HMP, MČ a Investor, anebo společně MČ a Investor.

24. **Studií** se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, jako kterou lze využít i územní studii[8] či jinou zastavovací studii Investičního záměru v podrobnosti a rozsahu adekvátnímu Změně ÚP.

25. **ÚP** se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění textové části opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

26. **Územní rezervou** se rozumí územní rezerva definovaná v ÚP.

27. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí pozemky, stavby a zařízení, vymezené v § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona[9].

28. **Veřejným prostranstvím** se rozumí veřejné prostranství ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bod 4 Stavebního zákona.

---

[6] Plnění Investora není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poskytnutí Plnění Investora je vázáno na dobrovolné uzavření Smlouvy o spolupráci, nárok na Plnění Investora plyne z uzavřené Smlouvy o spolupráci.

[7] Ve smyslu § 44, § 46 a § 55a Stavebního zákona.

[8] Ve smyslu § 30 Stavebního zákona.

[9] *Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení, a to:*

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

29. **Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané ve Smlouvě o spolupráci, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, a to Maximální kapacita HPP a regulativy obsažené ve vybraném výkresu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci.

30. **Započitatelností** se rozumí uznatelnost finančního a nefinančního plnění pro dosažení požadované referenční hodnoty plnění dle této Metodiky.

31. **Započitatelným plněním** se rozumí plnění ze strany Investora, které lze započíst (uznat) na Plnění Investora a které je definováno v části E.1 této Metodiky.

32. **Změnou ÚP** se rozumí jednotlivá změna či úprava ÚP[10], případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP.

A.2 Rozdělení Změn ÚP

Změny ÚP se pro účely této Metodiky dělí podle rozsahu Navýšení HPP následovně:

1. **Drobnou změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP maximálně do 300 m^2.
2. **Lokální změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 300 m^2 do 3.000 m^2.
3. **Lokalitní změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 3.000 m^2 do 30.000 m^2.
4. **Čtvrťovou změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 30.000 m^2 do 300.000 m^2.
5. **Metropolitní změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP nad 300.000 m^2.

[10] Pořizovaná standardním postupem ve smyslu § 44 Stavebního zákona, nebo zkráceným postupem ve smyslu § 55a Stavebního zákona, a to nikoliv pouze pro účely bytové výstavby.

B. Úvodní ustanovení a východiska Metodiky

B.1 Předmět a účel Metodiky

1. Předmět Metodiky

1.1. Předmětem Metodiky je úprava jednání a spolupráce Stran při Změně ÚP, podmínek a procesu dobrovolného uzavření Smlouvy o spolupráci a navazující spolupráce Stran.

1.2. Metodika upravuje jednání HMP a MČ výhradně v rámci jejich samostatné působnosti.

1.3. Metodika stanoví způsob výpočtu Plnění Investora a formu a způsob Plnění Investora.

1.4. Metodika se uplatní pro celé území HMP.

2. Účel Metodiky

2.1. Postup podle Metodiky vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci Stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech HMP a MČ v souvislosti s dopady spojenými se Změnou ÚP. Cílem Metodiky je rovněž spravedlivá dohoda v území směřující ke zvyšování předvídatelnosti prostředí pro podnikání, právní jistoty, rozvoje a kvality urbanismu a vystavěného prostředí.

2.2. Metodika stanoví jednotná pravidla a rovné, transparentní a nediskriminační podmínky pro spolupráci HMP a MČ s Investory.

B.2 Hlavní zásady a principy Metodiky

1. **Transparentnost** – Metodika stanoví práva a povinnosti Stran a podmínky pro jejich naplnění na základě transparentního projednání v průběhu celého procesu jednání Stran. Požadovaným výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci; jednání Stran a uzavření Smlouvy o spolupráci probíhá na základě předem stanovených pravidel dle této Metodiky, která je uveřejněna a veřejně dostupná [na webu HMP].

2. **Rovnost** – Metodika se uplatňuje shodně na všechny Investory v území, nikoho nezvýhodňuje ani neznevýhodňuje a zachovává volné konkurenční prostředí mezi Investory bez jakékoli nedovolené veřejné podpory.

3. **Předvídatelnost** – Metodika stanoví předem platná jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce se všemi Investory od jejího přijetí do budoucna. Od pravidel stanovených v této Metodice se nelze bezdůvodně odchýlit. Tím je zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti a vzájemné rovnosti pro všechny Investory.

4. **Dobrovolnost** – Investor vstupuje do jednání s HMP a MČ dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody o potřebě a vhodnosti Změny ÚP a jejích podmínkách. Investor si je vědom skutečnosti, že na Změnu ÚP není právní nárok.

5. **Nediskriminační postup** – Metodika stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně závaznosti postupu dle této Metodiky. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných a předem stanovených pravidel dle této Metodiky.

6. **Spolupráce v samostatné působnosti HMP/MČ** – HMP a MČ vystupují v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahují do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů při výkonu státní správy při Změně ÚP a při přípravě a realizaci Investičního záměru.

7. **Princip volného mandátu při rozhodování členů volených orgánů HMP/MČ** – Metodika nezasahuje do svobodného hlasování členů volených orgánů HMP a MČ v rámci jejich

zákonem zaručeného volného mandátu, ani je individuálně nezavazuje.[11]

8. **Rozvoj území a uspokojení potřeb občanů** – HMP a MČ realizují společný zájem na rozvoji svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel postupem podle této Metodiky.

9. **Účelová vázanost Plnění Investora** – Plnění Investora bude alokováno výhradně pro území, kde Změna ÚP probíhá, a to především na úpravy stávající nebo vybudování nové Veřejné infrastruktury, a/nebo Rekreačního vybavení, a/nebo Bytů, a/nebo na jiné specifické účely, vyvolané nebo související se Změnou ÚP v lokalitě dotčené Změnou ÚP či v území MČ, v níž Změna ÚP probíhá.

B.3 Aplikace Metodiky

1. Závaznost postupu jednání dle této Metodiky je pro orgány HMP dána usnesením Rady hl. m. Prahy [k doplnění] a Zastupitelstva hl. m. Prahy [k doplnění]. Závaznost postupu pro MČ, včetně rozsahu aplikace Metodiky, je definována příslušným orgánem MČ, která Metodiku svým usnesením přijme[12].

2. V případech, kdy MČ uzavřela s Investorem smlouvu o spolupráci či jinou obdobnou dohodu či memorandum spadající do působnosti této Metodiky před schválením této Metodiky, může HMP ověřit soulad a přiměřenost takové dohody s principy této Metodiky. Pro případy výraznějšího rozporu s Metodikou může být ze strany HMP požadováno takovou dohodu aktualizovat.

3. Postup dle této Metodiky a její aplikace budou ze strany HMP průběžně vyhodnocovány.

B.4 Odůvodnění přijetí a potřebnosti Metodiky

1. Všestranný rozvoj území již ve fázi územního plánování

1.1. V zájmu co nejefektivnějšího využití potenciálu území HMP/MČ je Metodika potřebná pro společný koordinovaný postup již ve fázi před Změnou ÚP pro tvorbu ucelených, funkčních a dostatečně vybavených územních systémů.

1.2. S ohledem na to klade Metodika důraz na koordinaci a řešení případných nejasností, protichůdných či nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi před Změnou ÚP.

2. Uspokojení potřeb souvisejících se Změnou ÚP

2.1. S ohledem na zásady týkající se hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a jejich vynakládání na sanaci či investice do infrastruktury v oblasti, které se Změna ÚP týká, je Metodika nezbytným nástrojem pro pokrývání potřeb lokality a dopadů spojených se schválením Změny ÚP.

3. Vznik funkčního nástroje pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti rozvoje města

3.1. HMP jako funkční celek má v dlouhodobém časovém horizontu zájem na kontinuálním rozvoji svého území.[13]

---

[11] V souladu s § 51 odst. 1 a 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, členové volených orgánů bez ohledu na Metodiku rozhodují svobodně a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí ve prospěch svých občanů a dotčeného území.

[12] Případně v určitém rozsahu.

[13] HMP vytváří koncepční nástroje, jež vedle územního plánování zajistí vyšší kvalitu komunikace mezi HMP/MČ a Investory

4. Motivace společnosti k aktivní participaci na udržitelném rozvoji

4.1. Plnění získané participací Investora na rozvoji daného území vytváří předpoklady pro úspěšné naplňování cílů Investora i HMP/MČ v dané oblasti.[14]

C. Principy spolupráce Stran

C.1 Příslušnost k jednání s Investorem o Smlouvě o spolupráci

1.1. V případě Drobné změny nebo Lokální změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem MČ, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.

1.2. V případě Lokalitní změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem MČ, a to za účasti HMP, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.

1.3. V případě Čtvrťové změny nebo Metropolitní změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem HMP, a to za účasti MČ, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.

1.4. V rámci jednání týkající se Drobné změny, Lokální změny nebo Lokalitní změny je postup dle této Metodiky městským částem usnesením Zastupitelstva HMP doporučen; zároveň není vyloučen postup dle pravidel příslušné MČ.[15]

1.5. V případě, že je navrženo více Změn ÚP na sousedících nebo věcně přímo souvisejících územích, je takový soubor Změn ÚP pro účely stanovení rozsahu změn k určení kompetencí HMP a MČ k jednání považován za jednu Změnu ÚP a rozsah Změny ÚP se určí pro všechny takto související Změny ÚP dohromady.

C.2 Spolupráce stran při uzavření a plnění Smlouvy o spolupráci

1.1. Strany mají při spolupráci dle této Metodiky rovné postavení. HMP ani MČ nejsou při spolupráci s Investorem oprávněny, nesmí a ani se nezavazují k zasahování do výkonu přenesené působnosti orgánů HMP/MČ.

1.2. Strany vstupují do jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci ze svého dobrovolného rozhodnutí a s vědomím, že HMP/MČ budou v rámci spolupráce hájit zájmy prospěšné rozvoji HMP/MČ a zájmy jejich obyvatel a při spolupráci s Investory budou postupovat v souladu s právními předpisy a v mezích své samostatné působnosti.

1.3. Před uzavřením Smlouvy o spolupráci je Investor povinen předložit Studii v podrobnosti adekvátní Změně ÚP, která je nedílnou součástí Smlouvy o spolupráci.

1.4. Na základě vzájemné dohody Stran budou stanoveny Základní parametry, a to Maximální kapacita HPP a regulativy, jež budou obsaženy ve vybraném výkresu, kterým může být hlavní výkres, výkres regulace či jiný obdobný výkres ze Studie. Regulativy se pro účely Základních parametrů rozumí zejména:

(i) Urbanistická struktura bloků a Veřejných prostranství,
(ii) regulativy zástavby (stavební a uliční čáry apod.),
(iii) zastavitelnost a regulativy stavebních bloků,

---

při naplňování jejich cílů s ohledem na funkci a dlouhodobý pozitivní vliv Investičních záměrů v oblastech dotčených realizací Investičních záměrů.

[14] S ohledem na ambici Metodiky má současně potenciál motivovat větší okruh zapojených subjektů k participaci na udržitelném rozvoji města. Takový postup je zcela v souladu s principy společenské odpovědnosti Investora zakotvených v Zelených knihách EU.

[15] Postup u těchto Změn ÚP závisí na usnesení orgánů daných MČ o rozsahu aplikace Metodiky pro danou MČ.

(iv) využití území,
(v) charakter a hierarchie Veřejných prostranství,
(vi) výšková regulace.

Výčet těchto parametrů má pouze příkladný a doporučující charakter, Strany si mohou ve Smlouvě o spolupráci sjednat další či jiné Základní parametry. Základní parametry mohou být v průběhu plnění Smlouvy o spolupráci na základě dohody Stran měněny nebo dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů. V případě územních studií pořízených HMP se pro stanovení Základních parametrů zpravidla využije hlavní výkres jako celek.

1.5. Investorovi je doporučeno před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru[16] či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí MČ a/nebo HMP projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu se Smlouvou o spolupráci, tj. i se Základními parametry.

1.6. Soulad se Smlouvou o spolupráci, tj. i se Základními parametry, HMP a MČ ověřuje v příslušných řízeních a procesech, kterých se dle zákona účastní. Další součinnost poskytnou pouze v případě, že jsou dodrženy Základní parametry. Ve Smlouvě o spolupráci mohou být sjednána podrobnější pravidla pro spolupráci Stran při ověřování souladu Investičního záměru se Základními parametry.

1.7. Nárok na Plnění Investora, ke kterému se Investor ve prospěch HMP a/nebo MČ zavázal ve Smlouvě o spolupráci, vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP.

1.8. V případě, že nedojde k vyčerpání všech HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, podle něhož se Investiční záměr uskuteční v menší než Investorem původně předpokládané kapacitě HPP, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění. V případě dosažení dohody na úpravě výše Plnění Investora bude uzavřen písemný dodatek ke Smlouvě o spolupráci.

1.9. Bude-li uzavřena Smlouva o spolupráci dle této Metodiky, nebude HMP ani MČ po Investorovi požadovat jakékoliv další plnění v dalších stupních přípravy a povolování Investičního záměru, nedohodnou-li se Strany jinak.

1.10. V případě, že se Změna ÚP týká nemovitosti vlastníka, který není stranou Smlouvy o spolupráci a/nebo se Změnou ÚP nesouhlasí, není tato skutečnost důvodem pro neschválení Změny ÚP. Není tím ovšem vyloučena možnost HMP k případnému postupu vůči nemovitostem nevypořádaným Smlouvou o spolupráci[17].

[16] např. změna územního rozhodnutí, změna stavby před dokončením apod.

[17] Např. vrácení Změny ÚP s pokyny pro nový návrh pořizovateli, vydání územního opatření o stavební uzávěře či jiný institut ve vztahu k nevypořádaným nemovitostem.

C.3 Součinnost HMP/MČ

1.1. Za předpokladu uzavření Smlouvy o spolupráci a plnění všech povinností Investora vyplývajících ze Smlouvy o spolupráci poskytne MČ a/nebo HMP Investorovi v rámci své samostatné působnosti součinnost pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Bližší podmínky poskytování součinnosti budou upraveny ve Smlouvě o spolupráci.

1.2. HMP a MČ poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména vlastníků, provozovatelů a správců sítí technické a dopravní infrastruktury.

1.3. HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní bezplatné připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající Veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby, pozemní komunikace a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. V případě realizace započitatelného Plnění Investora formou realizace (např. parky, školky apod.) ve prospěch MČ a/nebo HMP bude pronájem či poskytnutí záboru pro daný účel (předmět plnění) bezúplatný.

1.4. MČ a/nebo HMP neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, pokud by takový postup byl v rozporu s právními předpisy, nebo pokud Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry nebo Investor jinak poruší Smlouvu o spolupráci.

1.5. HMP poskytne Investorovi při převodu nefinančního plnění do vlastnictví HMP nezbytnou součinnost. HMP vyvine úsilí k tomu, aby převzala do vlastnictví nefinanční plnění nejpozději v termínu stanoveném ve Smlouvě o spolupráci.

1.6. HMP po převzetí nefinančního plnění do svého vlastnictví zajistí jeho provoz, správu a údržbu pro účely sjednané ve Smlouvě o spolupráci.

1.7. Případné dohody nad financováním, resp. dofinancováváním konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ, případně další závazky na straně HMP/MČ, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifik jednotlivého Investičního záměru obsahem usnesení Rady nebo Zastupitelstva HMP/MČ, v rámci kterého bude schvalována daná Smlouva o spolupráci; v takovém usnesení může být nad rozsah Smlouvy o spolupráci dohodnuto znění závazků, jejich povaha a úkoly pro příslušné odbory Magistrátu HMP či úřadu MČ (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).

1.8. V lokalitách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Smlouvy o spolupráci dle této Metodiky, bude případné financování, resp. dofinancovávání konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ díky svému kofinancování z Fondu HMP, prioritizováno.

1.9. Čerpání (uvolňování) prostředků z Fondu HMP na investice, které budou dohodnuté v rámci jednání, dohod a Smluv o spolupráci, bude bez zbytečného odkladu.

D. Výpočet

D.1 Výpočet požadovaného Plnění Investora

1. Výše Plnění Investora musí být vyšší nebo rovna referenční výši požadovaného Plnění Investora (**R**).

2. Referenční výše požadovaného Plnění Investora se vypočte dle níže uvedených vzorců:

$$\mathbf{R = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2}$$

$$\mathbf{HPP_S = S_S \times KPP_S}$$

$$\mathbf{\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_S}$$

3. Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

   - **R** – referenční výše požadovaného Plnění Investora
   - **HPP_S** – stávající kapacita m² HPP v ÚP před Změnou ÚP[18]
   - **ΔHPP** – rozdíl m² HPP před a po změně ÚP (tj. Navýšení HPP)[19]
   - **T_1** – nižší tarif
   - **T_2** – vyšší tarif
   - **S_S** – stávající výměry jednotlivých ploch
   - **KPP_S** – stávající KPP jednotlivých ploch[20]
   - **S_N** – návrhové výměry jednotlivých ploch
   - **KPP_N** – návrhové KPP jednotlivých ploch

4. Tarif T_1 činí **[700 Kč]** [verze 5.0 – 2021] za m² HPP před Změnou ÚP.

5. Tarif T_2 činí **[2.300 Kč]** [verze 5.0 – 2021] za m² Navýšení HPP.

6. Výše tarifů T_1 a T_2 se každoročně upravuje, a to dle části G této Metodiky.

---

[18] V případě, že se Změna ÚP dotýká území, na kterém se nachází Územní rezervy, připočítá se pro účely výpočtu HPP_S 20 % kapacity HPP ploch Územních rezerv, tj. dle vzorce: $\mathbf{HPP_S = S_S \times KPP_S + S_{REZ} \times 0{,}2 \times KPP_{REZ}}$, přičemž S_{REZ} je výměra jednotlivých Územních rezerv a KPP_{REZ} pak KPP jednotlivých Územních rezerv.

[19] Pro účely výpočtu plnění se ΔHPP rozumí **vždy kladná nebo nulová** hodnota Navýšení HPP. V případě Změny ÚP, na základě které nedochází k Navýšení HPP, resp. kdy je Navýšení HPP nulové, nebo na základě které dochází ke snížení HPP_S, se referenční hodnota Plnění Investora stanoví dle vzorce: $\mathbf{HPP_S \times T_1}$

[20] V případě „stabilizovaných" ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu míry využití území), se pro výpočet použije **fixní KPP**, stanovený dle přílohy č. 4 této Metodiky.

E. Započitatelnost

E.1 Započitatelné Plnění Investora – Z

1.1. Započitatelným Plněním Investora je veřejné Občanské vybavení, veřejné Rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a Veřejná prostranství[21] (náměstí, městské parky[22] a třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti Investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních Veřejných prostranství nezbytných k povolení Investičního záměru, a Byty.

(i) Na Plnění Investora nelze započíst realizaci povinné Veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání Investičního záměru, pokud není na základě Smlouvy o spolupráci stanoveno jinak.

(ii) Na Plnění Investora nelze započíst Veřejnou infrastrukturu a Rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti, pokud není na základě Smlouvy o spolupráci stanoveno jinak.

1.2. Plnění Investora je vázáno na konkrétní účel a lokalitu, dotčenou Změnou ÚP. V případě, že se Změna ÚP dotýká území více MČ, resp. Změna ÚP má vliv a dopad do území více MČ, bude Plnění Investora mezi tyto MČ na základě jejich dohody adekvátně rozděleno.

1.3. V případě, že je nefinančním plněním realizace Veřejné infrastruktury, Rekreačního vybavení nebo Městských bytů, nesmí být tato plnění realizována na pozemku ve vlastnictví HMP či musí být jiným způsobem ošetřen soulad se Zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek.

1.4. Nefinanční plnění je převáděno do vlastnictví HMP. Převod do správy MČ není vyloučen a bude předmětem dohody HMP a MČ; v takovém případě se postupuje dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn.

1.5. Plnění Investora může být sjednáno jedním nebo více způsoby ke každému předmětu[23] Započitatelného plnění, a to

(i) formou finančního plnění – A,

(ii) formou převodu pozemků – B,

(iii) formou realizace – C,

(iv) formou samostatné projektové dokumentace – D,

(v) formou architektonické soutěže – E,

(vi) formou vyhrazené kapacity – F,

---

[21] Kromě obecných započitatelných nákladů na realizaci veřejného prostoru lze v odůvodněných případech započítat i nadstandardní řešení tzv. modrozelené infrastruktury, tj. např. vegetační a vodní prvky a opatření pro zvýšení biodiverzity v území. Započitatelná jsou však pouze opatření nad rámec požadavků obecně platné legislativy, především pak požadavků PSP na zasakování dešťové vody.

[22] Za započitatelné městské parky se považují pouze plochy s charakterem nestavebních bloků dle PSP a patřičnou pobytovou kvalitou.

[23] Předmětem se rozumí konkrétní položka, např. mateřská škola, park, tramvajová trať apod., či obecně rozvoj veřejné infrastruktury.

(vii) formou specifickou: Podporované bydlení – G,

(viii) formou specifickou: provoz a údržba Veřejného prostranství – H,

(ix) formou specifickou: závazek nedočerpání kapacity – I,

přičemž u Čtvrťových a Metropolitních změn může HMP stanovit maximální nebo naopak minimální podíl výše započitatelnosti jednotlivých Plnění Investora.

1.6. Nefinančním plněním může být pouze Započitatelné plnění. Předmět a forma Plnění Investora budou podrobně definovány ve Smlouvě o spolupráci. Splatnost nefinančního plnění je vždy závislá na formě a předmětu nefinančního plnění.

E.2 Způsoby Plnění Investora

1. Formou finančního plnění – A

1.1. Možnou formou plnění je poskytnutí finančního plnění vázaného na konkrétní účel sjednaný ve Smlouvě o spolupráci.

1.2. Finanční plnění převede Investor bezhotovostním převodem do Fondu HMP nebo Fondu MČ.

1.3. Finanční plnění, resp. jeho proporcionální část dle % m^2 HPP při členění Investičního záměru na etapy, je splatné dle jedné z následujících možností:

(i) Jednorázově: 100% plnění do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru,

(ii) Rozloženě: Určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti Změny ÚP, určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru a určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti stavebního povolení (dané etapy) Investičního záměru, není-li stanoveno jinak.

1.4. Ve Smlouvě o spolupráci bude sjednána vůči finančnímu plnění inflační doložka.

2. Formou převodu pozemků – B

2.1. Možnou formou plnění je převod Pozemků pro předmět Započitatelného plnění do vlastnictví HMP, a to jak pozemků samostatných (např. pro Veřejná prostranství), tak pozemků s Investorem vybudovaným plněním formou realizace na nich (tj. pozemky pod stavbami a pozemky v rámci areálů).

2.2. Aby mohlo být plnění formou převodu Pozemků do vlastnictví HMP započteno, musí Investor v rámci jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci předložit Studii, ze které budou zřejmé parametry pozemků a způsob jejich využití.

2.3. Účel, poloha a přesná specifikace pozemků budou stanoveny ve Smlouvě o spolupráci a její příloze, případně budou stanoveny pouze určité parametry (požadovaná velikost, účel apod.) s tím, že poloha bude upřesněna v rámci pozdější fáze přípravy Investičního záměru, a to dle Základních parametrů sjednaných ve Smlouvě o spolupráci.

2.4. Pro účely započtení převodu nestavebního pozemku[24] bude jeho hodnota stanovena jako součin jeho výměry a fixní částky **[500 Kč/m^2]** [verze 5.0 – 2021].

[24] Nestavebním pozemkem se rozumí plochy určené převážně k nestavebním účelům, zejména určené pro účely Veřejných prostranství započitatelných dle této Metodiky, tj. pozemky pro náměstí, městské třídy a parky.

2.5. Pro účely započtení převodu pozemku k zastavění[25] bude jeho hodnota stanovena jako součin jeho výměry, KPP_S a fixní částky **[10.000 Kč/m²]** [verze 5.0 – 2021], nejméně však jako součin jeho výměry a fixní částky **[500 Kč/m²]** [verze 5.0 – 2021], přičemž toto ohodnocení je možno nahradit posudkem aktuální tržní hodnoty.[26]

2.6. HMP využije nabyté pozemky výhradně pro sjednaný účel.

2.7. Investor převede vlastnické právo k pozemku do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru, není-li dohodnuto jinak.

2.8. Investor převede vlastnické právo k pozemku za cenu ve výši 3 % výpočtové ceny pozemku dle Metodiky, upravené o inflaci.

3. Formou realizace[27] – C

3.1. Možnou formou plnění je vybudování (výstavba) nové nebo úprava stávající Veřejné infrastruktury, Rekreačního vybavení nebo Městských bytů. Předmět tohoto nefinančního plnění bude konkretizován ve Smlouvě o spolupráci.

3.2. Investor uzavře s HMP/MČ kupní smlouvu, převede vlastnické právo ke stavbě a předá stavbu HMP, a to nejpozději ve lhůtě uvedené ve Smlouvě o spolupráci.

3.3. Veřejná infrastruktura, Rekreační vybavení nebo Městské byty musí být převedeny do vlastnictví HMP, případně jimi ovládaných osob; to nevylučuje možnost jejich provozování třetí osobou na základě smlouvy s HMP, MČ, případně jimi ovládanou osobou.

3.4. Investor je povinen pro účely realizace nefinančního plnění na vlastní náklady zajistit zejména vypracování příslušné projektové dokumentace stavby v souladu s právními předpisy, geodetické zaměření, obstarat potřebná veřejnoprávní rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanoviska a souhlasy nezbytné pro realizaci nefinančního plnění v souladu s právními předpisy a zajistit zápis do katastru nemovitostí. Konkrétní požadavky budou uvedeny ve Smlouvě o spolupráci s ohledem na předmět nefinančního plnění.

3.5. Veřejná infrastruktura, Rekreační vybavení nebo Městské byty musí být převedeny do vlastnictví HMP, případně jimi ovládané osoby, předány spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně které jsou nezbytné pro řádné užívání či údržbu.

3.6. Investor je povinen vybudovat Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty v rozsahu a kvalitě sjednané ve Smlouvě o spolupráci s vyšší provozní udržitelností[28].

3.7. Investor je povinen vybudovat Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky

---

[25] Pozemkem k zastavění se rozumí plochy určené převážně k zastavění budovami, zejména pozemky určené pro účely Občanského vybavení a Rekreačního vybavení a Městských bytů.

[26] Takové ocenění bude zpracováno na základě principů stanovení tržní hodnoty v souladu se zněním zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb., v aktuálním znění, s využitím metod tržního oceňování nemovitostí při použití mezinárodních oceňovacích standardů (tzv. „Red Book RICS“).

[27] Pro účely Metodiky je tato forma plnění uvedena samostatně, z hlediska smluvního budou vždy s touto formou převáděny i související pozemky pod stavbami nebo v rámci areálu, viz „plnění formou převodu pozemků“ výše.

[28] Např. prodloužení záruk, nadstandartní certifikáty vztahující se k nefinančnímu plnění a jiné.

č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

3.8. Investor je povinen poskytnout HMP prodlouženou záruku[29] na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi" (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách[30], přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem[31]. Záruční doba začne plynout od doby kolaudace stavby nebo její části.

3.9. Pro účely započtení plnění formou realizace bude výše stanovena kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů bez započtení ceny pozemku[32], s výjimkou plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky, u nichž bude započitatelná výše plnění dána započitatelnými referenčními rozpočtovými náklady, uvedenými v této příloze.

3.10. Investor převede Veřejnou infrastrukturu nebo Rekreační vybavení na HMP za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci. HMP uhradí při převodu stavby Investorovi dále cenu pozemku, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky v době sjednání Smlouvy o spolupráci, navýšenou o inflaci.

3.11. Investor převede Městské byty na HMP za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky (tj. včetně ceny pozemku), navýšený o inflaci, nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci.

3.12. HMP ani MČ neposkytnou Investorovi za nefinanční plnění jakékoli penězi ocenitelné protiplnění[33], a to ani v případě, že bude nefinanční plnění následně oceněno na vyšší hodnotu a celkové Plnění Investora by tak bylo vyšší, než byla při uzavření Smlouvy o spolupráci vypočtena výše Plnění Investora dle této Metodiky.

4. Formou samostatné projektové dokumentace – D

4.1. Možnou formou plnění je zpracování projektové dokumentace pro předmět Započitatelného plnění. Ve Smlouvě o spolupráci může být sjednáno zajištění inženýringu a předání pravomocného územního rozhodnutí či stavebního povolení.

4.2. Projektová dokumentace musí být zpracována v odpovídající kvalitě a ve stupni

---

[29] Pokud Investor v rámci plnění převede na MČ/HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ/HMP uplatnit nároky po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil.

[30] Konstrukční systém 5 let + 1 rok; izolace proti vodě a vlhkosti 5 let + 1 rok; obvodový a střešní plášť 5 let + 1 rok; veškeré ostatní práce a části díla 2 roky + 1 rok; materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců.

[31] Výměny žárovek, baterií apod.

[32] Cena pozemku bude k tomuto stanovení hodnoty realizace připočtena, a to dle jejich započitatelné hodnoty dle části „plnění formou převodu pozemků" viz výše.

sjednaném ve Smlouvě o spolupráci. Zpracování projektové dokumentace bude při její přípravě pravidelně konzultováno s HMP/MČ, jejichž připomínky mají doporučující charakter.

4.3. Stavba, ke které Investor poskytne HMP projektovou dokumentaci, musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

4.4. Pokud nebude dohodnuto jinak, bude výše tohoto započitatelného plnění stanovena referenční hodnotou dle přílohy č. 5 Metodiky.

4.5. Investor převede vlastnická a autorská práva k projektové dokumentaci za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle této Metodiky, nepřesáhne cena částku odpovídající 3 % této referenční hodnoty upravené o inflaci.

5. Formou architektonické soutěže – E

5.1. Možnou formou plnění jsou náklady spojené s organizací architektonické soutěže na Občanské vybavení nebo Rekreační vybavení, které jsou součástí Plnění Investora, provedené dle pravidel České komory architektů.

5.2. Hodnota tohoto plnění odpovídá nákladům vynaloženým Investorem na zajištění a organizaci architektonické soutěže; pokud nebude dohodnuto jinak, bude výše tohoto započitatelného plnění stanovena referenční hodnotou dle přílohy č. 5 Metodiky.

6. Formou vyhrazené kapacity – F

6.1. Možnou formou plnění je vyhrazení kapacity HPP, kterou Investor dle svého rozhodnutí a Studie vyhradí pro Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty, přičemž buď tuto danou kapacitu sám zrealizuje v rámci plnění formou realizace, nebo danou kapacitu HPP ponechá nezkonzumovanou v rámci funkční plochy v ÚP (pozemku) pro budoucí dočerpání a realizaci investice HMP/MČ o předem dohodnutém předmětu (např. školka).

6.2. Započitatelná hodnota vyhrazené kapacity se stanoví jako součin m^2 vyhrazených HPP a tarifu T_2, s výjimkou případů, kdy se po Změně ÚP jedná o stabilizovanou funkční plochu (tj. plochu bez kódu míry využití území), ve kterých se hodnota vyhrazené kapacity stanoví jako součin výměry plochy v m^2, fixního KPP dle přílohy č. 4 Metodiky a tarifu T_2.

6.3. Plnění formou vyhrazené kapacity není možné využít v rámci nižšího tarifu, ale pouze jej „odečítat“ z Navýšení HPP v rámci tarifu vyššího.

7. Formou specifickou: Podporované bydlení – G

7.1. Možnou formou plnění je snížení nájmu o 25 % tržního nájemného[34], přičemž takovou slevu na nájmu musí poskytnut na předem určený soubor bytů, nebo na výměru takového souboru bytů.

[34] Tržní nájemné se určí jako shoda mezi Investorem a HMP/MČ při uzavření Smlouvy o spolupráci, resp. exekuované k plnění, tj. kolaudaci objektu. Investor k uzavření Smlouvy o spolupráci musí stanovit snížení nájmu fixní hodnotou na m^2 a měsíc.

7.2. Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá[35] ponížená o 25 % a bude hrazeno od začátku Plnění Investora formou podporovaného bydlení, tedy od kolaudace určeného souboru bytů.

7.3. Strany si mohou sjednat Plnění Investora formou podporovaného bydlení pro účely vytvoření bytového fondu pro nájemníky určené HMP nebo MČ na dobu 15 let. Výše započitatelného plnění se tak rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání Plnění Investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů, nebo na výměru v m^2 z takového souboru bytů vyhrazenou[36].

7.4. Smlouva o spolupráci při poskytování Podporovaného bydlení může být uzavřena prostřednictvím Centra sociálních služeb Praha (Městské nájemní agentury).

8. Formou specifickou: provoz a údržba Veřejného prostranství – H

8.1. Možnou formou plnění je závazek Investora po dobu sjednanou ve Smlouvě o spolupráci provozovat a udržovat Veřejné prostranství, které v rámci plnění formou realizace vybudoval.

8.2. Doba, rozsah služeb a rozsah plochy bude specifikován ve Smlouvě o spolupráci.

8.3. Po uplynutí doby sjednané ve Smlouvě o spolupráci převede Investor Veřejné prostranství do vlastnictví HMP za cenu ve výši 3 % výpočtové ceny pozemku dle Metodiky, upravené o inflaci.

9. Formou specifickou: závazek nedočerpání kapacity – I

9.1. Možnou formou plnění je smluvní závazek nedočerpání kapacity HPP, tedy snížení celkové kapacity záměru o předem smluvenou hodnotu oproti maximální kapacitě HPP danou regulativy ÚP po Změně ÚP.

9.2. Započitatelná hodnota tohoto plnění se stanoví jako součin m^2 HPP, o které se Investor zaváže Investiční záměr oproti maximální kapacitě Změny ÚP ponížit, a tarifu T_2.

9.3. V případě, že se Investor zaváže plnit touto formou, je Maximální kapacita HPP uvedená ve Smlouvě o spolupráci rozdílem maximální kapacity HPP dané regulativy ÚP a závazku nedočerpání kapacity.

9.4. Při případné dohodě Stran v budoucnu nad dočerpáním kapacity do maximální kapacity dané ÚP po Změně ÚP, předpokládá se v takovém případě uzavření navazující smlouvy či dodatku ke Smlouvě o spolupráci a dodatečné Plnění Investora, a to výhradně formou finančního plnění stanoveného jako součin dodatečné kapacity HPP a tarifu T_2.

---

[35] Aktualizace výše nájemného a délka jeho fixace bude věcí konkrétní uzavírané smlouvy.

[36] $G = N \times 0{,}25 \times M \times 12 \times 15$, kde se rozumí: G = plnění formou Podporovaného bydlení; N = tržní nájem na m^2/měsíc v době sjednání Plnění Investora určeného dle Deloitte Rent Indexu, v případě zániku daného Rent Indexu, bude tento nahrazen obdobným indexem vyhlašovaným nezávislou respektovanou organizací; M = celková výměra m^2 HPP souboru bytů.

F. Smlouva o spolupráci

F.1 Smlouva o spolupráci

1. Právní forma a závaznost

1.1. Smlouva o spolupráci bude uzavřena jako soukromoprávní smlouva dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, a to v písemné formě, jako právně závazná a vymahatelná smlouva. Smlouva o spolupráci může obsahovat i jiné smluvní typy podle Občanského zákoníku.

1.2. Smluvní stranou Smlouvy o spolupráci bude vždy Investor, HMP a/nebo MČ. Smluvní stranou mohou být i další fyzické nebo právnické osoby.

1.3. Návrh vzoru Smlouvy o spolupráci je obsažen v příloze č. 3 této Metodiky. Návrh vzoru Smlouvy o spolupráci může být upraven s ohledem na konkrétní parametry Změny ÚP a/nebo Investičního záměru.

2. Uzavření smlouvy a plnění závazků ze smlouvy

2.1. Připravenou Smlouvu o spolupráci nejprve podepisuje Investor, podepsaná je předložena orgánům HMP/MČ ke schválení a následně je podepsána oprávněnou osobou za HMP/MČ a uzavřena; k uzavření Smlouvy o spolupráci může dojít až po jejím schválení zastupitelstvem HMP/MČ.

2.2. Smlouva o spolupráci musí být uzavřena do doby schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, s výjimkou případů, kdy před schválením Změny ÚP Smlouvu o spolupráci podepsaly všechny ostatní strany až na oprávněnou osobu za HMP, která může Smlouvu o spolupráci podepsat, a tím uzavřít i po schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP.

2.3. Smlouva o spolupráci bude vždy podléhat povinnému zveřejnění v Registru smluv[37], na což bude navázána účinnost Smlouvy o spolupráci, a splnění všech dalších zákonných podmínek.

2.4. Povinnost poskytnout Plnění Investora či jeho části může být ve Smlouvě o spolupráci navázána na odkládací nebo rozvazovací podmínky nebo rozložena dle dohody Stran v konkrétním případě; zároveň může být sjednán konečný termín pro poskytnutí Plnění Investora, po jehož marném uplynutí se stává splatným Plnění Investora v celém dosud neposkytnutém rozsahu.

3. Zajištění a utvrzení povinností Investora

3.1. Řádné a včasné plnění Investora bude zajištěno či utvrzeno prostřednictvím zajišťovacích a/nebo utvrzovacích institutů podle Občanského zákoníku, které budou podrobně sjednány a specifikovány ve Smlouvě o spolupráci dle povahy a rozsahu Investičního záměru a Plnění Investora. Investor se zprostí odpovědnosti za porušení svých povinností, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Co se rozumí vyšší mocí bude podrobněji definováno ve Smlouvě o spolupráci.

3.2. Plnění povinností Investora bude zajištěno, a to s přihlédnutím k individuálním okolnostem a s ohledem na formu, rozsah a předmět sjednaného Plnění Investora,

[37] Dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

zejména, nikoliv však výlučně, ručením[38] či finanční zárukou[39] osoby[40] vždy předem schválené MČ/HMP, zástavním právem[41], zřízením služebnosti[42], zákazem zcizení a zatížení[43] nebo předkupním právem[44]. Lze dále sjednat např. i notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti[45].

3.3. Pro případy, kdy by se Investor dostal do prodlení s Plněním Investora nebo jeho části, nebo porušil jiné zásadní smluvní povinnosti, bude ve Smlouvě o spolupráci sjednána smluvní pokuta[46] za každé porušení zásadní smluvní povinnosti v přiměřené výši.

3.4. Pro případy, kdy nebude Investor plnit ve stanovených termínech, může být ve Smlouvě o spolupráci sjednán institut zesplatnění nefinančního plnění, vyjma plnění formou pozemků. V takovém případě do té doby neposkytnuté nefinanční plnění (resp. jeho hodnota) bude přepočteno na finanční plnění, které bude Investor povinen v termínu sjednaném ve Smlouvě o spolupráci uhradit.

F.2 Ukončení smlouvy

1.1. Každá ze Stran Smlouvy o spolupráci je oprávněna Smlouvu o spolupráci ukončit pouze z taxativně vymezených důvodů uvedených ve Smlouvě o spolupráci či ze zákonných důvodů, které nelze dohodou Stran vyloučit, případně nebyly dohodou Stran vyloučeny.

G. Implementace Metodiky

G.1 Aktualizace tarifů a částek

1. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice s následujícím zvýrazněním a označením [verze 5.0 – 2021] a v příloze č. 5 Metodiky se každoročně zvyšují 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.

2. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice s následujícím zvýrazněním a označením [verze 5.0 – 2021] a v příloze č. 5 Metodiky zvýšené o roční míru inflace budou každoročně nejpozději do [konce února] uveřejněny [na webu HMP], a to vždy s účinností od [1. března].

G.2 Komise Rady hl. m. Prahy

1. Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond HMP

1.1. každoročně zajišťuje a zveřejňuje technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území nejpozději do [konce února],

1.2. pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vyhodnocuje,

---

[38] § 2018 a násl. občanského zákoníku.

[39] § 2029 a násl. občanského zákoníku.

[40] Např. bankou a s ohledem na okolnosti i mateřskou společností.

[41] § 1309 a násl. občanského zákoníku.

[42] § 1257 a násl. občanského zákoníku.

[43] § 1761 občanského zákoníku.

[44] § 2140 občanského zákoníku.

[45] § 71a až 71c notářského řádu, jako doplnění sjednaných zajišťovacích institutů.

[46] § 2048 a násl. občanského zákoníku.

navrhuje případné novelizace a předkládá je Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení,

1.3. vede společně s Odborem investičním MHMP evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění do Fondu HMP včetně jejich účelů a doporučuje orgánům HMP uvolnění prostředků na dané investiční akce v souladu s Metodikou a uzavřenými Smlouvami o spolupráci,

1.4. zajišťuje zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách [na webu HMP].

2. Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond HMP má vždy stálé hosty určené Radou MČ nebo Zastupitelstvem MČ, na jejichž území se pořizují Metropolitní změny. Pořizuje-li se na území MČ více Metropolitních změn, má MČ tolik stálých hostů, kolik se takových Metropolitních změn na území dané MČ pořizuje.

H. Přílohy

1. Příloha č. 1 – Usnesení Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy

2. Příloha č. 2 – Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP – prezentace principů

3. Příloha č. 3 – Návrh vzorové smlouvy

4. Příloha č. 4 – Stanovení kódů stabilizovaných ploch

5. Příloha č. 5 – Upřesňující parametry

6. Příloha č. 6 – Odůvodnění a kontext Metodiky

7. Příloha č. 7 – Příklady výpočtů dle Metodiky

8. Příloha č. 8 – Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuální změny nového územního plánu

9. Příloha č. 9 – Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

AUTORSKÝ TÝM A SPOLUPRÁCE

Hlavní koordinátor
Ing. arch. Filip Foglar

Autorský tým
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Ing. arch. Filip Foglar
Ing. arch. Zdeněk Völfl

Užší konzultační tým
Ing. arch. Kamil Kubiš
Ing. Renáta Pintová Králová
Eduard Forejt, CRE
Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.
JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.
Ing. arch. Kristýna Lhotská
Václav Vorlíček
Petr Zeman

Zpracovatelé právní části
HAVEL & PARTNERS
Mgr. František Korbel, Ph.D.
Mgr. Jan Fikar
Mgr. Barbora Sahánková
Mgr. Adéla Havlová, LL.M.
Mgr. Ondrej Čurilla
Ing. David Krch
JUDr. Josef Žaloudek
Ing. Martin Bureš
Mgr. Alice Zemánková
Frank Bold Advokáti
Mgr. Jiří Nezhyba
Mgr. Tomasz Heczko
Mgr. Petr Bouda
Mgr. Barbora Chmelařová
Mgr. Jan Slezák
Mgr. Petr Prachař

Oponentní právní týmy[47]
ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář
JUDr. Gabriel Achour
JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová
Advokátní kancelář Brož, Sedlatý
Mgr. Petr Sedlatý
Mgr. Vít Žižka

Konzultanti za Výbor územního rozvoje ZHMP
PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.
Ing. Ondřej Martan
Tomáš Murňák
RNDr. Jana Plamínková
Mgr. Tomáš Portlík
Ing. Ondřej Prokop

Konzultanti za Asociaci developerů
Ing. Tomáš Kadeřábek
Ing. arch. Jan Ludvík
Zdeněk Soudný
Martin Vachek

Konzultanti za Svaz MČ HMP
JUDr. Olga Hromasová
Ing. Zuzana Vejvodová

Širší konzultační skupina
Mgr. Bohdan Baron
Ing. Petr Běťák
Mgr. Ondřej Boháč
Ing. Martin Čemus
Mgr. Martin Červinka, MBA RE
Mgr. Michal Jordán
M.A. Martin Kloda
Tomáš Mikeska
Ing. Patrik Paneš, Ph.D.
Mgr. Jakub Stárek
doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.
Petr Urbánek
Pavel Zelenka

[47] Oponentura vzoru Smlouvy o spolupráci k Metodice.

Příloha č. 2 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

verze 5.0 — 2021

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**
Ing. arch. **Filip Foglar**
Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

Tato příloha je informativní a ilustrativní prezentací vybraných principů Metodiky, v budoucnu může být výhradně autorským týmem pro potřeby dané příležitosti doplněna a aktualizována.

podpůrné přílohy, posudky a vyjádření

- příloha č. 10 — Právní posudek Havel & Partners
- příloha č. 11 — Právní posudek Frank Bold Advokáti
- příloha č. 12 — Právní posudek Pavel Uhl
- příloha č. 13 — Rozbor problematiky daní, veř. zakázek
- příloha č. 14 — Analýza memorand a smluv MČ
- příloha č. 15 — Souhlasné vyjádření Central Group
- příloha č. 16 — Posouzení Ekospol
- příloha č. 17 — Vyjádření Finep
- příloha č. 18 — Vyjádření Metrostav Development
- příloha č. 19 — Vyjádření PasserInvest Group
- příloha č. 20 — Souhlasné stanovisko Penta Real Estate
- příloha č. 21 — Vyjádření Sekyra Group
- příloha č. 22 — Vyjádření Skanska Reality

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

přílohou č. 01 ↓

↑ přílohou č. 01

Usnesení Rady hl. m. Prahy, Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

zřizuje, jmenuje ↓ ↑

- příloha č. 23 — Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond
- příloha č. 24 — Fond spoluúčasti investorů — statut

usnesení a doporučení samosprávy

- příloha č. 25 — Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj
- příloha č. 26 — Usnesení Výboru pro územní rozvoj
- příloha č. 27 — Usnesení Svazu městských částí HMP
- příloha č. 28 — Plánovací smlouvy – doporučení z r. 2016

Metodika — hlavní přílohy

- příloha č. 02 — Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů
- příloha č. 03 — Návrh vzorové smlouvy
- příloha č. 04 — Stanovení kódů stabilizovaných ploch
- příloha č. 05 — Upřesněňující parametry
- příloha č. 06 — Odůvodnění a kontext Metodiky
- příloha č. 07 — Příklady výpočtů dle Metodiky
- příloha č. 08 — Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuální změny nového územního plánu
- příloha č. 09 — Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Materiál vznikl na Magistrátu hl. m. Prahy ve vedení hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, v úzké spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a byl široce konzultován a projednáván napříč městskými částmi i zástupci investorů a Asociace developerů. Na závěr byl podroben právní oponentuře, přičemž výstupy z oponentury i veškerého projednávání a připomínkování jsou v materiálu zapracovány.

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Cílem a hlavním důvodem vzniku materiálu je podpořit rozvoj města a objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemku.

Základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti této “kontribuce” zpět do daného území nebo lokality.

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Obsah prezentace

A. Východiska
B. Analýzy a vstupy
C. Principy Metodiky
D. Výpočet
E. Započitatelnost plnění
F. Právní zajištění a vymahatelnost

Metodika spoluúčasti investorů

Hlavní koordinátor
Ing. arch. Filip Foglar

Autorský tým
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Ing. arch. Filip Foglar
Ing. arch. Zdeněk Völfl

Užší konzultační tým
Ing. arch. Kamil Kubiš
Ing. Renáta Pintová Králová
Eduard Forejt, CRE
Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.
JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.
Ing. arch. Kristýna Lhotská
Václav Vorlíček
Petr Zeman

Zpracovatelé právní části
HAVEL & PARTNERS
Mgr. František Korbel, Ph.D.
Mgr. Jan Fikar
Mgr. Barbora Sahánková
Mgr. Adéla Havlová, LL.M.
Mgr. Ondrej Čurilla
Ing. David Krch
JUDr. Josef Žaloudek
Ing. Martin Bureš
Mgr. Alice Zemánková
Frank Bold Advokáti
Mgr. Jiří Nezhyba
Mgr. Tomasz Heczko
Mgr. Petr Bouda
Mgr. Barbora Chmelařová
Mgr. Jan Slezák
Mgr. Petr Prachař

Oponentní právní týmy
ACHOUR & PARTNERS adv. kanc.
JUDr. Gabriel Achour
JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová
Advokátní kancelář Brož, Sedlatý
Mgr. Petr Sedlatý
Mgr. Vít Žižka

Konzultanti za Výbor územ. rozvoje
PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.
Ing. Ondřej Martan
Tomáš Murňák
RNDr. Jana Plamínková
Mgr. Tomáš Portlík
Ing. Ondřej Prokop

Konzultanti za Asociaci developerů
Ing. Tomáš Kadeřábek
Ing. arch. Jan Ludvík
Zdeněk Soudný
Martin Vachek

Konzultanti za Svaz MČ HMP
JUDr. Olga Hromasová
Ing. Zuzana Vejvodová

Širší konzultační skupina
Mgr. Bohdan Baron
Ing. Petr Běťák
Mgr. Ondřej Boháč
Ing. Martin Čemus
Mgr. Martin Červinka, MBA RE
Mgr. Michal Jordán
M.A. Martin Kloda
Tomáš Mikeska
Ing. Patrik Paneš, Ph.D.
Mgr. Jakub Stárek
doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.
Petr Urbánek
Pavel Zelenka

A.
Východiska

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

A. Východiska

Metodika slouží jako podklad pro přístup hl. m. Prahy k dohodám v území a změnám ÚP a pro názor Výboru územního rozvoje, Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Rada (dne 17. 1. 2022) **a Zastupitelstvo hl. m. Prahy** (dne 27. 1. 2022)

— **ukládají** gesčnímu radnímu pro územní rozvoj HMP a předsedovi Výboru územního rozvoje ZHMP, aby pomocí této Metodiky přistupovali k jednání o změnách ÚP, resp. aby dle Metodiky **ověřovali přiměřenost plnění ve smlouvách a memorandech**, primárně u změn hierarchie I a II (viz dále)

— **doporučují** městským částem, aby při jednání s investory využívaly Metodiku

— **doporučují** městským částem, aby Metodiku převzali, resp. svým usnesením Metodiku implementovali, případně ji implementovali v určitém rozsahu

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

A. Východiska

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem.

To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, v budoucnu na platformě plánovacích smluv.

Poskytnutí plnění investorem na základě Metodiky je dobrovolné a uskutečňuje se v rámci jeho soukromoprávního závazkového vztahu s hl. m. Prahou nebo městskou částí.

Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území. Stanovení nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a oukromého sektoru ve prospěch rozvoje metropole i jednotlivých městských čtvrtí.

— Kamil Kubiš, IPR Praha

Požadavek na uhrazení investičního příspěvku sleduje legitimní cíl a jednání obce tak lze chápat jako hájení zájmů občanů či jako jednání směřující k uspokojování jejich potřeb (k čemuž potřebuje finanční prostředky), k čemuž je obec dokonce povinována.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Důvody a cíle Metodiky

1. Předvídatelné a transparentní chování města — jistota pro investory
2. Opora a ochrana městských částí, včetně jejich spolupráce
3. Moderace a narovnání stávajícího prostředí — substituce RUD*
4. Pozitivní (vnitřní) motivace samospráv
5. Odůvodnění pro vydání a projednatelnost změn ÚP
6. Stanovení jednotného a jednoduchého principu výpočtu příspěvku
7. Obhajoba rozhodování ZHMP a ZMČ jako řádných hospodářů
8. Vyváženost podílení se na nákladech zvýšené zátěže území
9. Objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti plnění v územích

Kontribuce investorů by měla zavdávat partnerský vztah mezi městem, MČ a investorem ve věci společného úsilí popularizovat, prosazovat a urychlovat výstavbu, a tím vytvářet pozitivní prorozvojové společenské prostředí. Zjednodušeně, Kontribuce do území by měla reprezentovat poplatek za „racionální a efektivní spolupráci s městem“, samozřejmě v rámci platných zákonů a limitů.

Kontribuce by měla být chápána jako uvolnění nadstandardních prostředků do území za objektivní snížení developerského rizika, tj. zjednodušení a zkrácení schvalovacích procesů na straně města a městských částí v jakékoliv fázi přípravy projektů, díky čemuž se projekty nejen urychlí, ale i potenciálně zlevní. Proaktivním a prorozvojovým přístupem města a městských částí proto nemusí docházet ke kompletnímu přenosu nákladů Kontribuce investora do konečné ceny díla, tedy bytů či nebytových prostor (...).

— Eduard Forejt a Martin Unger, PASSERINVEST GROUP, a. s.

* Rozpočtové určení daní státem

Zdroje

IPR Praha, Kamil Kubiš a kol.: Plánovací smlouvy — nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města (pracovní text 2016; materiál nebyl dokončen)

KPMG Česká republika s.r.o. pro Asociaci developerů z.s.: Analýza využití institutu plánovací smlouvy v Česku (2017)

Petr Běťák, David Kupilík, Jiří Brůžek: Kalkulačka ekonomiky Nových Komořan (2020)

Vladan Hodek: Cesta k vyváženému dělení výnosů ze zhodnocení pozemků (2020)

FA ČVUT, Karel Maier a kol: Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích — MČ Praha 10 (2019)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5 (2018)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12 (2019)

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, pracovní verze (2020)

Frank Bold Advokáti: Pravidla pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory (2020)

B.
Analýzy a vstupy

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Právní opora

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Právní konzultace	Právní posudky a právní spolupráce			Právní oponentura	
Odbor legislativní a právní MHMP	Pavel Uhl, advokát	HAVEL & PARTNERS, advokátní kancelář	Frank Bold Advokáti	ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář	Advokátní kancelář Brož, Sedlatý
Sekce právní IPR Praha					

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Stávající praxe

Praha 5

1000 — 1500 Kč/m² HPP

500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

Praha 7

500 Kč/m² HPP

Praha 10

*915 Kč/m² HPP

bez změny ÚP

Praha 12

1500 Kč/m² HPP

1000 Kč/m² HPP bez změny ÚP

původně dle
Svazu městských částí HMP

2000 Kč/m² HPP

1500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky (v rámci celé Prahy jednotně) mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů.

Není nelegální, neoprávněné či nemravné si ve smlouvě s investorem sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v důsledku zvýšených nároků na tuto veřejnou infrastruktury vyvolaných záměrem investora v dotčeném okolí, zvlášť pokud bude tento příspěvek využit racionálním a věcně odůvodnitelným způsobem na koinvestice v území prospěšné oběma stranám smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Taková smlouva pak naplňuje základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavírána dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

*pro rok 2021

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA
PLZEŇ | OLOMOUC | OSTRAVA

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

Hlavní město Praha

k rukám

doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora hl. m. Prahy
Ing. arch. Filipa Foglara, vedoucí sekretariátu I. náměstka primátora hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha - Staré Město

Doručeno e-mailem

V Praze dne 7. prosince 2021

ODBORNÉ PRÁVNÍ POSOUZENÍ METODIKY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ HL. M. PRAHY, VERZE 5.0 - 2021

Vážený pane docente, vážený pane architekte,

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („**HAVEL PARTNERS**“) byla požádána Hlavním městem Praha („**Klient**“ nebo „**HMP**“) o vypracování odborného právního posouzení ve věci možnosti spolupráce HMP a městských částí HMP („**městské části**“) se zájemci o výstavbu na území HMP, resp. se zájemci o změnu územního plánu („**investoři**“), kteří by se na základě této spolupráce spolupodíleli peněžitou či nepeněžitou kontribucí na rozvoji dotčeného území.

Za tímto účelem HMP připravuje a zamýšlí přijmout jednotnou metodiku, která by stanovila základní parametry spolupráce HMP, městských částí a investorů v rámci rozvoje území a stanovení jejich kontribuce, předpoklady uzavření smluv s investory, jakož i základní smluvní podmínky („**Metodika**“).

1. PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Předmětem tohoto posouzení je právní analýza možnosti přijetí Metodiky, postupu HMP (městských částí) dle Metodiky v rámci spolupráce s investory a souvisejících níže uvedených dílčích otázek týkajících se základních principů spolupráce a závazkových smluvních vztahů s investory, zejména se tato právní analýza věnuje níže uvedeným oblastem dle zadání Klienta:

Frank Bold
Advokáti

Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Pro: Hlavní město Praha

Věc: Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Datum: 6. 12. 2021

Zadání

Obsahem tohoto posudku je komplexní posouzení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, vedoucí autorského týmu Ing. arch. Filip Foglar (dále jen „Metodika“), který připravilo Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Cílem posudku je poskytnout oponenturu vedoucí k právní verifikaci Metodiky se strukturovanými odpovědmi na následující témata a otázky, s odůvodněním a vazbou na právní praxi, právní legitimitu, ev. s příklady rozsudků soudů:

1. **Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat?**
   - V rámci posudku odůvodnit obecně možnost požadovat po investorech investiční příspěvek dle Metodiky ve formě peněžitého i věcného plnění, a to z hlediska legitimity i legality takového požadavku. Posudek má poskytnout odpověď na otázku, jak se liší právní legitimita požadavků na plnění v případech investičních záměrů se změnou územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP“) a v případech beze změny ÚP, tj. v záměrech a územích dle stávajícího právního vztahu (nároku) v území? Metodika totiž požaduje plnění pouze v případech, kdy je k umístění investičního záměru nutná změna ÚP.
   - Popsat právní rámec pro uplatňování navržené Metodiky ze strany hl. m. Prahy a jeho městských částí – rozlišení postavení hl. m. Prahy a jeho městských částí v přenesené a samostatné působnosti.
   - Vysvětlit, zda jednání s investorem dle Metodiky o uzavření smlouvy o spolupráci a o poskytnutí investičního příspěvku (včetně změny územního plánu h. m. Prahy) nemůže být snad považováno za korupční jednání či střet zájmů či zda nemůže docházet k systémové podjatosti apod., včetně vysvětlení, proč lze vůbec smlouvu o spolupráci s investorem uzavřít a smluvní povinnosti z ní zajistit smluvní pokutou či jinou sankcí.
   - Identifikovat rizika soudní napadnutelnosti smluv o spolupráci uzavřených na základě Metodiky a soudní napadnutelnosti změn územního plánu hl. m. Prahy podaných na základě požadavku investora.
   - Popsat, zda je postup dle Metodiky v souladu s mandátem zastupitele hl. m. Prahy nebo městské části.

Pavel Uhl, advokát

hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 6. prosince 2021

Věc: právní posouzení smluvní a věcné dokumentace k tvorbě metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území (verze 2021/5.0)

K rukám: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar (Magistrát hl. m. Prahy)

Vážený pane,
vážená paní,

na základě žádosti kanceláře náměstka doc. Hlaváčka Vám předkládám stanovisko k současnému znění metodiky spoluúčasti, které jsem obdržel dne 5. prosince 2021 a textu vzoru (formuláře) smlouvy, které jsem obdržel dne 4. prosince 2021.

Toto stanovisko navazuje na stanovisko nazvané „*zpracování základní informace o právní proveditelnosti, rizicích a právní rozbor „Metodiky spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP*““, které jsem vypracoval dne 9. listopadu 2020 a které vycházelo z obecné možnosti, že zamýšlená obecná regulace dané problematiky skrze metodiku a navazující smlouvy je možná. Stanovisko pak stanovilo podmínky, za jakých je možná a základní rizika, kterým je třeba předejít.

Nyní jsem dostal k posouzení vzorový text smlouvy o spolupráci a koncept metodiky v podobě, které jsou verzemi po zpracování, jež skončilo během víkendu 4. až 5. prosince 2021. Osobně jsem se účastnil některých jednání nad textem smlouvy i metodiky a dohadování nad některými formulacemi. Texty jsem podrobil posouzení jednak z hlediska východisek uvedených v mém předchozím stanovisku a jednak z hlediska obecných kritérií zákonnosti či obvyklých právních rizik.

Obecně lze konstatovat, že oba texty respektují právní rámec proveditelnosti, jak byl stanoven v předchozím právním posouzení. Zvolená metodika a navazující vzorový text smlouvy předcházejí v maximální možné míře rizikům, která souvisejí s různou povahou procesů spojených s činností samosprávy obecně, s činností státní správy na úseku stavebního práva a s kompetencemi samosprávy v oblasti územního plánování či navazujících procesů.

V podrobnostech se odkazuji na předchozí stanovisko a konstatuji, že oba texty je plně respektují.

Kořenského 15, 150 00 Praha 5, Smíchov
tel: 257 312 083, e. mail: advokat@uhl.cz

č. osv. ČAK: 10960 , DIČ: CZ750810083
IČ: 71638806, ID datové schrány: 5iza9qd

Frank Bold Advokáti

Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Pro: Hlavní město Praha
Věc: Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy
Datum: 6. 12. 2021

Zadání

Obsahem analýzy bude zejména přehled jednotlivých Pravidel či Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury, Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji, Zásad pro výstavbu či jiných obdobných dokumentů (dále jen „Pravidla“) a na jejich základě uzavíraných smluvních typů a memorand, které používají jednotlivé městské části hl. m. Prahy. Pracovní verze této analýzy z března 2021 byla podkladem pro přípravu vzoru smlouvy o spolupráci, která bude součástí Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, již připravuje Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka.

Výstupem této analýzy je shrnutí/tabulka, obsahující přehled:

i) které MČ používají Pravidla

ii) jaká je jejich forma

iii) jaký subjekt Pravidla schválil

iv) jakým způsobem a v jaké výši se počítá, resp. aplikuje finanční příspěvek

v) jednotlivé používané smluvní typy a jejich aplikace

MČ Praha 5

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2018 Pravidla schválena též radou	1000 Kč za 1 m^2 nárůstu budoucích HPP staveb, pokud je záměrem změna ÚP Praha, 500 Kč za 1 m^2 HPP záměru (lze i kumulativně). Možné nepeněžní plnění	memorandum – rámcová smlouva smlouva o spolupráci – § 1746 odst. 2 OZ smlouva o investičním příspěvku - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

MČ Praha 7

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 4. 2018 Pravidla schválena též radou	500 Kč za 1 m^2 HPP záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha 8

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 12. 2020	stanovena v rozmezí 500 - 1100 Kč za m^2 HPP stavby, v rozmezí 500 - 1500 Kč za m^2 HPP stavby vyžadující změnu ÚP Možné nepeněžní plnění	memorandum o spolupráci – rámcová smlouva smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

MČ Praha 10

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 2. 3. 2020 Metodika schválena též radou	výše stanovena komplexním vzorcem, na rok 2020 stanovena částka 915 Kč za m^2 HPP Možné nepeněžní plnění	smlouva o spoluúčasti - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

MČ Praha 12

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2019 Pravidla schválena též radou	1000 Kč za m^2 HPP záměru, 1500 Kč za m^2 HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva není v Pravidlech blíže určena	Ano

MČ Praha 22

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Pravidla schválena pouze radou ze dne 30. 1. 2019	1000 Kč za m^2 HPP záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha – Dolní Chabry

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 12. 6. 2019	700 Kč za m^2 rodinného domu za účelem zisku, 1250 za m^2 jiného záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha - Nedvězí

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 15. 6. 2020	40000 Kč za 1 rodinný dům do 150 m^2 čisté užitné plochy, 60000 Kč za 1 rodinný dům nad 150 m^2 plochy, 30000 Kč za 1 byt v bytovém domě, 400 Kč za 1 m^2 užitné plochy nebytového prostoru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

MČ Praha - Šeberov

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 14. 12. 2020 Pravidla schválena též radou	1500 Kč za m^2 HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy, 500 Kč za m^2 HPP záměru (lze i kumulativně) Vyloučeno nepeněžní plnění	smlouva o rozvoji území - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

MČ Praha - Březiněves

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 10. 2. 2021	1500 Kč za m^2 HPP záměru navýšení min. o 500 Kč za m^2 HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

MČ Praha - Újezd

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 21. 4. 2021	500 Kč za m^2 HPP u rodinné výstavby 1500 Kč za m^2 HPP u bytové výstavby navýšení min. o 500 Kč za m^2 HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

c.
Principy Metodiky

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Orientační přehled plnění (specifikace v části E. Započitatelnost)

“veřejná infrastruktura”

občanské vybavení + rekreační vybavení	veřejná prostranství vč. nadstandardní MZI*	nadřazená dopravní infrastruktura	nadřazená technická infrastruktura

specifické plnění

nedočerpání koeficientu nebo vyhrazení kapacity	předání městských bytů nebo podporované bydlení	organizace architektonické či urbanistické soutěže	jiné dle dohody MČ, HMP a investora

*modrozelená infrastruktura

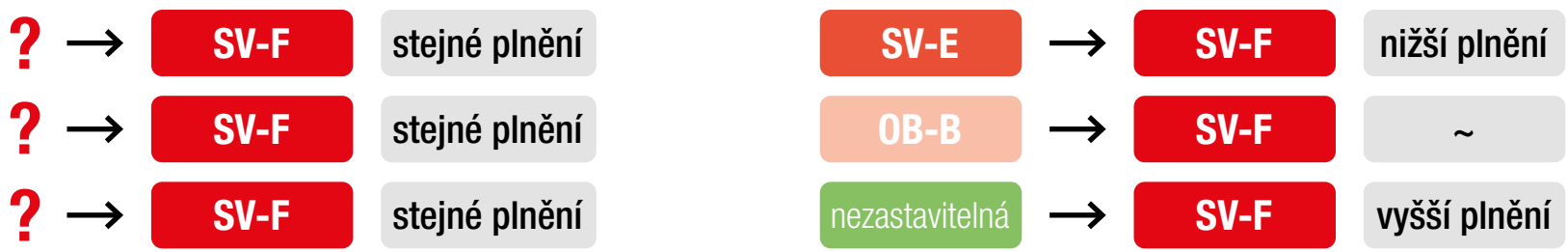
Různé příklady naplnění Metodiky

R = referenční výše požadovaného plnění investora (výpočtová)



C. Principy Metodiky

Nový způsob objektivnějšího výpočtu



stávající praxe:

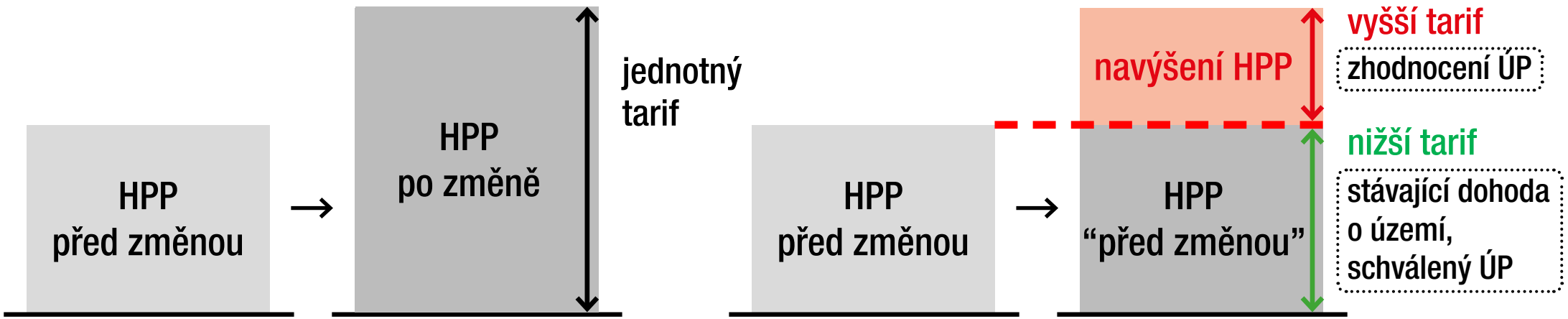
výpočet jedním tarifem, jednotná sazba

navrhovaná metodika:

dvoutarifový výpočet

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Zdůvodnění členění výpočtu



dřívější praxe:

výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba

nová metodika:

dvoutarifový výpočet

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Vazba a návratnost plnění zpět do lokality

100%
plnění

vázáno →

do území MČ

C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

MČ postupuje dle této Metodiky, resp. v takovém jejím rozsahu, který schválily orgány MČ

HMP postupuje dle této Metodiky

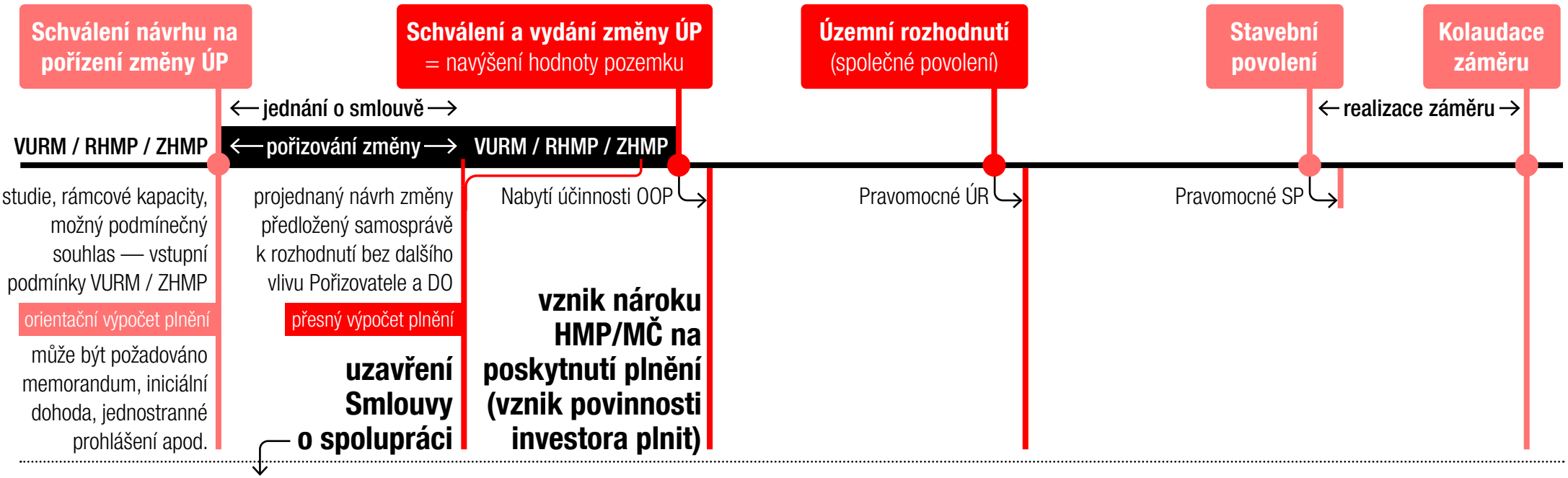
jednání vede MČ	**jednání vede MČ**	**jednání vede MČ** za účasti HMP	**jednání vede HMP** za účasti (společně s) MČ	**jednání vede HMP** za účasti (společně s) MČ
městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m² plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)	**memorandum nebo smlouva o spolupráci**	**memorandum nebo smlouva o spolupráci**	**nutné uzavření smlouvy o spolupráci**	**nutné uzavření smlouvy o spolupráci**
	např.: dvojstranná dohoda či memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP	např.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP	např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP	např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP
— rodinné domy	— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy	— středně velké změny o rozsahu jednoho nebo více bloků — obytné soubory	— Malý háj — Florenc — Komořany — Nový Sedlec — Barrandov — Západní město — Nová Ruzyně	— Bubny — AVIA Letňany — Letňany Západ — Nákladové nádraží Žižkov a okolí — Nový Zličín

V drobná změna — **300 m²** — **IV** lokální změna — **3 000 m²** — **III** lokalitní změna — **30 000 m²** — **II** čtvrťová změna — **300 000 m²** — **I** metropolitní změna

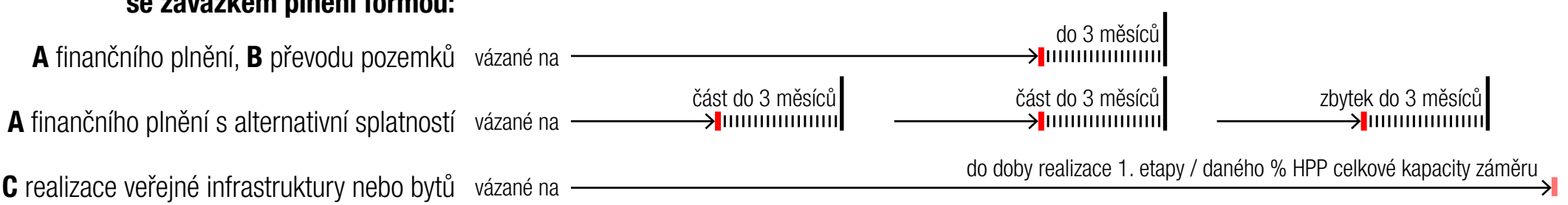
ΔHPP = navýšení m² (sousedících) změn ÚP

C. Principy Metodiky

Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



se závazkem plnění formou:



D.
Výpočet

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Referenční výše minimálně požadovaného plnění investora:

$$R = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

T_1 — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m^2

T_2 — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m^2

HPP_S — stávající kapacita m^2 HPP v ÚP před jeho změnou

ΔHPP — rozdíl m^2 HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

D. Výpočet

HPP_S — stávající kapacita m^2 HPP před jeho změnou

$$HPP_S = S_S \times KPP_S + S_{REZ} \times 0{,}2 \times KPP_{REZ}$$

Pro výpočet stávajících HPP_S se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

S_S — stávající výměry jednotlivých ploch
KPP_S — stávající KPP jednotlivých ploch
S_{REZ} — výměry jednotlivých územních rezerv
KPP_{REZ} — KPP jednotlivých územních rezerv

v případě „stabilizovaných“ ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu), se pro výpočet použije **fixní KPP**, stanovený dle přílohy Metodiky

ΔHPP — navýšení m^2 HPP

$$\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_S$$

= celková kapacita HPP po změně ÚP

S_N — návrhové výměry jednotlivých ploch
KPP_N — návrhové KPP jednotlivých ploch

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Stanovení kódů stabilizovaných ploch — fixní KPP

U ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet následující koeficienty:



pásma města dle strukturálního členění území z ÚAP hl. m. Prahy, zohledňující souvisle zastavěné území metropole (tzv. kompaktní město); podrobná mapa bude přílohou Metodiky

z důvodu specifické typologie produkčních ploch VN, VS a DZ je pro podporu výstavby na brownfiledech využit pro dané plochy nejbližší vyšší KPP z ÚP (resp. podmínečně přípustný KPP).

obytné plochy ve **vnitřním** pásmu	
0,8	**OB**
1,2	**SV**
1,4	**OV**
2,8	**SMJ**

obytné plochy ve **vnějším** pásmu	
0,2	**OB**
0,3	**OV**
0,4	**SV**

ostatní plochy bez ohledu na pásmo	
0,1	**SO, DL, DP**
0,2	**SP, TVV, TVO, DZ**
0,4	**DH, TVE**
0,5	**VS**
0,6	**VV, ZOB**
0,7	**VVA, ZKC**
0,8	**VN**
1,0	**DGP**
1,1	**TI**
1,3	**ZVO, ZVS**

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

D. Výpočet

funkční plochy bez kódu míry využití území

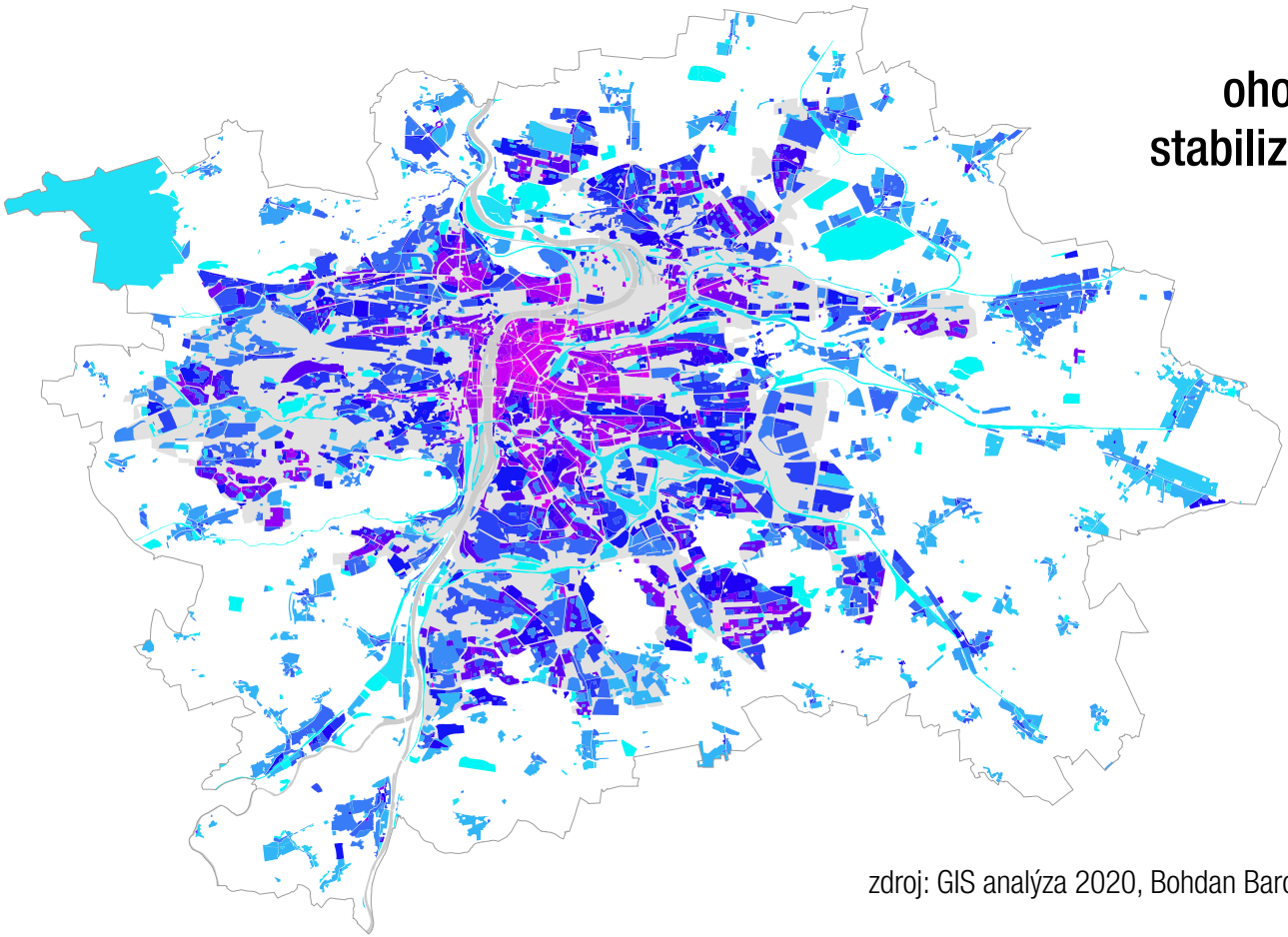
↓

definice metodiky zpětného stanovení KPP

↓

počítačová analýza průměrných kapacit (naplněnosti) stabilizovaných zastavěných funkčních ploch v zastavitelném území s výpočtem HPP (podlažností a výměr budov) z dat datazáze Územně analytických podkladů 2020 na celém území hl. m. Prahy

korekce: plochy nad 300 m^2 HPP



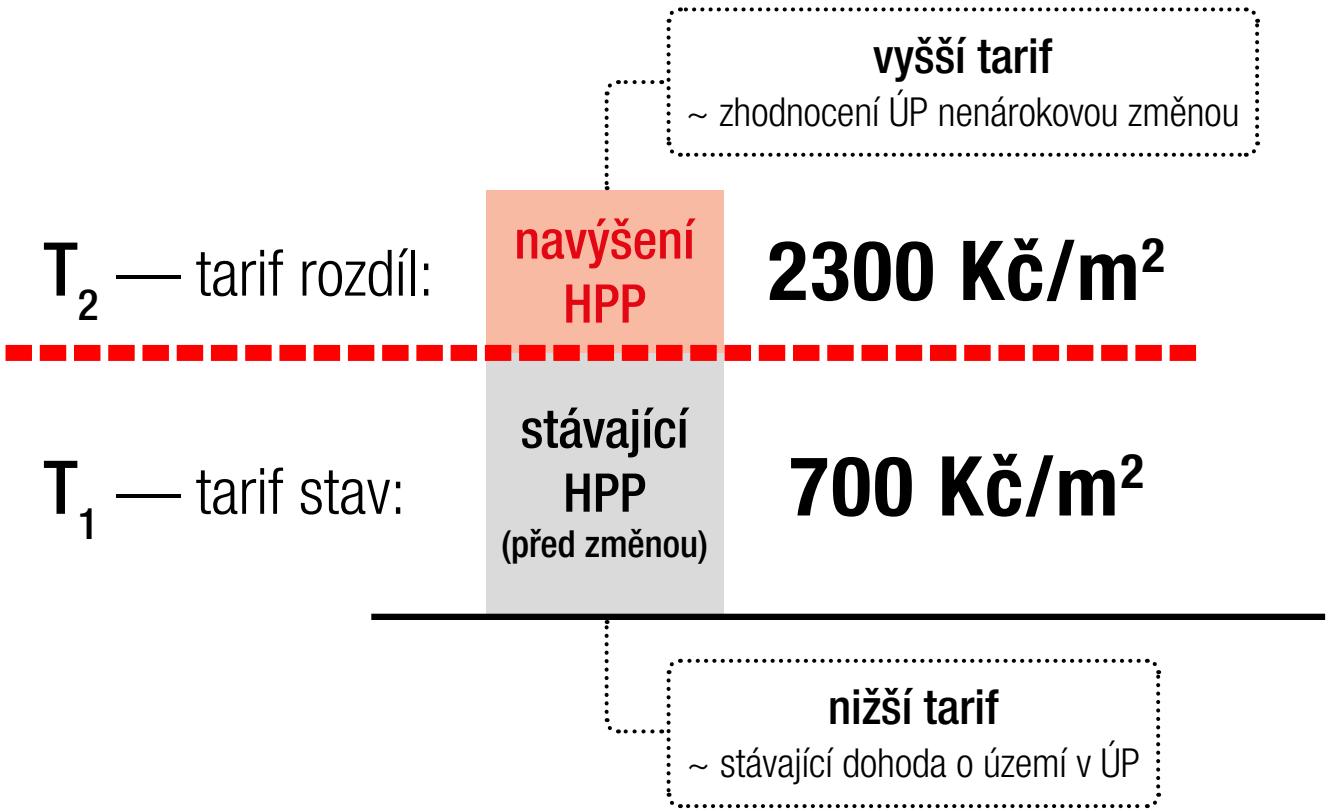
ohodnocení stabilizovaných ploch

zdroj: GIS analýza 2020, Bohdan Baron, Filip Foglar

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Tarify stanivené pro verzi Metodiky 5.0 — 2021



Tarify se každoročně zvyšují 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.

Výše hodnot uvedených v Metodice bude každoročně nejpozději do konce února uveřejněna na webu HMP, a to vždy s účinností od 1. března.

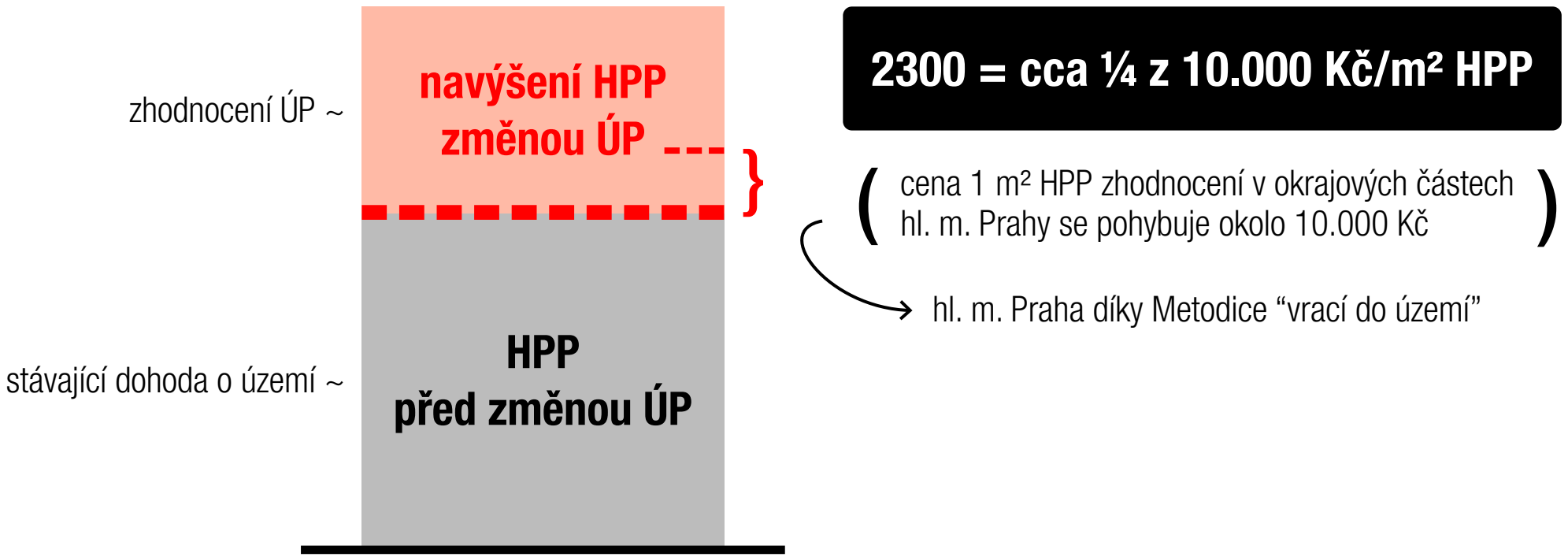
12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

D. Výpočet

verze 5.0 — 2021

Uvedené částky na této straně se
každoročně zvyšují o roční míru inflace.



2300 = cca ¼ z 10.000 Kč/m² HPP

(cena 1 m² HPP zhodnocení v okrajových částech
hl. m. Prahy se pohybuje okolo 10.000 Kč)

hl. m. Praha díky Metodice “vrací do území”

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

E.
Započitatelnost plnění

E. Započitatelnost plnění

nezapočitatelné (vnitřní)
— automatické, slouží záměru

započitatelné (vybrané vnější)
— slouží veřejnému zájmu, lokalitě, městu



Jako plnění investora nelze započíst realizaci “povinné” veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání investičního záměru, a veřejnou infrastrukturu a rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti.

Započitatelným plněním investora je veřejné občanské vybavení, veřejné rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství (náměstí, městské parky a mětské třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení investičního záměru, a dále předání městských bytů vybudovaných investorem nebo podporované bydlení (garantované snížení nájmu).

Upřesnění započitatelnosti — příklady a časté chyby

	občanské a rekreační vybavení	veřejná prostranství	dopravní a technická infrastruktura
započitatelné	občanské a rekreační vybavení **předané HMP nebo MČ** např. mateřská škola, základní škola, kulturní zařízení, veřejný sportovní areál	**významná pobytová** veřejná prostranství dle definice nestavebního bloku dle PSP nebo charakteru otevřené krajiny – parky, náměstí čtvrťového a metropolitního významu – městské třída	**strategická nadřazená** městská infrastruktura, např. tramvajová trať, prostory pro výstavbu metra, komunikace I. a II. třídy, přeložka páteřního řadu vyvolaná požadavkem města
nezapočitatelné	občanské a rekreační vybavení **nepředané městu nebo komerčně provozované,** např. soukromá MŠ, soukromé sportoviště	– běžné ulice v záměru – zbytková a izolační zeleň – plácky a drobná veřejná prostranství v záměru	připojení záměru a vnitroareálové komunikace

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

E. Započitatelnost plnění

Účel a forma plnění

způsob plnění: \ účel plnění:	občanské a rekreační vybavení	veřejná prostranství	dopravní a technická infrastruktura	podpora bydlení
A — formou financí (do fondu HMP/MČ)	např. finanace do fondu HMP na školu nebo rozvoj školství	např. finanace do fondu MČ na realizaci parku	např. finanace do fondu HMP na projekt tramvajové trati	např. finanace do fondu HMP na rozvoj dostupného bydlení
B — formou (převodu) pozemků	např. pozemek pro školku	např. pozemek pro náměstí čtvrťového charakteru	např. pozemky pro obchvat nebo tramvajovou trať	např. pozemky pro PDS pro realizaci záměru města
C — formou realizace (výstavby)	např. výstavba sportovní haly nebo kulturního domu	např. realizace hlavních parků (nestavebních bloků)	např. realizace hlavní městské třídy a povrchů	např. realizace městských bytů a jejich předání HMP
D — formou samostatné PD	např. projekt základní školy se stavebním povolením			např. projekt pro městský dům předaný městu
E — formou architektonické soutěže	např. urbanistická soutěž na celou lokalitu	např. architektonicko-krajinářská soutěž na park	např. architektonicko-krajinářská soutěž na park	
F — formou vyhrazené kapacity	např. ponechání kapacity v ÚP pro budoucí školu			např. ponechání kapacity v ÚP pro budoucí městské byty
G, H, I — formou specifickou		např. závazek údržby parku na dohodnutou dobu		např. garantovaný snížený nájem (podporované bydlení)

E. Započitatelnost plnění

Verifikace plnění

R = referenční (výpočtová) výše požadovaného plnění

R ≤ ∑ dohodnutých započitatelných plnění

příklad:

Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

1 547 268 344 Kč		**100,2 %**
STAV NAVÝŠENÍ	700 Kč/m² 2300 Kč/m²	reálná výše plnění vůči požadované výpočtové

Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

E. Započitatelnost plnění

A Plnění formou finančního plnění

— Možnou formou plnění je poskytnutí finančního plnění vázaného na konkrétní účel sjednaný ve smlouvě o spolupráci.

— Finanční plnění převede investor bezhotovostním převodem do nově zřízeného Fondu HMP nebo Fondu MČ.

— Ve smlouvě o spolupráci bude sjednána vůči finančnímu plnění inflační doložka.

E. Započitatelnost plnění

verze 5.0 — 2021

B Plnění formou pozemků

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.

nestavební
pro účely veřejných prostranství

← **dle smlouvy a studie / regulace**
tj. dle budoucího stavu (potenciálu) →

stavební
pro účely investice města

pozemky pro náměstí, městské třídy a parky

kapacita HPP v ÚP bude nulová nebo již zkonzumovaná



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezájem je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

po změně ÚP

pozemky občanské a rekreační vybavení a městské byty

kapacita HPP bude "na míru rezervovaná" — nezkonzumovaná



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejného vybavení (nebo včetně realizované stavby) k pokrytí deficitů vyvolaných změnou ÚP, který změnou ÚP sama zhodnotila, a vzhledem k tomu, že s pozemkem "dále neobchoduje" a sama se zavazuje jej využít na specifický účel pro VV, je nutné stanovit jeho ohodnocení jednoduchým, souměřitelným a jednoznačným výpočtem:

fixně
500 Kč/m² výměry pozemku

Metodika stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

10.000 Kč/m² HPP_S na pozemku dle stavu ÚP <u>před jeho změnou</u>
minimálně však 500 Kč/m² výměry pozemku

výpočet HPP_S dle části **D.** Výpočet

C Plnění formou realizace (veřejné infrastruktury / městských bytů)

— Investor je povinen vybudovat veřejnou infrastrukturu, rekreační vybavení nebo městské byty **v rozsahu a kvalitě** sjednané ve smlouvě a **s vyšší provozní udržitelností** a následně je předat HMP/MČ.

— Investor je povinen poskytnout HMP **prodlouženou záruku** na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách, přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od doby kolaudace stavby nebo její části.

— Pro účely započtení plnění formou realizace bude výše stanovena **kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů** stavby, s výjimkou plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky, u nichž bude započitatelná výše plnění dána započitatelnými **referenčními rozpočtovými náklady**, uvedenými v této příloze.

— Investor převede veřejnou infrastrukturu nebo rekreační vybavení na HMP **za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů**; pokud budou konečné pořizovací náklady vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání smlouvy, navýšený o inflaci, **nepřesáhne cena částku** 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci. HMP uhradí při převodu stavby investorovi **dále cenu pozemku**, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z **výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky** v době sjednání smlouvy, navýšenou o inflaci.

E. Započitatelnost plnění

F Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

— za kapacitu využitou ze změnou ÚP navýšených HPP pro započitatelné plnění formou realizace (např. školka) investor "neplatí"

— jak v případě pozemku předávaného samosprávě k její investici, tak v případě předávané dokončené stavby v rámci záměru

— vyhrazené HPP (odečitatelné) se násobí vyšším tarifem, tj. výpočet plnění = **vyhrazené HPP × 2.300 Kč**

a)

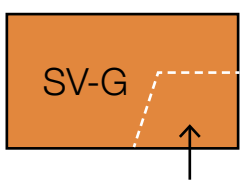
kapacity v ÚP po změně v rámci společné funkční plochy

↓

stanovení vyhrazených HPP: **dle plánovaných kapacit ze smlouvy, tj. dle studie**

odvození HPP zároveň možno ověřit dle přílohy

stavba občanského vybavení, např. mateřské nebo základní školy



b)

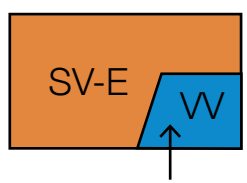
kapacity v ÚP po změně v rámci samostatné funkční plochy

↓

stanovení vyhrazených HPP: **výpočet pomocí fixního KPP pro danou funkci**

z tabulky stabilizovaných ploch (příloha č. 4)

stavba občanského vybavení, např. mateřské nebo základní školy



12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

E. Započitatelnost plnění

G Plnění formou Podporovaného bydlení

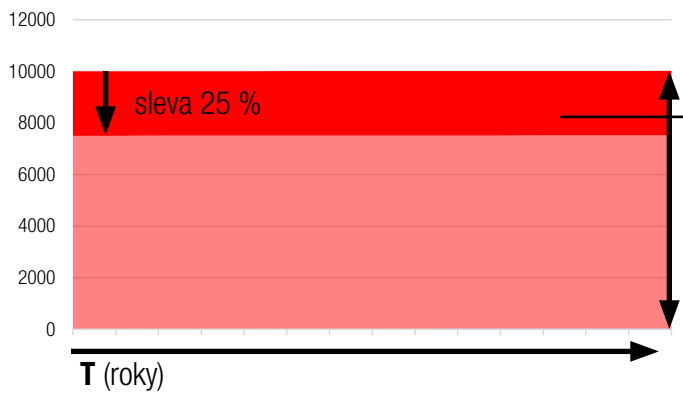
Možnou formou plnění je snížení nájmu u předem určeného souboru bytů v majetku investora o 25 % tržního nájemného. Nájemníky dle dohodnutého mechanismu určuje HMP nebo MČ, předpokládaná doba tohoto plnění je 15 let.

Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá ponížená o 25 %. Výše započitatelného plnění se rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání plnění investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů.

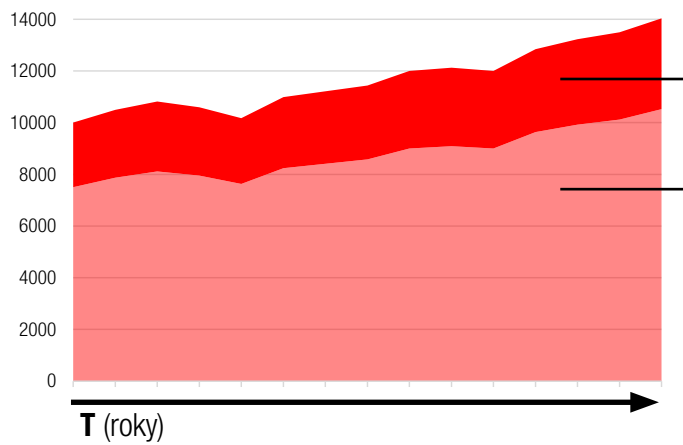
$$\mathbf{G} = \mathbf{N} \times 0{,}25 \times \mathbf{T} \times \mathbf{M} \times 12$$

N — měsíční nájem obvyklý na 1 m^2 pro danou lokaci a čas dle indexu průměrných nájmů
T — počet let
M — celková výměra bytů

Investor se zaváže po určitou dobu poskytovat byt za cenu o 25 % nižší, než je cena obvyklá v dané lokaci v daný čas.



Schematický graf započitatelného plnění
(bez zohlednění vývoje cen)



Schematický graf reálného vývoje
(včetně vývoje cen)

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

F.
Právní zajištění a vymahatelnost

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

právně závazná soukromoprávní smlouva

(tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku),

ve které budou přesně stanovené závazky samosprávy i investora, termíny, ve kterých bude investor povinen plnit, a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty.

V rámci nového stavebního zákona bude možné v plném rozsahu již využít aktualizovaný institut plánovací smlouvy, přičemž veškeré postupy a mechanismy této Metodiky tím nejsou dotčeny a uplatní se totožně, ev. dojde k dílčí technické novelizaci usnesením orgánů HMP/MČ.

Zajišťovací a utvrzovací instituty — příklady možných nástrojů

předkupní právo	**zákaz zcizení a zatížení**	**finanční (bankovní) záruka**	**zástavní právo**	**služebnosti a věcná břemena**	**smluvní pokuta**

— Veškeré zajišťovací a utvrzovací instituty se stanovují dohodou smluvních stran **adekvátně vůči daném případu**, jeho rozsahu a specifikům, přičemž je třeba náležitě zabezpečit ochranu a zajištění ze strany města, ale zároveň také nezkomplikovat investorovi daný investiční záměr, např. z hlediska financování projektu.

— V rámci smlouvy o spolupráci budou stanoveny tzv. **základní parametry** záměru, v rámci kterých HMP/MČ se záměrem souhlasí a v jejichž rozsahu je poskytována součinnost ze strany HMP/MČ; základní parametry zahrnují např. maximální kapacitu HPP daného záměru a dále regulativy hlavního (regulačního) výkresu ze studie, která bude přílohou smlouvy o spolupráci.

Součinnost na straně samosprávy

— Za předpokladu uzavření smlouvy o spolupráci a plnění všech povinností investora poskytne MČ/HMP investorovi **v rámci své samostatné působnosti** součinnost pro povolení, provedení a dokončení investičního záměru v mezích základních parametrů.

— HMP po převzetí nefinančního plnění do svého vlastnictví **zajistí jeho provoz, správu a údržbu** pro dané účely.

— MČ/HMP poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména **vlastníků, provozovatelů a správců** sítí technické a dopravní infrastruktury.

— MČ/HMP poskytne v souvislosti s realizací investičního záměru nezbytnou součinnost i formou **zřízení věcných břemen** pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor

— V případě realizace započitatelného plnění investora formou realizace (např. parky, školky apod.) ve prospěch MČ/HMP bude pronájem či **poskytnutí záboru** pro daný účel bezúplatný.

— HMP poskytne investorovi nezbytnou součinnost i při **převodu nefinančního plnění** do vlastnictví HMP.

Případné další závazky na straně samosprávy

— Případné dohody nad financováním, resp. dofinancováváním konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ, případně další závazky na straně HMP/MČ, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifik jednotlivého Investičního záměru obsahem **usnesení Rady nebo Zastupitelstva HMP/MČ**, v rámci kterého bude schvalována daná Smlouva o spolupráci; v takovém usnesení může být nad rozsah Smlouvy o spolupráci dohodnuto **znění závazků, jejich povaha a úkoly** pro příslušné odbory MHMP/ÚMČ (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).

— V lokalitách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Smlouvy o spolupráci dle této Metodiky, bude případné financování, resp. **dofinancovávání konkrétní veřejné infrastruktury** ze strany HMP/MČ díky svému kofinancování z Fondu HMP prioritizováno.

— Čerpání (uvolňování) prostředků z Fondu HMP na investice, které budou dohodnuté v rámci jednání, dohod a Smluv o spolupráci, bude bez zbytečného odkladu.

V zásadě může nastat komplikace spočívající v tom, že někdo napadne změnu či přijetí územního plánu s poukazem na to, že rozhodování zastupitelstva nebylo „svobodné“, protože bylo motivováno nějakým ziskem pro obec. Ačkoliv podobný případ nebyl soudy projednáván, lze vést určitou rámcovou úvahu, že takový návrh by neměl být úspěšný. Soudy opakovaně kladly vždy důraz na to, že rozhodování o územním plánu či jiné podobné dokumentaci je věcí politické úvahy ze strany zastupitelstva. Pokud je rozhodování podloženo dostatečným informováním veřejnosti o důsledcích tohoto rozhodnutí (SEA/EIA), tak politický rozměr rozhodování zastupitelstva je nepřezkoumatelný.

— Pavel Uhl, advokát

Rozhodnutí o územním plánu je rozhodnutí veskrze politické, které z povahy věci vždy přináší nějaké ekonomické přínosy nebo ztráty, popřípadě někomu přínosy a někomu ztráty nebo mění distribuci a výhod a zátěže v území. Jelikož se jedná z povahy věci o politické rozhodnutí, tak pojem podjatosti nelze k takovému rozhodování vůbec vztahovat.

Každé rozhodnutí o územním plánu či jeho změně má ve své podstatě ekonomické důsledky pro obec a její občany, protože takové rozhodnutí představuje vždy náklady a výnosy a trvalé rozšíření, zúžení či změnu ekonomického provozu obce. Pokud do těchto úvah spadá i závazek investora přispět na nějaké výdaje se změnou související, přičemž takový vztah je definován transparentně, není důvod, aby tato okolnost byla vnímání jako odlišná od jiných politických externalit celého procesu.

— Pavel Uhl, advokát

Stejně jako parlament nemůže být podjatý při přijímání zákonů, byť přijetí zákona má různé důsledky pro různé skupiny obyvatel, tak zastupitelstvo nemůže být podjaté při rozhodování o územním plánu. Důležité je, aby bylo plně informováno o všech důsledcích, k čemž slouží zákonnost procesu SEA/EIA.

— Pavel Uhl, advokát

V praxi je možné uzavřít smlouvu, která bude vázána na po sobě navazující odkládací podmínky v podobě rozhodnutí o přijetí či změně územního plánu, popřípadě nabytí právní moci územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí, na kteréžto události bude vždy následně navazovat vznik příslušných povinností investora vůči obci.

— Pavel Uhl, advokát

Poslední skupina právních rizik, která však nijak nesouvisí s procesem a vydáním změny územního plánu, spočívá v tom, že orgány samosprávy, které jsou pověřeny výkonem státní správy v přenesené působnosti (typicky magistrát a městské části) by byly v procesech územních řízení a povolování staveb nařčeny z podjatosti. K tomuto riziku je třeba dodat, že se jedná o riziko ve své podstatě falešné. Podjatost je právní jev, který je sice nežádaný, ale není nijak protiprávní. Jeho důsledkem je, pokud je správně uchopen, přenesení rozhodovací pravomoci na jiný subjekt, který zjevně podjatý není.

(...) Lze předpokládat, že pro případ seznané podjatosti prostě o věci rozhodne jiný subjekt. Toto riziko tedy není zásadní a může představovat maximálně časovou komplikaci.

— Pavel Uhl, advokát

V případě tvorby Metodiky, jednání s investory a uzavírání soukromoprávních smluv, jejichž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku, odpovídá postavení hl. m. Prahy soukromé právnické osobě jednající podle norem soukromého práva, kdy platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“ (čl. 2 odst. 4 Ústavy). Avšak i v postavení soukromé právnické osoby je hl. m. Praha limitována povinností hájit pečovat o všestranný veřejný zájem, zakotvenou v § 2 odst. 2 Zákona o hl. m. Praze.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Investiční příspěvek je podle Metodiky vyžadován za účelem kompenzace nákladů na veřejnou infrastrukturu a služby, které vyvolává investiční záměr, který má být díky změně ÚP v území umístěn. Investiční příspěvek tudíž není poplatkem za změnu ÚP.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Z judikatury soudů i z praxe MMR plyne, že smlouvy s investory jsou soukromoprávními smlouvami, a jsou tedy uzavírány na základě svobodné vůle smluvních stran v mezích tzv. zákonné licence, tj. ústavně zaručeného principu, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno (čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky).

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

I přesto, že je obec osobou veřejného práva, může vystupovat a jednat rovněž v soukromoprávních vztazích, jako kterýkoliv jiný subjekt soukromého práva, což je 2. rovina právních vztahů, ve kterých může svým jménem obec vystupovat. (...)

V soukromoprávních vztazích má obec v zásadě stejné právní postavení jako jiné právnické osoby, které se na tomto vztahu participují. V rámci soukromoprávních vztahů, na rozdíl od situace, kdy obec vystupuje jako nositel veřejné moci, může obec (stejně jako jiní účastníci soukromoprávního vztahu) činit vše, co není zákonem zakázáno. Za účelem uspokojování vymezených potřeb může HMP (resp. též městské části mohou) uzavírat soukromoprávní smlouvy, například právě smlouvy s investory o rozvoji území.

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

V případě, že bude smlouva s investorem uzavřena ve veřejném zájmu a v zájmu občanů, a bude-li celý proces transparentní a dokumenty veřejně přístupné a bude-li proces uzavírání smluv podléhat kontrole, jsou dle našeho názoru rizika podezření z klientelismu a korupce minimální (...).

Bude-li HMP (a MČ) uzavírat smlouvy dle Metodiky, která bude pro obec interně závazná a řádně uveřejněná, tedy bude postupovat transparentním, předvídatelným a nediskriminačním způsobem, a současně se nebude v těchto smlouvách zavazovat k činnostem, které by zasahovaly do rozhodování jejich orgánů v přenesené působnosti, neměla by uzavřená smlouva s investorem vyvolat riziko podjatosti v navazujících správních řízeních o záměru.

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Příloha č. 3 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Návrh vzorové smlouvy

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Vzor Smlouvy o spolupráci

[*Tento vzor smlouvy musí být aplikován v souladu s principy vyjádřenými v Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území Hlavního města Prahy. Pro použití v konkrétních případech je nezbytné smlouvu přizpůsobit okolnostem, zejména povaze příslušné Změny ÚP i Investičního záměru, struktuře a rozsahu Plnění Investora i oprávněným zájmům MČ/HMP/Investora*]

Obsah

Preambule 3

I. Definice 4

II. Předmět Smlouvy 5

III. Základní parametry 6

IV. Předmět a způsob Plnění Investora 6

V. Převzetí Plnění Investora 11

VI. Součinnost samosprávy 12

VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy 14

VIII. Odpovědnost Smluvních stran 14

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení 17

X. Trvání Smlouvy 18

XI. Závěrečná ustanovení 19

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha [...],

se sídlem [...], IČO: [...],

zastoupena: [...], starostou

(dále jen „**MČ**“)

A

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: [...], primátorem

(dále jen „**HMP**“)

A

[...],

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u [...] soudu v [...] pod sp. zn. [...]

zastoupena: [...], [...]

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.

B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).

C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.

D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.

E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. […] ze dne […] a usnesením zastupitelstva MČ č. […] ze dne […] s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.

F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem.

G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem.

H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem HMP se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy" zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Smlouvou.

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.[1]

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

Investorem se rozumí [...], se sídlem [...], IČO: [...], která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednána v Základních parametrech.

MČ se rozumí městská část HMP, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území" přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. [...] ze dne [...] a usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...].

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

[1] Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních 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) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně [bude doplněno] a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvními stranami se rozumí společně HMP, MČ a Investor.

Studií se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1. této Smlouvy.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.8 Smlouvy.

Změnou ÚP se rozumí [*konkrétní změna či úprava ÚP – číslo Z XXXX, tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictví třetí osoby podnět.*] [*bude doplněna podstata a rozsah Změny ÚP*].

II. Předmět Smlouvy

II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout HMP/MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

II.2 HMP a MČ se zavazují respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

II.3 HMP a MČ se zavazují převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

II.4 HMP a MČ se zavazují využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění HMP a MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, budou [MČ/HMP] převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

III. Základní parametry

III.1 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m^2

ii) Regulativy obsažené ve výkresu [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie] v příloze č. 3 této Smlouvy: [...]

[*Bude v konkrétním případě blíže specifikováno. Lze doplnit další Základní parametry, dle dohody stran.*].

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 4 této Smlouvy [*pouze pro případy, kdy je zvolena forma Nefinančního plnění*].

IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.

IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.

IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.

IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

[*Účel a forma Plnění Investora jsou věcí dohody Smluvních stran v konkrétním případě a budou sjednány dle principů Metodiky. Plnění Investora bude vázáno na jeden či více předmětů Plnění Investora dle Metodiky s účelem:*
- *Rozvoje občanského vybavení a/nebo rekreačního vybavení;*
- *Rozvoje veřejného prostranství;*
- *Rozvoje nadřazené dopravní a/nebo technické infrastruktury; nebo*
- *Bytů*[2]*.*

Pro jednotlivé předměty Plnění Investora budou stanoveny konkrétní způsoby plnění.
Níže jsou uvedeny ilustrativní příklady možných forem Plnění Investora. Každý konkrétní předmět Plnění Investora (například mateřská škola) může být plněn jednou formou či více formami plnění.]

[*V každé smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, kdo je ve vztahu ke konkrétní části Plnění Investora osobou oprávněnou, zda HMP nebo MČ.*]

[2] Ve významu dle Metodiky.

IV.6 Za účelem [realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů[3]], konkrétně [konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí, tramvajová trať apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy] Investor[4]:

i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:

- v celkové výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. IV.7 Smlouvy, a
- tyto prostředky převede do Fondu [HMP/MČ] [*zde bude doplněna splatnost v závislosti na etapizaci projektu – např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích, pro něž bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, dosáhl alespoň 50 % Maximální kapacity HPP*], nejpozději však do [*doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti*];
- [*ve smlouvě o spolupráci může být sjednán kromě účelu využití Finančního plnění též termín tohoto plnění, resp. termín, ve kterém musí HMP a/nebo MČ účel, pro který bylo Finanční plnění poskytnuto, splnit. Ve smlouvě o spolupráci je možné sjednat též podmínky tohoto plnění. Podmínky i termín případného plnění HMP a/nebo MČ v souvislosti s Finančním plněním budou přílohou smlouvy o spolupráci.*]

ii. převede **pozemky**[5]:

- [*Ve smlouvě bude zvolena jedna či více z níže uvedených variant*]:
  a. [*varianta se známou polohou pozemků*] pozemky o výměře cca [...] m^2, jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor [HMP/MČ] ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je [HMP/MČ] oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
  b. [*varianta s polohou k upřesnění*] pozemky o výměře [...] m^2, jejichž přesnou polohu určí Investor v rámci území, které je stanoveno v situačním zákresu v příloze č. [...] Smlouvy; Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího pozemky.
- Investor vyzve [HMP/MČ] k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru [*může být ujednáno jinak*]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky [HMP/MČ], a to vše do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši [*doplnit částku 3 % výpočtové ceny pozemků dle Metodiky*], upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;

[3] Ve významu dle Metodiky.

[4] V případě, že se Investor ve Smlouvě zaváže poskytnout více než jeden předmět plnění, bude znění čl. IV. 6 použito na každé takové jednotlivé plnění znovu a samostatně.

[5] Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor převádí na HMP pozemky bez realizace výstavby.

iii. vyprojektuje a **zrealizuje**:

- v Zaručené kvalitě a *[definovat konkrétní požadavky na jakost zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně […] m², s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. […] Smlouvy“]*;
- stavba bude umístěna na pozemcích: [*varianta se známou polohou pozemků*] / [*varianta s polohou k upřesnění*]
- Investor stavbu dokončí a vyzve [HMP/MČ] k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ] do [*3 měsíců od kolaudace stavby, může být ujednáno jinak*], nejpozději však do […]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k předání a k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. […] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ], a to nejpozději do […] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- [HMP/MČ] uhradí Investorovi cenu stavby ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky, tj. [*bude doplněna částka odhadu*], navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku [*doplnit částku odpovídající 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu*], navýšenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy. [HMP/MČ] uhradí při převodu Investorovi dále cenu pozemku, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši [*doplnit částku odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky v době sjednání Smlouvy o spolupráci*], navýšenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- V rámci Nefinančního plnění formou realizace se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
  a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
  b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
  c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
  d. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo [HMP/MČ] začít Nefinanční plnění řádně užívat,
  e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plněním,
  f. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na [HMP/MČ];
  g. [*dle předmětu a rozsahu Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nefinančního plnění]*

- Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“, nejméně však [*dle Metodiky*]. Záruka se se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
- Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

iv. poskytne **projektovou dokumentaci**[6]:

- v Zaručené kvalitě, ve stupni [...]; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s HMP/MČ, jejichž připomínky mají pouze doporučující charakter; *[definovat konkrétní požadavky na jakost zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m^2, s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“]*;
- Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby;
- včetně pravomocného [*stavebního povolení/územního rozhodnutí*] pro výše uvedenou stavbu, respektive předmět Plnění Investora;
- předá [HMP/MČ] projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě *[variantně:* i originály pravomocných rozhodnutí] ke kontrole a převzetí v dostatečném předstihu [*konkrétní okamžik bude stanoven dle specifik každého případu*];
- Investor poskytne [HMP/MČ] licenci k autorskému dílu projektové dokumentace a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do [...], za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle Metodiky, tj. částka [*bude doplněna částka referenční hodnoty*], upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku [*doplnit částku odpovídající 3 % referenční hodnoty*], upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- projektová dokumentace musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

v. provede **architektonickou soutěž**:

- pro účely výběru architekta a návrhu [veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení/veřejného prostranství/modrozelené infrastruktury/městských bytů];
- v Zaručené kvalitě, v souladu se soutěžním řádem ČKA a *[definovat konkrétní požadavky na průběh soutěže zde nebo v příloze, např.: „s právem města nominovat nejméně polovinu členů poroty“ a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“]*;
- Investor poskytne [HMP/MČ] licenci k autorskému dílu [*dle dohody smluvních stran – např. k návrhu architektonické studie, finální verzi architektonické studie, či k jednotlivým stupňům projektové dokumentace*] a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do [...],

[6] Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor plní samostatně formou poskytnutí projektové dokumentace bez realizace výstavby.

vi. **nevyužije kapacitu HPP**:

- Investor se zavazuje vyhradit [...] m^2 HPP, vázaných na pozemky definované v bodě [...], resp. na danou funkční plochu v ÚP, a v rozsahu dle přílohy [...] Smlouvy, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci ÚP bude tato kapacita vyhrazena (ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy ÚP) pro budoucí investici [MČ/HMP] [*realizaci veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení /městských bytů, a to buď formou vyprojektování a realizace plnění Investorem, nebo formou převodu Pozemku/ů pro tyto účely vyhrazené].*

vii. **poskytne podporované bydlení:**

- v rámci Investičního záměru Investor vybuduje na Pozemcích [...] bytových jednotek o celkové výměře [...];
- v Zaručené kvalitě a *[definovat konkrétní požadavky na jakost zde a odkazem na přílohu, např.: s celkovou HPP nejméně x m^2, s minimální a maximální velikostí jednotky a s minimálním vybavením jednotky, a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. […] Smlouvy"]*;
- uzavře s [HMP/MČ] nebo jimi určenou osobou [*např. CSSP/Městská nájemní agentura*] smlouvu o spolupráci při poskytování podporovaného bydlení, jejíž vzor je přílohou č. [...] Smlouvy, a poskytne v souladu s uvedenou smlouvou bytové jednotky k dispozici za zvýhodněnou cenu nájemcům, to vše [*např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy souhrn HPP Investičního záměru, pro něž byl vydán pravomocný kolaudační souhlas, dosáhne alespoň* [30 až 60]% *Maximální HPP*], nejpozději však do [*doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti*];
- umožní užívání každé bytové jednotky podle smlouvy o poskytování podporovaného bydlení po dobu nejméně 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, a po uplynutí této doby nabídne danou bytovou jednotku k prodeji aktuálnímu nájemci za cenu v místě a čase obvyklou.
- Rozhodne-li se investor po uplynutí 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, tuto jednotku prodat, má HMP vůči této jednotce předkupní právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí.

viii. **zajistí provoz a údržbu veřejného prostranství:**

- Investor se zavazuje po dobu [...] let provozovat a udržovat [*veřejné prostranství – bude konkretizováno ve smlouvě*], které realizoval na své náklady dle čl. [...] této Smlouvy; [*Investor se v rámci Smlouvy o spolupráci zavazuje převést veřejné prostranství do vlastnictví HMP za cenu ve výši 3 % z výpočtové hodnoty pozemku dle Metodiky, upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy, a to (i) ihned poté, co veřejné prostranství realizuje, nebo (ii) po uplynutí doby, po kterou se zavázal veřejné prostranství dle tohoto bodu Smlouvy provozovat a udržovat, dle dohody Smluvních stran*];
- podmínky údržby a provozu veřejného prostranství budou sjednány samostatnou smlouvou, kterou Smluvní strany za tímto účelem uzavřou nejpozději do [...];
- poskytování jakékoliv náhrady za užívání veřejných prostranství realizovaných Investorem dle tohoto bodu Smlouvy je vyloučeno.

IV.7 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k [datum] každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.

IV.8 Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad (společně také jen „**Zaručená kvalita**").

IV.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověření zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí HMP/MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ/HMP.

IV.10 HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu HMP a/nebo Fondu MČ.

V. Převzetí Plnění Investora

V.1 MČ a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve HMP a/nebo MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ poskytnou Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.

V.2 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část

i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo

ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,

iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,

je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.

V.3 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna:

i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo

ii) nezjedná-li Investor nápravu do [*např. třiceti (30)*] dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli do [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé. [*Odpovědnost za vady Nefinančního plnění bude sjednána v konkrétní smlouvě o spolupráci. Vztah práv z vadného plnění ze smlouvy o spolupráci a smluv uzavřených dle této Smlouvy budou řešeny v těchto smlouvách.*].

MČ a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

V.4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. V.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ/HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VI. Součinnost samosprávy

VI.1 MČ a/nebo HMP poskytnou Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

VI.2 HMP a MČ se zavazují – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. HMP a MČ se zavazují zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může HMP a/nebo MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí HMP a/nebo MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami HMP a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

VI.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytují MČ i HMP pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují,

že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

VI.4 HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.

VI.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech[7],včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.

VI.6 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má HMP a/nebo MČ právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.

VI.7 MČ a/nebo HMP si vyhrazují možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;

ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo

iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

MČ a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

[7] Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

Zajišťovací instituty

VII.1 [*Na základě vzájemné dohody Smluvních strany bude s ohledem na formu, rozsah a předmět Plnění Investora sjednán/-y odpovídající zajišťovací institut/-y, a to zejména z možných institutů vyjmenovaných v Metodice. Zajišťovací instituty mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran v průběhu plnění smlouvy o spolupráci doplňovány a měněny, a to za současného využití adekvátní náhrady. V rámci zajišťovacích institutů je s přihlédnutím k povaze Investičního záměru, rozsahu Plnění Investora a osobě Investora (jeho finanční pozici) vhodné také přiměřeným způsobem zabezpečit, že nedojde k nedovolenému zcizení Pozemků nebo jejich části nebo jinak k nedobytnosti pohledávek HMP/MČ za Investorem. Zajišťovací instituty je vždy nezbytné sjednat tak, aby zejména v případě přechodu nebo postoupení Smlouvy či převodu Pozemků nedošlo k jakémukoliv zneužití.*]

Smluvní pokuty

VII.2 [*Dle Metodiky budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou a Občanským zákoníkem*.]

VII.3 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.

VII.4 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VII.5 [*Pro případ, že by Investor vůbec neposkytl některé části Nefinančního plnění nebo byl s jejich plněním ve výrazném prodlení, je možné sjednat i takové sankční a zajišťovací mechanismy, které umožní požadovat náhradní finanční plnění odpovídající svojí hodnotou hodnotě neposkytnutého Nefinančního plnění. V takovém případě však musí být sankční následky natolik odrazující, aby Investor neměl zájem nahradit Nefinanční plnění finančním. Podmínky změny Nefinančního plnění na Finanční plnění budou předmětem smlouvy o spolupráci*].

VIII. Odpovědnost Smluvních stran

VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že HMP a MČ vykonávají svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela na sobě nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost. [*V konkrétní smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, která práva a povinnosti svědčí HMP a která MČ, a to zejména ve vazbě na konkrétní části Plnění Investora. Ve smlouvě o spolupráci může být na základě individuální dohody sjednáno odlišné rozložení práv a povinností mezi HMP a MČ – např. společný postup či solidární odpovědnost za plnění závazků ze smlouvy o spolupráci.*]

VIII.2 Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do [...]. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.

VIII.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.

VIII.4 HMP ani MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické,

urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.

VIII.5 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

VIII.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:

i) ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; nebo

ii) [*lze doplnit dle okolností a s ohledem na rozsahu a způsob Plnění Investora*]

Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.

[*S ohledem na okolnosti případu může Investor nést riziko změny okolnosti v jiném, příp. plném rozsahu.*]

VIII.7 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

VIII.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

VIII.9 HMP ani MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.

VIII.10 MČ ani HMP nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ ani HMP nenesou odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VIII.11 Smlouvy.

VIII.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. X.4 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. X.4 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny UP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.

VIII.12 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

VIII.13 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po HMP požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku [*bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu*] a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

VIII.14 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku [*bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu*] a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

[*V odůvodněných a dohodnutých případech mohou Smluvní strany zvážit i limitaci odpovědnosti Investora dle okolnosti případu,*]

VIII.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP/MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;

ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;

iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a

iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

IX.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ a HMP o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.

IX.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. [*Pro účely zvýšení právní jistoty si mohou Smluvní strany sjednat povinnost udělení souhlasu s převodem jako věcněprávní omezení převoditelnosti, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, nebo sjednat jinou formu odpovídajícího zajištění a případně dále specifikovat rozumné důvody pro odmítnutí souhlasu.*] V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy nebo při převodu Pozemků či jejich části na [...] se předchozí písemný souhlas ostatních Smluvních stran nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. IX.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

IX.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.

IX.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen , uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přistupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu. [*Vzor dohody o přistoupení může být přílohou Smlouvy.*]

IX.6 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

IX.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ či HMP.

X. Trvání Smlouvy

X.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:

i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, [...] a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;

ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;

iii) [...]; a

iv) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

X.2 Strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, s výjimkou případů, kdy jsou tyto trvalé povinnosti upraveny komplexně v jiném Smluvním dokumentu. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:

i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo

ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo

iii) mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.

X.3 V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplývá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.

X.4 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo

ii) byla-li Změna ÚP či její část, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. VIII.11 Smlouvy.

X.5 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.4, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.

X.6 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.

X.7 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

X.8 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X.4.ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu HMP/MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, [...] a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

XI. Závěrečná ustanovení

XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.

XI.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:

i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
ii) jednala v tísni;
iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).

XI.3 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

XI.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

XI.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

XI.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy. [*V odůvodněných případech lze zvážit podrobnější úpravu mechanismu řešení sporů, např. rozhodčí doložky v případě, že Investorem by byl zahraniční subjekt.*]

XI.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.

XI.8 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí HMP.

XI.9 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...] a zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

XI.10 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.

XI.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XI.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1:	Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně
Příloha č. 2:	Studie Investičního záměru
Příloha č. 3:	[hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie]
Příloha č. 4:	Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění)
[Další přílohy:	*Dle sjednaného obsahu Smlouvy a struktury Plnění Investora*]

V [...] dne [...]

_____

Městská část [...]

[...], starosta

V [...] dne [...]

_____

Hlavní město Praha

[...], primátor

V _____ dne _____

_____

[...]

[...], [...]

V _____ dne _____

_____

[...]

[...], [...]

Příloha č. 4 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Stanovení kódů stabilizovaných ploch

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Stanovení kódů stabilizovaných ploch — fixní KPP

U ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet následující koeficienty:



pásma města dle strukturálního členění území z ÚAP hl. m. Prahy, zohledňující souvisle zastavěné území metropole (tzv. kompaktní město); podrobná mapa na následující straně

z důvodu specifické typologie produkčních ploch VN, VS a DZ je pro podporu výstavby na brownfiledech využit pro dané plochy nejbližší vyšší KPP z ÚP (resp. podmínečně přípustný KPP).

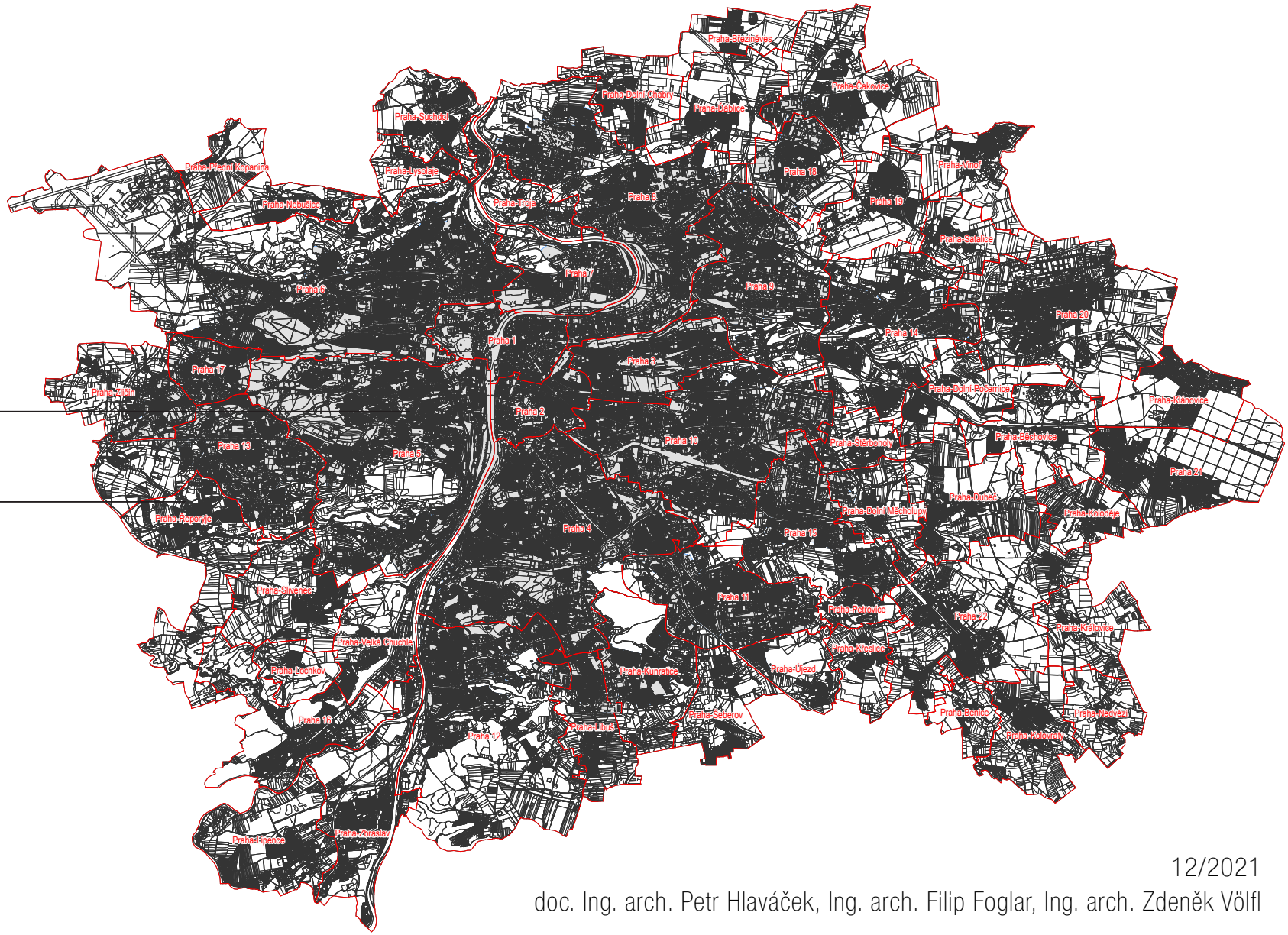
obytné plochy ve **vnitřním** pásmu	
0,8	OB
1,2	SV
1,4	OV
2,8	SMJ

obytné plochy ve **vnějším** pásmu	
0,2	OB
0,3	OV
0,4	SV

ostatní plochy bez ohledu na pásmo	
0,1	SO, DL, DP
0,2	SP, TVV, TVO, DZ
0,4	DH, TVE
0,5	VS
0,6	VV, ZOB
0,7	VVA, ZKC
0,8	VN
1,0	DGP
1,1	TI
1,3	ZVO, ZVS

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl



vnitřní pásmo

vnější pásmo

Městské části

Parcely

Pásma města

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příloha č. 5 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Upřesňující parametry

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Školy a školky

Započitatelné referenční rozpočtové náklady dle Metodiky

		Mateřské školy:	Základní školy:
C	**Plnění formou realizace** + možné sjednat nadstandardní kvalitu navýšením částky	500 000 Kč/místo	700 000 Kč/místo
D	**Projektová dokumentace** 6 % z ref. rozp. nákladů	30 000 Kč/místo	42 000 Kč/místo
E	**Architektonická soutěž** + 1,5 % ref. rozp. nákladů	7 500 Kč/místo	10 500 Kč/místo

Všechny částky uvedené v této příloze jsou uvedeny bez DPH a každoročně se zvyšují 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.

Doporučené výměry

B **Plnění formou pozemků**

— vymezení pozemku dle studie

— pro předběžný odhad výměry bez studie:

mateřská škola	12 m²/místo
— v parteru	— 5 m²/místo zahrady
základní škola	35 m²/místo

F **Plnění formou vyhrazené kapacity HPP**

— vymezení kapacity dle studie

— pro předběžný odhad výměry bez studie:

mateřská škola	12 m²/místo
základní škola	8,5 m²/místo

výpočet vychází z předpokládaného počtu žáků, který se získá:

— hrubým propočet: 1 místo v MŠ na 25 obyvatel, 1 místo v ZŠ na 10 obyvatel

— zpracovanou analýzou školských potřeb

— konzultací s IPR Praha

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Upřesňující parametry

Veřejná prostranství

Započitatelné referenční rozpočtové náklady dle Metodiky

Vychází se z plochy dle studie, resp. z regulačního výkresu,
který bude přílohou smlouvy, případně z upřesňujících příloh.

Zpevněný veřejný prostor (městská třída nebo náměstí)

C **Plnění formou realizace** 3 000 Kč/m²
+ možné sjednávat nadstandardní kvalitu navýšením započitatelné částky max o 50 %

Pobytový park

C **Plnění formou realizace** 2 000 Kč/m²
+ možné sjednat nadstandardní kvalitu navýšením započitatelné částky max o 50 %

Městské byty

Započitatelné referenční rozpočtové náklady dle Metodiky

Předání bytů městu

C **Plnění formou realizace** 87 500 Kč/m² HPP bez DPH
— dle výměry m² HPP
pozn.: zahrnuje přiměřenou marži, projektovou přípravu, management, stavební a finanční náklady, pozemek (díl)

F **Plnění formou vyhrazené kapacity HPP**
— dle výměry m² HPP

pozn.: u plnění formou realizace (C) se jedná o vybudování a předání předmětu plnění městu, vždy společně s pozemkem, jehož hodnota se pro účely započitatelnosti dle této Metodiky připočítává k částkám uvedeným výše, s výjimkou případu Městských bytů, kde je již cena pozemku zahrnuta ve výpočtu započitelných nákladů.

Příloha č. 6 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Odůvodnění a kontext Metodiky

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Všechny evidované

podněty, změny, úpravy ÚP



1999 — 2019

ke dni 6. 6. 2019

1 změna ÚP

stojí dle kvalifikovaného odhadu veřejné prostředky v Praze

cca 1 000 000 Kč

a složitější změny a změny s VVURÚ (SEA) o mnoho více

Inventura procesů a jejich přenastavení

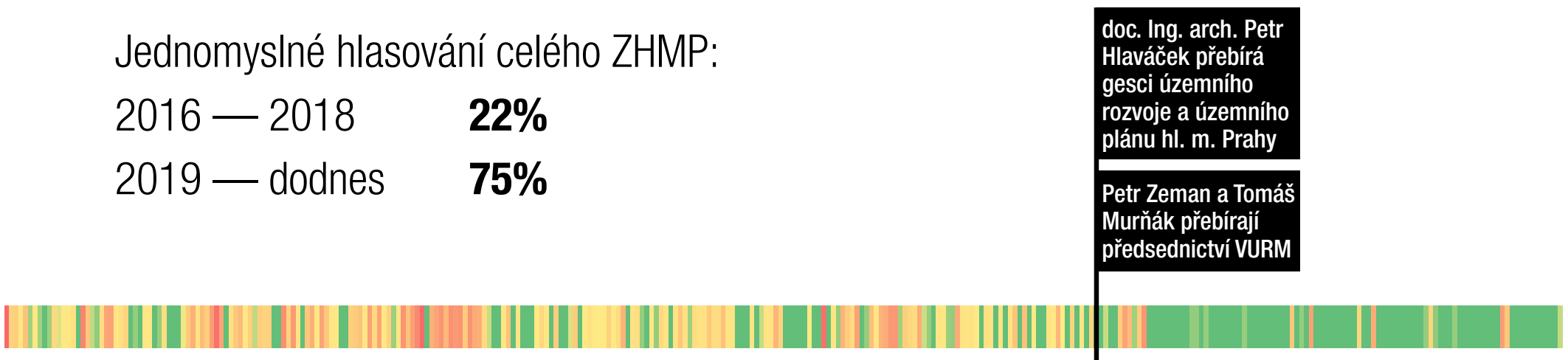
Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Metodika navazuje na řadu opatření, která se podařilo ve prospěch rozvoje zavést, např. změnu způsobu práce a projednávání změn územního plánu. Hlasování o usnesení ke změnám (ke schválení i k neschválení) dosahuje nyní 97 % shody napříč celým politickým spektrem — celým ZHMP.

Jednomyslné hlasování celého ZHMP:

2016 — 2018	**22%**
2019 — dodnes	**75%**

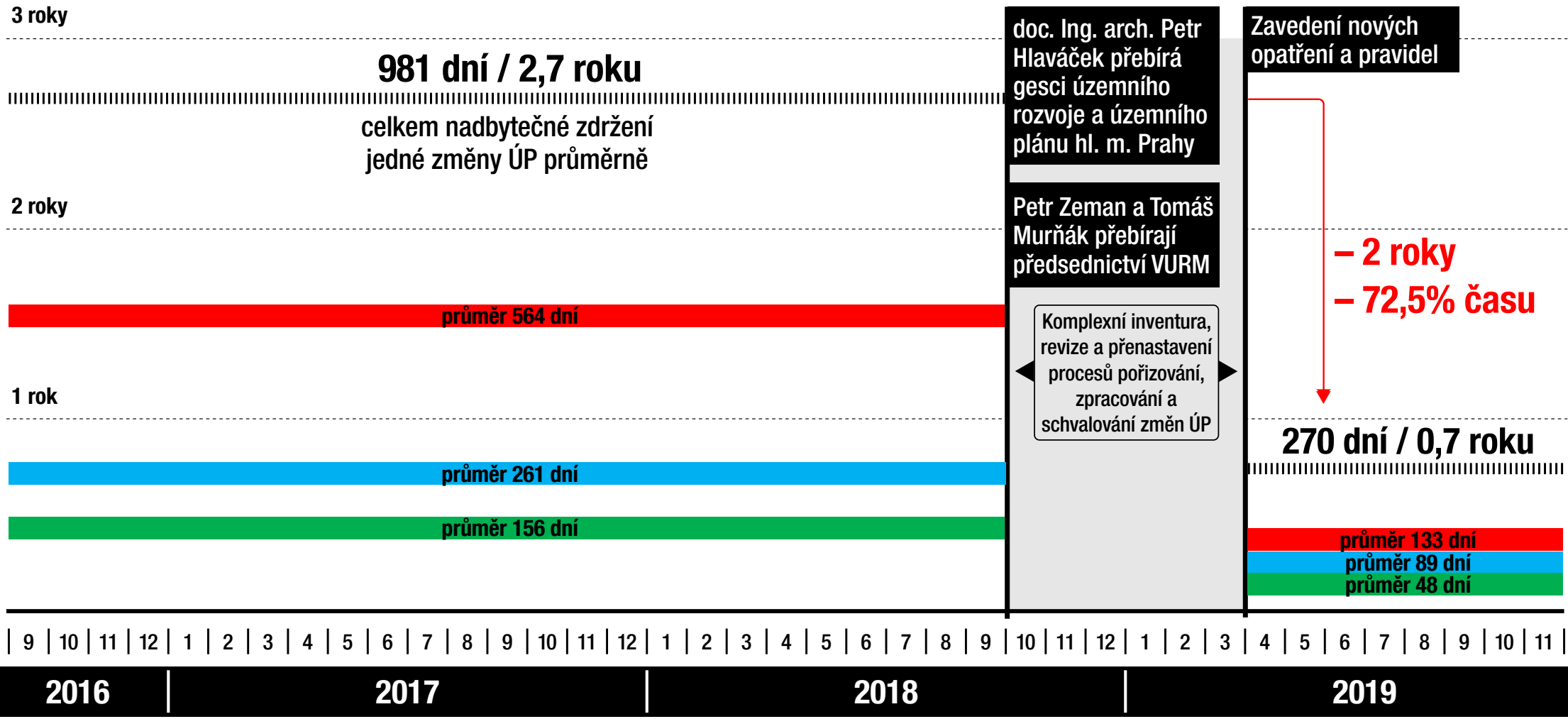


zdroj: Ing. arch. Filip Foglar,
MHMP SE1 / MHMP UZR / IPR Praha

Inventura procesů a jejich přenastavení

zdroj: Ing. arch. Filip Foglar,
MHMP SE1 / MHMP UZR / IPR Praha

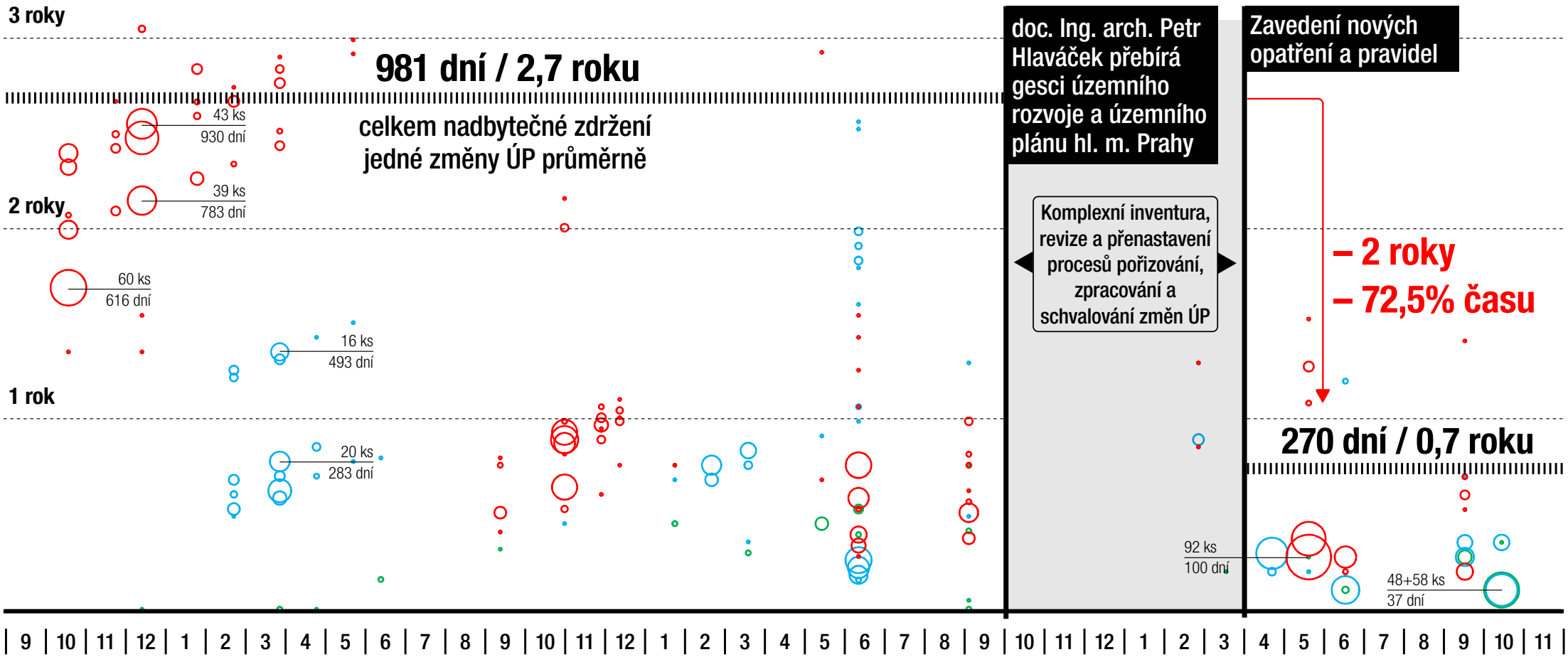
Fáze podnět | Fáze zadání | Fáze návrh



Inventura procesů a jejich přenastavení

zdroj: Ing. arch. Filip Foglar,
MHMP SE1 / MHMP UZR / IPR Praha

Fáze podnět | Fáze zadání | Fáze návrh



Potřeba nových bytů

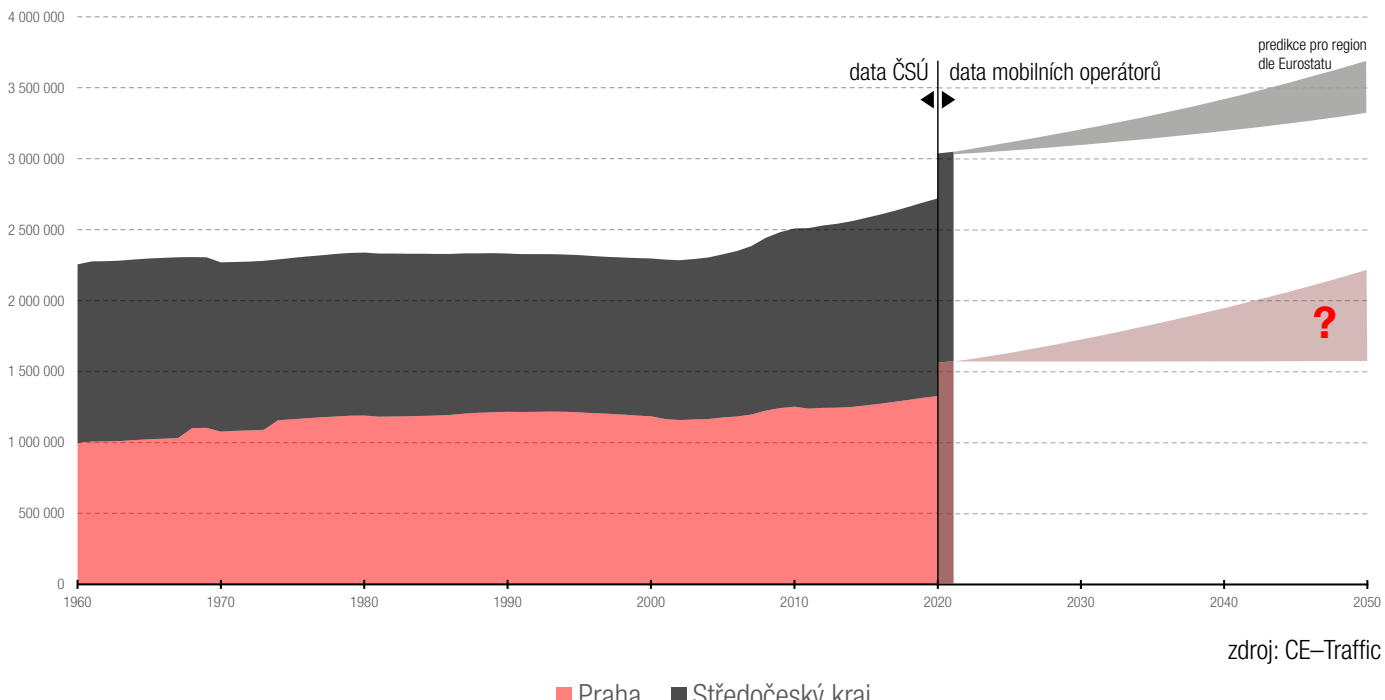
Dlouhodobě nedostatečné budování nové veřejné vybavenosti podstatně přispělo k zablokování rozsáhlých rozvojových ploch, a to přesto, že Praha trpí nedostatkem bytů, špatnou dostupností bydlení a expanzi bydlení nutně potřebuje.

Neexistuje shoda na tom do jaké míry je rozšiřování vybavenosti úkolem města a má být zátěží existujících městských rozpočtů. Zákon o rozpočtovém určení daní nebere v potaz dramatickou potřebu expanze vybavenosti v rostoucích regionech jako je Praha.

V současném systému územního plánování chybí nástroj, který by zajišťoval transformaci záměru vyjádřeného územním plánem ve skutečnou veřejně dostupnou vybavenost. Podle plánu vznikají především soukromé složky města. Naopak veřejná vybavenost, jako školy a parky, často nemohou vznikat už proto, že pozemky, které pro ně vyčlenil plán, samosprávy vůbec nemají k dispozici a zůstávají nadále v soukromém vlastnictví. Náš platný územní plán se o vlastnictví ploch nestará a jednou nohou tak vězí v osmdesátých letech minulého století.

Vedle nedostatku pozemků ve vlastnictví samospráv jsou omezené rozpočtové možnosti samospráv další překážkou rychlejší expanze vybavenosti, která dlouhodobě nedrží krok s růstem Prahy.

Vývoj obyvatel ve středočeském regionu
(hl. m. Praha a Středočeský kraj)



zdroj: CE–Traffic

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Potřeba nových bytů

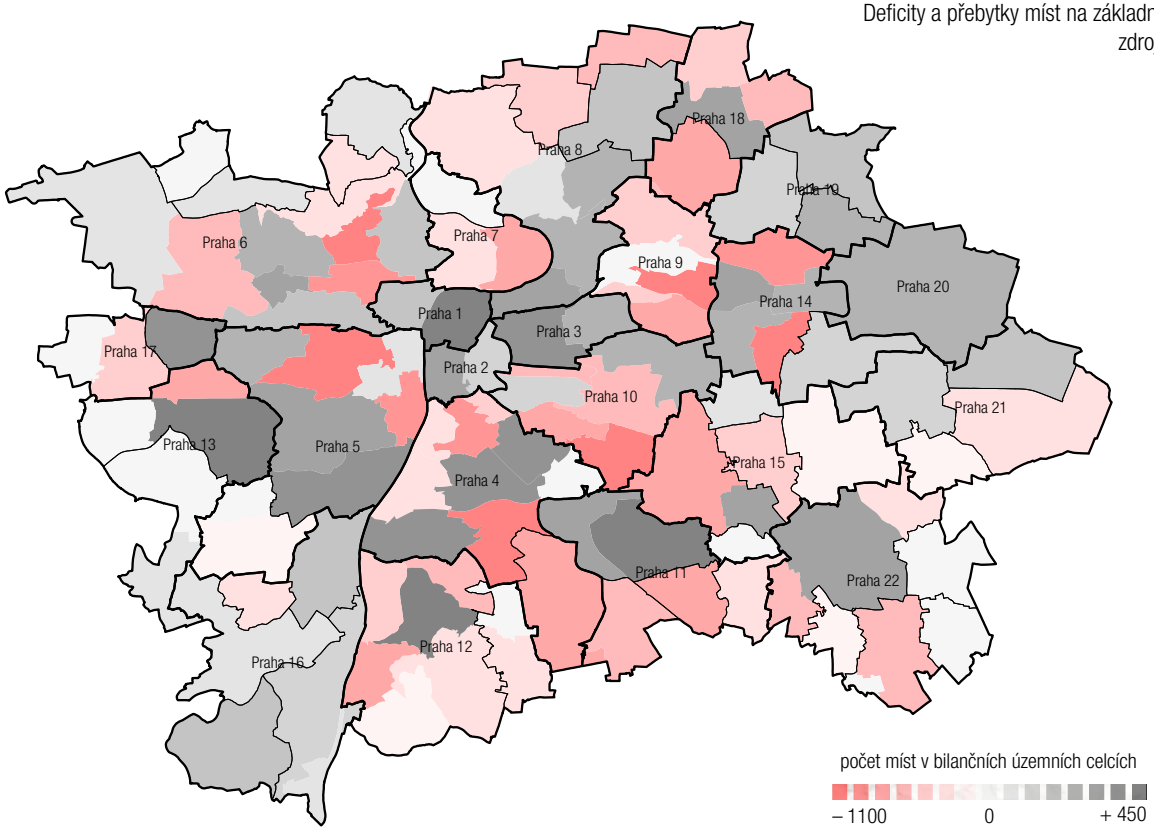
Tato skutečnost posiluje vnímání stavebního rozvoje jako degradace stávajícího města a vyústila v neochotu veřejnosti i samospráv růst připustit. Nedostatek rozvoje omezuje nabídku bydlení se všemi bolestivými důsledky.

V současnosti není v možnostech Prahy dosáhnout změny Zákona o rozpočtovém určení daní. Dokud stát zákon neupraví, je město odkázáno v oblasti rozvoje na vlastní prostředky a musí hledat nové nástroje, jak situaci řešit.

V regionech, kam se za prací významně stěhuje obyvatelstvo, je dobře patrná poptávka po nové výstavbě spojená s růstem hodnoty zastavitelných pozemků. Růst tu zároveň vytváří potenciál financovat rozšiřování veřejné vybavenosti částečně z růstu hodnoty zastavitelných pozemků. Potřeba rozšiřovat vybavenost a poptávka po nové výstavbě jsou ostatně dvěma stranami téže mince. Řada evropských a amerických měst proto zavedla nejrůznější systémy, které vrací část zhodnocení pozemku zpět do území ve formě vybavenosti.

Stavební rozvoj je obtížný a bude patrně vždy nevítaným zásahem do okolí stávajících obyvatel. Pokud probíhá rozsáhlá bytová výstavba dlouho bez adekvátní expanze dostupné vybavenosti, vyvolá nakonec oprávněnou výhradu, že vysává stávající vybavenost a chová se k existujícímu městu a jeho rozpočtům jako parazit. V důsledku motivuje samosprávy k blokování expanze bytového fondu a zvyšuje tlak na trhu s bydlením.

Deficity a přebytky míst na základních školách
zdroj: IPR Praha



12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Změnami územního plánu vyvolané potřeby infrastruktury v oblasti školství

— příklad 8 vybraných území ve změnách ÚP v procesu pořizování

	navýšení m² pro bydlení	předpoklad nárůstu nových obyvatel	vyvolaná potřeba míst v ZŠ	vyvolaná potřeba míst v MŠ	vyvolaná potřeba míst ve SŠ
Lokalita 1	1 127 119	25 047	2 505	902	1 653
Lokalita 2	981 002	21 800	2 180	785	1 439
Lokalita 3	786 560	17 479	1 748	629	1 154
Lokalita 4	698 430	15 521	1 552	559	1 024
Lokalita 5	310 764	6 906	691	249	456
Lokalita 6	268 023	5 956	596	214	393
Lokalita 7	249 339	5 541	554	199	366
Lokalita 8	207 104	4 602	460	166	304
celkem	**4 628 341**	**102 852**	**10 285**	**3 703**	**6 788**
			13 škol (3 x 9 tříd)	**49 školek**	

pozn.: kromě výše zmíněných se nyní v Praze pořizuje ještě cca 630 dalších změn ÚP

zdroj: MHMP SE1 / 2021

Vliv na rozhodování města

Vůči Metodice spoluúčasti investorů byla vznesena výtka, že umožní investorům „koupit“ si změnu ÚP. Je taková obava opodstatněná?

Vlastník si zaplacením spoluúčasti nemůže koupit zastavitelnost svého pozemku. Zavedení povinnosti zaplatit při zhodnocení pozemku změnou příspěvek městu nevytváří možnost koupit si změnu. Taková možnost by ostatně byla nezákonná, v rozporu se zákonem o obcích.

Stejně jako v současnosti bude o pořízení nebo nepořízení změny rozhodovat samospráva na základě posouzení, zda je změna urbanisticky vhodná.

Spoluúčast je především nástrojem, jak dát část zhodnocení změnou k dispozici samosprávám a vrátit ji do rozvíjeného území ve formě vybavenosti. Obdobné i když různě koncipované nástroje si po roce 2000 vytvořila řada evropských a amerických měst, včetně např. rozvojově proaktivního Mnichova.

Pro rozhodnutí zda změnu pořizovat, je a nadále bude vhodnost území z hlediska urbanismu klíčová. Stejně jako dosud bude posuzován návrh na základě zdůvodnění či ověřovací studie. Rozhodnutí samosprávy a stanovisko urbanistů, zda je změna vhodná, potřebná a přínosná není podmíněné zaplacením nebo nezaplacením spoluúčasti. Pokud je změna nevhodná, skončí pořizování v prvním kroku zamítnutím – vlastník příležitost sjednávat spoluúčast vůbec nedostane.

Dohoda s městem o spoluúčasti neposkytuje žádnému z vlastníků ani žádnému území proti ostatním výhodu. Jde o univerzální povinnost všech žadatelů, jejichž změna je urbanisticky vhodná. Metodika spoluúčasti je konstruována jako povinnost, kterou je prostě třeba splnit.

Nesjednání spoluúčasti pro zhodnocované území bude ve všech případech bránit vydání změny, jakkoliv bude změna urbanisticky vhodná. Nepředpokládáme ale, že by k takové situaci docházelo častěji, protože nastavení Metodiky je pro vlastníky dostatečně motivující.

Větší spoluúčast není výhodou proti menší. Větší vyvolané potřebě vybavenosti odpovídá větší příspěvek a použití příspěvku je vázáno na vybavenost pro území.

Lze si položit relevantnější a méně sugestivní otázku: Může ovlivnit zavedení spoluúčasti rozhodování samospráv? Proběhnou díky zavedení spoluúčasti změny, které by jinak neproběhly?

Ano, zavedení spoluúčasti pravděpodobně ovlivní rozhodování samospráv a domníváme se, že je to žádoucí. V současné Praze existuje množství území pro rozvoj vhodných, např. rozsáhlé brownfieldy, ale samosprávám brání v pořízení změny oprávněná obava, že změna v důsledku způsobí přetěžování stávající vybavenosti nebo přinese požadavky budoucích obyvatel, aby ze stávajících rozpočtů vznikla vybavenost, která jim chybí.

Pokud je deficit vybavenosti jediným důvodem, proč je zablokován rozvoj na vhodných plochách, je žádoucí ho odstranit. Metoda spoluúčastí pak přináší do územního plánovaní chybějící nástroj k dosahování legitimních cílů urbanismu – stavět tam, kde je to vhodné, a stavět kompletně vybavené části města, tedy včetně škol a parků.

Sugestivní formulace výtky podsouvá falešnou představu, že platba vnáší do procesu pořizování změn aspekt obchodování mezi vlastníkem a městem, a že je rozhodování podle urbanistických zásad poškozováno „kšeftováním“. Domníváme se, že výtka naprosto zkresluje pravděpodobný věcný dopad zavedení spoluúčasti. Naopak se domníváme, že zavedení takového nástroje je potřebné a napomůže k dosahování legitimních cílů urbanismu.

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Náklady na nové obyvatele

Spoluúčast investorů je tedy koncipována zároveň jako nástroj zvyšování kvality, kterou pro život vytváří výstavba města, a zároveň usiluje o odstranění nebezpečného deficitu, který v současnosti poškozuje životaschopnost města jako celku a jeho konkurenceschopnost v rámci středoevropského regionu.

Spoluúčast investorů bude vyžadovat aktivní přístup města. Například Mnichov, který je pod tlakem populačního růstu, je výrazně proaktivní v oblasti rozvoje a má k dispozici efektivní realizační aparát. Ten dokáže vybrané příspěvky rychle přeměňovat ve vybavenost. Takovým aparátem Praha nedisponuje a bude muset při výstavbě vybavenosti částečně využít asistence developerů. Aby se spoluúčasti nestaly pouze dodatečným zdaněním již tak nákladného bydlení, je třeba dbát na to, aby skutečně vedly ke vzniku vybavenosti.

Zavedení spoluúčasti investorů městem v žádném případě neznamená, že stát by neměl posílit svojí roli v regionech s rychlým růstem, kde je silný tlak na expanzi vybavenosti a dopravní infrastruktury. Přitom je dobré mít na paměti, že na opačném konci rozsáhlého procesu přesunů obyvatelstva jsou také regiony s opačnými problémy, které naopak obyvatelstvo ztrácí a jsou na pomoc státu odkázány silněji.

~ vybrané prostředky dle Metodiky

50 m² HPP na 1 obyvatele

prostředky → dle Metodiky = 2300 Kč/m²

115 000 Kč

1 obyvatel

~ vygenerované potřeby kapacit ve školství

0,04 místa v MŠ	× 500 000 =	18 870 Kč
+		
0,1 místa v ZŠ	× 700 000 =	70 000 Kč
+		
pozemky školství	× 5 000 =	7 400 Kč

96 270 Kč

rychlé a efektivní fungování procesů a magistrátu ▶ podrobnější dokumentace — studie ▶ silná role samospráv — moderace dohod městem ▶ rozvoj čtvrtí — nová Metodika spoluúčasti investorů

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Výše tarifu

Základní tarif činí zhruba čtvrtinu z ceny, za kterou lze koupit nebo prodat m² hrubé podlažní plochy (bez veškerých povolení) v okrajových částech Prahy. Z řady důvodů ji považujeme za přiměřenou.

Ke zhodnocení pozemku při změně územního plánu (zvýšením kapacity) dochází politickým rozhodnutím samosprávy a administrativním krokem vydání změny a metodika podle našeho názoru správně odvozuje příspěvek od míry zhodnocení.

Protože stejný úkon samosprávy současně se zhodnocením vlastníkovi zakládá městu potřebu adekvátně rozšířit veřejnou vybavenost, bere podle našeho názoru Metodika správně v potaz, že příspěvek musí být dostatečný, aby v podstatné míře usnadnil samosprávám tvorbu vybavenosti.

Odvádění příspěvku bude v první fázi představovat dodatečný náklad pro pražský trh s bydlením (u území, jejichž změny byly koncipovány před zavedením spoluúčasti), a tento náklad se částečně přenese do koncových cen bytů.

Tarif ve výši 2300 Kč/HPP představuje zvýšení nákladů o cca 3 %. V situaci, kdy roční produkce bytů v Praze hrubě nedostačuje potřebám rostoucího města, se patrně většina zvýšení nákladů promítne do odbytových cen.

V delším časovém horizontu ale předpokládáme, že zavedení spoluúčasti nezvýší náklady na bydlení, ale naopak rozšíří dostupné příležitosti pro výstavbu bytů. Odváděná spoluúčast se stane implicitní součástí hodnoty obchodovaných pozemků. V současnosti Praha pro uspokojení potřeby bydlení spoléhá téměř výhradně na fungování trhu. Proto považujeme za správné, že se Metodika vyhýbá krokům, které by drasticky narušily stávající prostředí.

V žádném z obdobných systémů, které jsou nám známy, neodvádí vlastnici městu celé zhodnocení. Systémy spoluúčastí mají napomáhat rozvoji a zachování motivace vlastníků pozemků je podmínka nutná a současné nastavení tarifů ji splňuje.

Za podstatný a pozitivní považujeme fakt, že Metodika v překládané podobě je na základě konzultací vnímána jako smysluplná a přínosná jak částí samospráv, tak některými vlastníky pozemků a developery. Fakt, že Metodika není zaváděna městem jednostranně, považujeme za cenný vklad pro budoucnost rozvoje Prahy – naznačuje, že rozvoj města by se mohl vydat cestou kooperace mezi odlišnými stakeholdery. Spoluúčasti mají potenciál zkvalitnit rozvoj jen za předpokladu, že na základě Metodiky začne docházet ke sjednávání dohod vlastníků s městem.

Předpokládáme, že se tarif může v čase vyvíjet jak s ohledem na dopad na náklady bydlení, tak se změnami v potřebě rozvoje podle demografického vývoje.

zvýšení kapacity území v ÚP

▼

koeficient podlažních ploch
navýšení o 1 stupeň

▼

HPP na 1 m² pozemku
navýšení o 1 m²

▼

zvýšení hodnoty 1 m²

+ 10 000 Kč

průměrná hodnota 1 m² HPP
ve vnějším prstenci Prahy

▼ ▼

nižší tarif ze stávající hodnoty	vyšší tarif z vytvářené hodnoty
700 Kč ~ 7 %	**2300 Kč ~ 23 %**

Výše tarifu

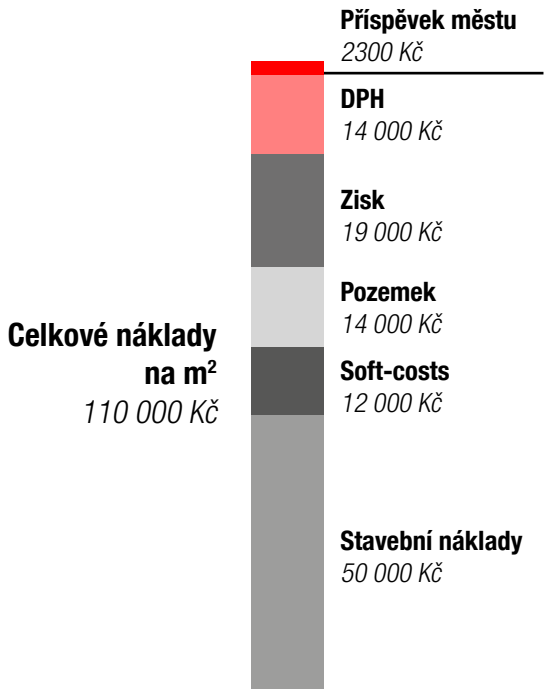
K Metodice bylo namítáno, že příspěvek by měl být odvozen z celkového zisku, který developer může získat v důsledku přidání 1 m² HPP, nikoliv ze zhodnocení změnou.

Spojení příspěvku s odhadovaným ziskem považujeme za nevhodné. Zatímco zhodnocení pozemků a kapacity území spoluvytváří samospráva politickým rozhodnutím o vydání změny, na ostatních činnostech, které tvoří development, se samospráva nepodílí. Projektová příprava, management, vlastní výstavba, marketing a prodej jsou činnosti podnikané v tržním prostředí soukromým subjekty s cílem zisku a každá z nich přináší specifické riziko neúspěchu. Není nám zjevné, z jakého důvodu by měly samosprávy pro jednu určitou činnost, která ale není monopolní, zasahovat do tržní úrovně zisku. Takový krok bychom považovali za problematický a je dobře, že metodika volí legitimnější a méně spornou konstrukci navracení části zhodnocení změnou zpět do území.

Setkali jsme se s tvrzením, že developer vydělává až 50 000 Kč z metru, a proto je stanovená výše tarifu nízká. Podle našich znalostí je obvyklá míra zisku v developmentu kolem 20 % na nákladech, ale je třeba uvést, že má tendenci se lišit podle povahy investora a u řady institucionálních investorů bude dlouhodobě spíše nižší, blíže k 15 % na nákladech.

Pro představu se stávající tržní cena nového bytu cca. 110 000 Kč/m² skládá z: daně z přidané hodnoty 14 300 Kč, stavebních nákladů cca 50 000 Kč u levnější stavby, soft-costs, zahrnujících projektovou přípravu, řízení organizace projektu, prodej a marketing a finanční náklady orientačně 10 000 až 14 000 Kč a pořízení pozemku 14 000 Kč v okrajových částech Prahy (u pozemků blíže centru více). Na zisk tedy připadá při uvedené prodejní ceně 19 000 Kč, tedy 20,9 % na nákladech.

Jistě se stalo, že v konkrétním projektu by dosažen mimořádný zisk díky příhodné souhře okolností (extrémně levný pozemek, stavební náklady zasmluvněné v krizi a prodeje realizované v konjunktuře), ale stejně tak došlo k situacím, kdy projekt skončil ztrátou. Stavět jakoukoliv Metodiku na extrémních případech je nesmyslné.



Podíl na ceně bytu
(červená — odváděno veřejnému sektoru)

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Právní opora a transparentnost

Tato metodika není prvním materiálem tohoto druhu v Praze. 10 městských částí již nějakou formu dohod s investory užívají. Dalších 47 městských částí ale žádný nástroj pro dohody s investory nemá. Roztříštěnost různých politik, odlišných způsobů výpočtu i výšek tarifů však činí prostředí méně přehledné, předvídatelné a transparentní. Zároveň právní, ekonomické i administrativní zázemí městských částí, zvláště těch drobných, je omezené. To vyústilo ve snahu Svazu městských částí (dříve Svazu malých městských částí) v koordinovaný postup a přípravu jednotného materiálu. Tato snaha se setkala se snahou hlavního města, které řešilo potřebu nástroje pro dohody vysvětlené dříve.

Jednotný postup a tarify umožní zpřehlednění celé situace. Město svým usnesením doporučí městským částem, které doposud žádný nástroj pro dohody nemají, přijmout celoměstskou Metodiku, těm, které již obdobným materiálem disponují, doporučí uvést do souladu s Metodikou celoměstskou. Metodika bude pak sloužit jako klíčový materiál pro Výbor územního rozvoje ZHMP pro verifikaci dohod u významnějších změn územního plánu.

Městské části s různými formami smluv s investory:

Praha 5
Praha 7
Praha 8
Praha 10
Praha 12
Praha 22
Praha – Dolní Chabry
Praha – Nedvězí
Praha – Šeberov
Praha – Újezd

tedy 10 z 57 MČ

> Doteď se to řešilo nadivoko. Každá MČ si to řešila po svém. Řešila to usnesením, kdy se snažila dostat z developerů nějaké finanční příspěvky. Vítám, že se to sjednotí a bude to mít nějakou formu a řád.

Jana Plamínková, starostka

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl, Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

Příloha č. 7 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

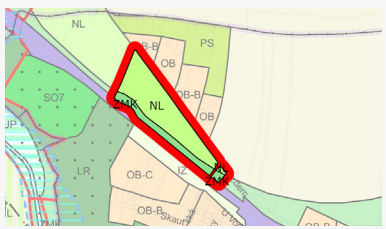
verze 5.0 — 2021

Příklady výpočtů dle Metodiky

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příklad 1

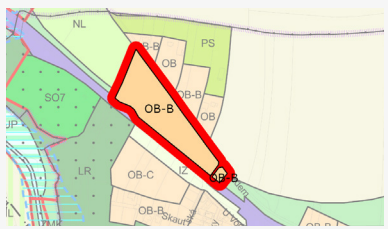
Stav



		KPP	HPP_S
ZMK	4 491 m²	0	0 m²
NL	15 900 m²	0	0 m²

HPP_S = 0 m²

Návrh



		KPP	HPP_N
OB-B	20 391 m²	0,3	6 117 m²

HPP_N = 6 117 m²

ΔHPP = 6 117 – 0 = **6 117 m²**

příklad zástavby



Výpočet

$$R = HPP_S \times 700 + \Delta HPP \times 2300$$

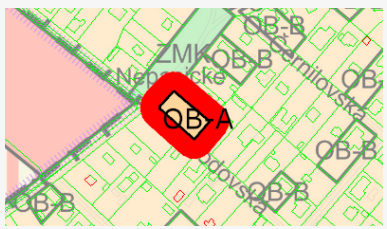
$$R = 0 \times 700 + 6\,117 \times 2300$$

R = 14 069 874 Kč

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příklad 2

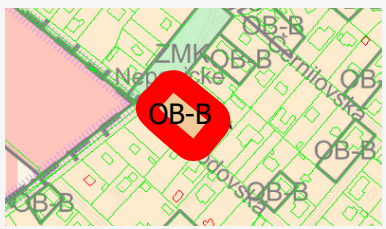
Stav



		KPP	HPP_S
OB-A	868 m²	0,2	174 m²

HPP_S = 174 m²

Návrh



		KPP	HPP_N
OB-B	868 m²	0,3	260 m²

HPP_N = 260 m²

ΔHPP= 260 – 174 = **86 m²**

příklad zástavby na OB-B



Výpočet

$R = HPP_S \times 700 + \Delta HPP \times 2300$

↓

R = 174 x 700 + 86 x 2300

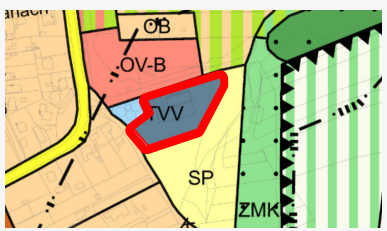
↓

R = 320 470 Kč

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příklad 3

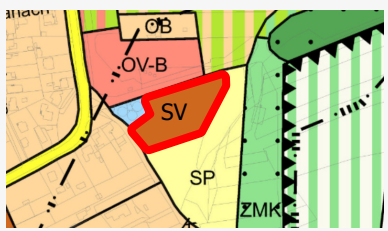
Stav



		KPP	HPP_S
TVV*	4 362 m²	0,2	872 m²

HPP_S = 872 m²

Návrh



		KPP	HPP_N
SV	4 362 m²	0,4	1 744 m²

HPP_N = 1 744 m²

ΔHPP = 1 744 – 872 = **872 m²**

stávající budova na TVV



Výpočet

R = HPP_S × 700 + ΔHPP × 2300

↓

R = 872 × 700 + 872 × 2300

↓

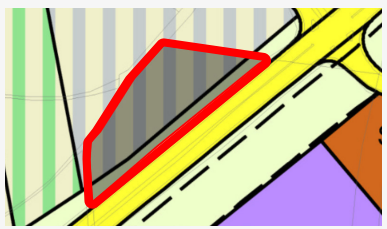
R = 2 616 000 Kč

* KPP získáno z přílohy č. 04 Metodiky.

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příklad 4

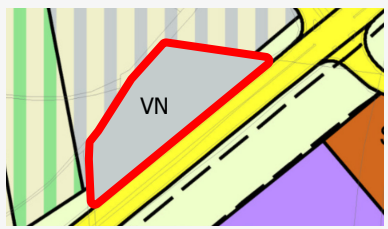
Stav



		KPP	HPP_S
OP/VN-D	6 500 m²	0	0 m²
		+ 0,8	*+0,2×5200 m²*
IZ	913 m²	0	0

HPP_S = 1 040 m²

Návrh



		KPP	HPP_N
VN-D	7 413 m²	0,8	5 930 m²

HPP_N = 5 930 m²

ΔHPP = 5 930 – 1 040 = **4 890 m²**

příklad zástavby



Výpočet

R = $HPP_S \times 700 + \Delta HPP \times 2300$

↓

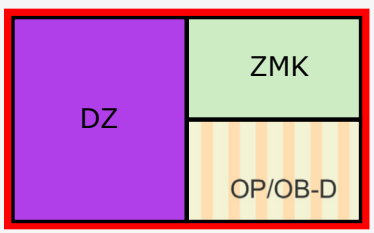
R = $1040 \times 700 + 4890 \times 2300$

↓

R = 11 975 000 Kč

Obecně

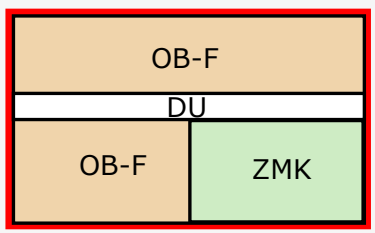
Stav



		KPP	HPP_S
DZ*	2000 m²	0,2	400 m²
ZMK	1000 m²	0	0 m²
OP/OB-D	1000 m²	0 *+rez 0,8*	0 m² *+0,2 × 800 m²*

HPP_S = 560 m²

Návrh



		KPP	HPP_N
OB-F	2500 m²	1,4	3500 m²
ZMK	1000 m²	0	0 m²
DU	500 m²	0	0 m²

HPP_N = 3500 m²

ΔHPP = 3500 – 560 = **2940 m²**

Výpočet

R = $HPP_S \times 700 + \Delta HPP \times 2300$

↓

R = $560 \times 700 + 2940 \times 2300$

↓

R = 7 154 000 Kč

* KPP získáno z přílohy č. 04 Metodiky.

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příloha č. 8 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuální změny nového územního plánu

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Stabilizované plochy

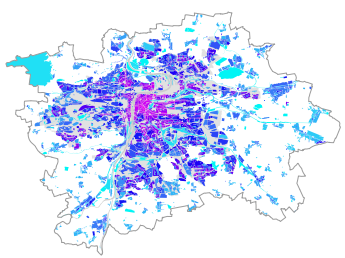
Kapacita záměru dle stávajícího ÚP ◀▶ **Kapacita záměru dle Metropolitního plánu**

$HPP = S \times KPP$

S – plocha řešeného území

KPP – koeficient podlažních ploch dle tabulky podle funkčních ploch

↳ **dle datové analýzy zastavitelnosti funkčních ploch a následné zprůměrování — fixně**



▼

$$R = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

=

$HPP = S \times \%_{ZAST} \times RNP$

S – plocha záměru

RNP – regulovaný počet nadzemních podlaží

$\%_{ZAST}$ – procento zastavění dle tabulky podle struktur zástavby

↳ **dle datové analýzy procenta zastavění struktur a následné zprůměrování — fixně**

▼

$$R = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Kapacita záměru dle stávajícího ÚP

HPP = S x KPP

S – plocha řešeného území

KPP – koeficient podlažních ploch

$$\mathbf{R} = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

=

Kapacita záměru dle Metropolitního plánu

HPP = S x ZB_N x RNP

RNP – regulovaný počet nadzemních podlaží

ZB_N – zastavitelnost bloku

S – plocha záměru

MPP zároveň poskytuje lepší nástroj pro upřesnění veřejných prostranství:

$$\mathbf{S} = S_{řeš} \times (1 - UP_{ST} - PP_{ST})$$

$S_{řeš}$ – plocha řešeného území

UP_{ST} – podíl uličních prostranství dle závazné studie

PP_{ST} – podíl parkových ploch dle závazné studie

$$\mathbf{R} = HPP_S \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příloha č. 9 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

12/2021
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu ÚP

U investičních záměrů beze změny ÚP je z důvodu transparentnosti a souměřitelnosti sousedících území a z důvodu stávající praxe na většině městských částí doporučeno v rámci dobrovolné dohody poskytnout plnění ze strany investora, a to v rozsahu odpovídajícímu nižšímu tarifu Metodiky při změně ÚP.

— Rozsah, účel a předmět finančního i nefinančního plnění je v kompetenci městké části.

— Případné podrobnější specifikace jsou stanoveny danou městskou částí, resp. Svazem MČ HMP.

Výpočet HPPs je pro tyto případy dán přesným výpočtem HPP v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí či společné povolení, nikoli dle fixního kódu KKP.

Odůvodnění: Umisťování 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.

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Právní posudek

advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS s.r.o.

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA
PLZEŇ | OLOMOUC | OSTRAVA

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

Hlavní město Praha

k rukám

doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora hl. m. Prahy
Ing. arch. Filipa Foglara, vedoucí sekretariátu I. náměstka primátora hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha - Staré Město

Doručeno e-mailem

V Praze dne 7. prosince 2021

ODBORNÉ PRÁVNÍ POSOUZENÍ METODIKY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ HL. M. PRAHY, VERZE 5.0 - 2021

Vážený pane docente, vážený pane architekte,

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („**HAVEL PARTNERS**“) byla požádána Hlavním městem Praha („**Klient**“ nebo „**HMP**“) o vypracování odborného právního posouzení ve věci možnosti spolupráce HMP a městských částí HMP („**městské části**“) se zájemci o výstavbu na území HMP, resp. se zájemci o změnu územního plánu („**investoři**“), kteří by se na základě této spolupráce spolupodíleli peněžitou či nepeněžitou kontribucí na rozvoji dotčeného území.

Za tímto účelem HMP připravuje a zamýšlí přijmout jednotnou metodiku, která by stanovila základní parametry spolupráce HMP, městských částí a investorů v rámci rozvoje území a stanovení jejich kontribuce, předpoklady uzavření smluv s investory, jakož i základní smluvní podmínky („**Metodika**“).

1. PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Předmětem tohoto posouzení je právní analýza možnosti přijetí Metodiky, postupu HMP (městských částí) dle Metodiky v rámci spolupráce s investory a souvisejících níže uvedených dílčích otázek týkajících se základních principů spolupráce a závazkových smluvních vztahů s investory, zejména se tato právní analýza věnuje níže uvedeným oblastem dle zadání Klienta:

(i) *Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat? Jak?*

- *Odůvodnit obecně princip možnosti požadovat (doporučit) příspěvky na vybavenost, zvýšené náklady, infrastrukturu, ať už finanční či nefinanční plnění. Jaký je právní rámec pro uplatňování navrhované Metodiky ze strany Hl. m. Prahy, potažmo MČ, na základě kterého je možno takový příspěvek legálně požadovat? Nutno vysvětlit, jak obhájit a prezentovat, že se nejedná o riziko korupce při hlasování o změně ÚP.*
- *Je to z právního hlediska možné a proč? Jak toto formulovat ve smlouvě i v metodice? Na co vázat příspěvky/plnění?*
- *Jaká jsou rizika soudní napadnutelnosti smlouvy (viz níže)? Nebo dokonce i zpochybnění změny ÚP?*

(ii) *Doporučit a rozvést vhodnou formu a konstrukci (pojmenování) smlouvy*

- *Navrhnout formu smlouvy, kterou by investor a město (nebo i jako třetí subjekt MČ) měli uzavřít před schválením změny ÚP; Jedná se smlouvu nepojmenovanou? Ano/Ne? Jaké jiné jsou možnosti? Vysvětlit*
- *Smlouva se uzavírá před schválením změny, ale má vazbu až do realizace (>> ÚR >> SP) (ev. kolaudace, možno vázat i na ní něco); Navrhnout varianty (kombinace) odkládacích podmínek (-> ÚR, -> SP, -> kolaudace)*
- *Kdo by výše zmíněnou smlouvu měl uzavírat – popsat doporučený mechanismus. Byla by to asi Rada HMP (pověřila by podpisem primátora)? + žadatel (investor) + ev. Rada MČ / ZMČ. Je to tak? Nebo by to bylo ZHMP? V jakých případech RHMP a v jakých ZHMP? Nevadí že ZHMP poté v budoucnu bude o změně hlasovat?*
- *Jak zajistit, aby smlouvu někdo neobešel? Jak zajistit právní kontinuitu smluv s žadatelem změny ÚP (vlastníkem pozemků) na a) případného budoucího nabyvatele (změna žadatele/ vlastníka) a b) při změně politické reprezentace; Jak zajistit aby smlouva přešla i na nabyvatele a byla s územím/změnou svázaná? Jaké jsou možnosti? Je možná i vazba do katastru a je vhodná?*
- *Jaký je problém/riziko podjatosti při uzavření smlouvy? (Může být při rozhodování o změně ÚP nějak podjaté ZHMP?; Jak řešit a formulovat textace a podmínky do smluv, aby se zabránilo podjatosti v ÚR a SP?; Ve fázi hlasování o změně ÚP podjatost explicitně vyloučit, vysvětlit a odůvodnit*

(iii) *Jak se liší právní legitimita požadavků na plnění v případech se změnou územního plánu a v případech beze změny ÚP, tj. v záměrech a územích dle stávajícího právního stavu (nároku) v území?*

2. PODKLADOVÉ DOKUMENTY A INFORMACE

Pro účely vypracování tohoto posouzení nám byla poskytnuta pracovní verze Metodiky nazvaná „*Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území*“.

Dále jsme při vypracování tohoto posouzení vycházeli z informací poskytnutých Klientem, z informací veřejně dostupných, z obecně závazných právních předpisů ČR v příslušném znění, vlastních zkušeností a znalostí, odborné právní literatury, soudní judikatury a dalších pramenů.

3. PŘEDPOKLADY A VÝCHODISKA POSOUZENÍ

Vycházíme z předpokladu, že informace nám poskytnuté Klientem pro účely zpracování tohoto posouzení jsou úplné a pravdivé a obsahují veškeré relevantní aspekty, které je nutné zohlednit při posuzování předložených otázek.

Při posuzování jsme dále vycházeli z následujících předpokladů uvedených v pracovní verzi Metodiky:

(a) účelem Metodiky má být stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech HMP a městských částí na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů v případech, kdy je vyžadováno přijetí změny územního plánu, a součinnost obce s investorem;

(b) HMP chce prostřednictvím Metodiky stanovit transparentní podmínky spolupráce mezi HMP a investory, které budou následně promítnuty i do smluv uzavíraných s investory v rámci této spolupráce;

(c) základním principem této spolupráce je zabezpečení přímé vazby a návratnosti kontribuce zpět do daného území nebo lokality dotčené záměrem investora s cílem, aby se investoři podíleli na budování lokálně návazné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství;

(d) předmětem spoluúčasti investorů by měla být vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tedy nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby včetně např. významně vyššího standardu veřejných prostranství, doplnění občanského vybavení, veřejně přístupné plochy a aktivity, prostupnost území apod.

Toto posouzení není komplexním právním stanoviskem ve věci Metodiky; v případě žádosti Klienta o rozpracování jakékoliv otázky či právní oblasti jsme připraveni takovému požadavku vyhovět.

4. ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ RÁMEC A OBECNÝ ÚVOD DO PROBLEMATIKY

4.1 PRÁVO NA SAMOSPRÁVU (VEŘEJNOPRÁVNÍ POSTAVENÍ HMP VS. SOUKROMOPRÁVNÍ POSTAVENÍ HMP)

HMP je jako obec základním územně samosprávným celkem ve smyslu čl. 99 Ústavy České republiky („**Ústava**“). Z tohoto postavení HMP náleží základní a pro toto posouzení stěžejní právo, a to právo na samosprávu, která je zaručeno.[1] Podle čl. 101 odst. 3 Ústavy jsou územně samosprávné celky *veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu*. Obdobně toto vymezení upravuje zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů („**ZHMP**“), který v § 1 odst. 2 stanoví, že *hlavní město Praha je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek, má vlastní příjmy vymezené tímto nebo zvláštním zákonem a hospodaří za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu*.

Obec vykonává samosprávu v rámci své samostatné působnosti, přičemž obec je samostatně spravována zastupitelstvem.[2] Samostatná působnost je obcemi, tedy i HMP a jejími městskými částmi,[3] vykonávána zcela nezávisle, což plyne již z čl. 101 odst. 4 Ústavy, podle kterého může stát *zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem*.

[1] Viz čl. 8 Ústavy.

[2] Viz čl. 101 odst. 1 Ústavy.

[3] Podle § 17 písm. b) ZHMP stanoví HMP v rámci úpravy svých vnitřních poměrů ve Statutu HMP záležitosti, které se svěřují do samostatné působnosti městských částí. Výčet činností svěřených do samostatné působnosti městských částí je uveden v příloze č. 2 Statutu HMP.

V rámci samostatné působnosti může obec vystupovat ve dvou rovinách právních vztahů. Tou první rovinou je postavení obce jako veřejnoprávní korporace, a to při výkonu jejích veřejnoprávních pravomocí, jako nositel veřejné moci. V těchto vztazích může uplatňovat svou moc pouze v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.[4] Veřejnou moc uplatňuje obec například při přijímání obecně závazných vyhlášek,[5] ve kterých zastupitelstvo obce autoritativně ukládá povinnosti třetím subjektům.

I přesto, že je obec osobou veřejného práva, může vystupovat a jednat rovněž v soukromoprávních vztazích, jako kterýkoliv jiný subjekt soukromého práva, což je druhá rovina právních vztahů, ve kterých může svým jménem obec vystupovat. Toto soukromoprávní postavení jí propůjčuje § 20 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších přepisů („**občanský zákoník**"), v jehož smyslu lze na soukromoprávní jednání obce použít tuto soukromoprávní úpravu, slučuje-li se to s právní povahou obce.

V soukromoprávních vztazích má obec v zásadě stejné právní postavení jako jiné právnické osoby, které se na tomto vztahu participují. V rámci soukromoprávních vztahů, na rozdíl od situace, kdy obec vystupuje jako nositel veřejné moci, může obec (stejně jako jiní účastníci soukromoprávního vztahu) činit vše, co není zákonem zakázáno.[6] Z tohoto postavení neplynou obci pouze práva, ale také povinnosti, a to včetně povinnosti k náhradě škody, poruší-li zákonnou nebo smluvní povinnost.[7]

Do samostatné působnosti HMP patří dle § 16 odst. 1 ZHMP záležitosti, které jsou v zájmu hlavního města Prahy a jeho občanů.[8] V intencích § 16 odst. 3 ZHMP v rámci samostatné působnosti HMP *pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů, především pak o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku*.

Za účelem uspokojování vymezených potřeb může HMP (resp. též městské části mohou) uzavírat soukromoprávní smlouvy, například právě smlouvy s investory o rozvoji území, jak bude blíže rozvedeno níže. Již z výše citovaného ustanovení § 20 odst. 2 občanského zákoníku však plyne, že i v rámci soukromoprávních vztahů, ve kterých má obec v zásadě téměř rovné postavení s ostatními účastníky těchto vztahů, je HMP jako právnická osoba veřejného práva v rámci těchto vztahů limitováno, a to závaznými předpisy veřejného práva. V oblasti územního rozvoje, která je pro posouzení Metodiky a spolupráce s investory oblastí stěžejní, je HMP povinno dodržovat zejména zákonné povinnosti v oblasti nakládání s majetkem HMP, jako majetkem veřejným.

4.2 NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM HMP A ÚZEMNÍ ROZVOJ HMP

4.2.1 Nakládání s majetkem HMP a majetkem svěřeným městským částem

[4] Viz čl. 2 odst. 3 Ústavy.

[5] Obecné zmocnění k vydávání obecně závazných vyhlášek je obsaženo v čl. 104 odst. 3 Ústavy.

[6] viz čl. 2 odst. 4 Ústavy.

[7] Srov. MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Radovan. Čl. 101 [Správa územního samosprávného celku]. In: SLÁDEČEK, Vladimír, MIKULE, Vladimír, SUCHÁNEK, Rado-van, SYLLOVÁ, Jindřiška. Ústava České republiky. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 1190.

[8] Pokud nejde o výkon přenesené působnosti hlavního města Prahy nebo úkoly, které jsou zvláštními zákony svěřeny správním úřadům jako výkon státní správy.

Právo vlastnit majetek a hospodařit dle vlastního rozpočtu je obcím jako veřejnoprávním korporacím ústavně zaručeno již v čl. 101 odst. 3 Ústavy, jako součást práva na samosprávu. Hospodaření s majetkem tak HMP i městské části vykonávají v rámci své samostatné působnosti. Co se týče problematiky hospodaření HMP, je nutné brát zřetel též na skutečnost, že se HMP člení na městské části,[9] které mají dle § 4 odst. 3 ZHMP též svůj rozpočet a v rozsahu tohoto ustanovení hospodaří podle něj.

HMP nakládá s vlastním majetkem a hospodaří s ním dle vlastního rozpočtu za podmínek stanovených zákonem.[10] Za podmínek stanovených ZHMP a statutem HMP[11] („**Statut**“) hospodaří s majetkem HMP též městské části, tj. s majetkem jim svěřeným. Při nakládání se svěřeným majetkem vykonávají městské části dle § 34 odst. 3 ZHMP práva a povinnosti vlastníka. Ustanovení § 17 Statutu pak upřesňuje, že městské části při nakládání se svěřeným majetkem vykonávají všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu s výjimkou případů výslovně stanovených Statutem.

S vlastnickým právem jsou neoddělitelně spjata též vlastnická práva a povinnosti. HMP a též městské části (v případě svěřeného majetku) mají z pozice vlastníka majetku právo tento majetek užívat a s tímto majetkem disponovat, tedy majetek například zcizit, pronajmout, propachtovat apod. S vlastnickým právem nejsou spojena pouze práva, ale též povinnosti, zejména pak povinnost počínat si při výkonu vlastnického práva tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí nad míru stanovenou zákonem.[12]

Pokud městská část poruší svou povinnost při správě majetku HMP a způsobí svým jednáním škodu, nese také za tuto škodu odpovědnost. Povinnost k náhradě škody je judikaturou dovozována z toho titulu, že městské části „*mají svůj vlastní rozpočet (§ 4 odst. 3 zákona o hlavním městě), podle nějž hospodaří a z jehož prostředků hradí veškeré své smluvní závazky a mohou z něj hradit i závazky z případné deliktní odpovědnosti, jejímž nositelem městská část je podle výslovné úpravy obsažené v § 3 odst. 2 zákona o hlavním městě. Tato povinnost městských částí však nevylučuje současnou odpovědnost hlavního města Prahy za újmu vzniklou při nakládání s majetkem svěřeným městské části.*“[13]

V citovaném rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2019, č.j. 25 Cdo 5764/2017-414 dospěl Nejvyšší soud („**NS**“) k závěru, že odpovědností městské části není dotčena odpovědnost rovněž HMP, neboť městská část má při nakládání se svěřeným majetkem HMP postavení tzv. pomocné osoby *sui generis*, tedy subjektu, který HMP využívá k výkonu svého vlastnického práva. Z tohoto důvodu dle NS odpovídá za případné porušení zákonné povinnosti ze strany městské částí při nakládání se svěřeným majetkem též HMP, a to společně a nerozdílně (tj. solidárně) s městskou částí.

Ve smyslu výše citovaného rozsudku NS by i případě, kdy by smlouvu s investorem týkající se i svěřeného majetku uzavřela pouze městská část, existovalo značné riziko solidární odpovědnosti HMP za případné porušení smlouvy, neboť porušení smluvní povinnosti je v podstatě porušením zákonné povinnosti péče řádného hospodáře. Toto riziko je proto nezbytné mít na paměti při uzavírání smlouvy s investorem, pokud

[9] Viz § 3 odst. 1 ZHMP.

[10] Viz § 34 odst. 1 ZHMP.

[11] Vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

[12] Viz čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“).

[13] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2019, č.j. 25 Cdo 5764/2017-414.

se daná smlouva má částečně týkat i majetku HMP svěřeného městské části, a ustanovení o odpovědnosti za škodu ve smlouvě precizně nastavit a ošetřit.

4.2.2 Způsob nakládání s majetkem HMP a s majetkem svěřeným městským částem

Základním předpokladem a požadavkem k nakládání s majetkem HMP je odpovědné hospodaření s majetkem HMP v mezích požadavků stanovených především v § 35 ZHMP. Podle § 35 odst. 1 musí být majetek HMP využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Povinnost účelného a hospodárného využívání není pouze povinností HMP, ale též povinností městských částí, kterým byl majetek HMP svěřen do správy, a to z titulu výkonu vlastnických práv.

HMP i městské části jsou tak při nakládání s majetkem povinny jednat s péčí řádného hospodáře. Péče řádného hospodáře se vztahuje především na orgány HMP a městských částí, které o majetkoprávních dispozicích v rámci samostatné působnosti rozhodují. Jedná se o zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“), radu HMP („**rada HMP**“), primátora a též zastupitelstvo jednotlivých městských částí („**zastupitelstvo MČ**“), radu jednotlivých městských částí („**rada MČ**“) a starosty jednotlivých městských částí („**starosta MČ**“).

ZHMP již podrobněji nestanoví, co se rozumí účelným a hospodárným využíváním majetku. Podle autorů odborné literatury lze odpověď na význam účelného a hospodárného využívání majetku hledat podpůrně v zákoně o finanční kontrole,[14] podle kterého se za hospodárné považuje použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů.[15]

Pravidla pro hospodaření s majetkem HMP je nezbytné vykládat též ve spojení s hlavním posláním HMP, kterým není dosažení zisku v rámci soukromoprávních vztahů, ale naplňování veřejných zájmů.[16] V rámci samostatné působnosti je totiž hlavním posláním HMP a městských částí dle § 2 odst. 2 ZHMP péče o všestranný rozvoj území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů jsou proto HMP i městské části povinny chránit též veřejný zájem. Co se týče potřeb občanů, jedná se zejména o uspokojování potřeb bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.[17]

Péče o všestranný rozvoj území je pak podrobně rozebrána ve zvláštních zákonech, především pak v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“).

V rámci odpovědného hospodaření jsou pak HMP a městské části povinny chránit majetek HMP před neoprávněnými zásahy, včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení,[18] trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své

[14] Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

[15] DĚVĚROVÁ, Martina. Zákon o hlavním městě Praze: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-560-4, k § 35.

[16] DĚVĚROVÁ, Martina. Zákon o hlavním městě Praze: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-560-4, k § 35.

[17] Viz § 16 odst. 3 ZHMP.

[18] Viz § 35 odst. 3 ZHMP.

závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv z těchto závazků vyplývajících.[19]

Při uzavírání smluv s investory je proto nezbytné řádně ošetřit odpovědnost za škodu a prostřednictvím zajišťovacích či utvrzovacích smluvních institutů též zajistit, že bude investor plnit smlouvu řádně a včas a že budou povinnosti investora vymahatelné po celou dobu trvání smlouvy s investorem. V průběhu plnění smlouvy s investorem pak musí HMP či městské části průběžně aktivně kontrolovat, zda je smlouva ze strany investora plněna řádně a včas a v případě porušení jakékoliv smluvní povinnosti je HMP či městská část povinna aktivně a včas uplatňovat nároky s takovým porušením spojené a smlouvou předvídané.

4.3 ROLE ORGÁNŮ HMP A MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Rada HMP a rada městské části

Rada HMP je dle § 68 odst. 1 ZHMP výkonným orgánem HMP v oblasti samostatné působnosti a je ze své činnosti odpovědná zastupitelstvu HMP, které též volí její členy z řad svých členů.[20] Radě HMP jsou vyhrazeny činnosti vyjmenované v § 68 odst. 2 ZHMP a dále ty záležitosti, které nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu HMP a které si zastupitelstvo HMP nevyhradí (tzv. zbytková působnost rady dle § 68 odst. 3 ZHMP). Schůze rady, na kterých rada přijímá svá rozhodnutí a projednává jí svěřené záležitosti, jsou dle § 70 odst. 1 ZHMP neveřejné.

Ve smyslu § 94 odst. 1 ZHMP je výkonným orgánem v rámci samostatné působnosti městské části rada městské části.

Zastupitelstvo obce

Již z čl. 101 odst. 1 Ústavy plyne, že obec je samostatně spravována zastupitelstvem, to platí též v případě HMP i městských částí. Do pravomoci zastupitelstva spadají záležitosti vyhrazené mu zákonem a dále záležitosti, které si samo zastupitelstvo vyhradí.[21]

Na rozdíl od schůzí rady jsou zasedání zastupitelstva vždy veřejná. O konání zasedání zastupitelstva včetně navrženého programu připravovaného zasedání musí být občané informování nejméně 7 dní před jeho konáním tak, aby se mohli s programem zasedání včas seznámit a zasedání se případně též účastnit.

Mandát člena zastupitelstva vzniká dle § 50 odst. 1 ZHMP zvolením na základě svobodných voleb. Člen zastupitelstva je povinen složit slib, že bude svoji funkci vykonávat svědomitě, v zájmu HMP a jeho občanů a že se při tom řídit Ústavou a zákony České republiky. Při výkonu své funkce jsou zastupitelé povinni vykonávat svůj mandát osobně v souladu se svým slibem a nejsou přitom vázáni žádnými příkazy.[22]

Rozhodování zastupitelstva je s ohledem na veřejnost zasedání zastupitelstva a na způsob volby členů, počet členů zastupitelstva a s ohledem na skutečnost, že jednotliví zastupitelé nejsou při výkonu svého mandátu vázáni žádnými příkazy, minimálně pocitově a z pohledu veřejnosti více transparentní a kontrolovatelné než rozhodování rady.

---

[19] Viz § 35 odst. 4 ZHMP.

[20] Viz § 69 odst. 1 ZHMP.

[21] Vyhradit si lze vše, co nespadá do vyhrazené působnosti rady – viz § 60 odst. 4 ZHMP.

[22] Viz § 51 odst. 1 ZHMP.

Vzhledem k tomu, že smlouvy s investory se často týkají nakládání s majetkem velké hodnoty a týkají se dalšího rozvoje území, což je pro dotčené občany zásadní, a HMP je povinno dbát o všestranný rozvoj území též s přihlédnutím k veřejným zájmům a zájmům občanů, lze pro účely posílení právní jistoty, transparentnosti a předvídatelnosti postupu doporučit, aby uzavírání veškerých smluv s investory podléhalo bez výjimek schválení zastupitelstva HMP / městských částí, tj. aby si rozhodování o všech takovýchto smlouvách uzavíraných podle připravované Metodiky vyhradilo do své působnosti zastupitelstvo.

4.4 ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ROLE HMP (MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ)

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, stejně tak jeho plošné, prostorové a krajinné uspořádání, včetně koncepce veřejné infrastruktury.[23] O pořízení územního plánu, jako i o změně územního plánu, rozhoduje dle § 44 stavebního zákona zastupitelstvo obce, a to buď z vlastního podnětu nebo na návrh jedné z osob v tomto ustanovení vyjmenovaných. Takový návrh může podat mimo jiné fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnické nebo obdobné právo k pozemku nebo stavbě na území obce.

Jelikož je pro účely tohoto právního posouzení stěžejní proces přijetí změny územního plánu, budeme se dále vyjadřovat pouze k přijímání změn územního plánu. Vydání územního plánu pro celé území HMP, jakož i vydávání změn územního plánu, je vyhrazeno dle § 59 odst. 2 písm. c) ZHMP zastupitelstvu HMP v rámci jeho samostatné působnosti. V procesu přijímání změn územního plánu HMP vystupují též městské části, a to prostřednictvím svého zastupitelstva. Ustanovení § 89 odst. 1 písm. d) ZHMP vyhrazuje zastupitelstvu městské části právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace, tedy též k návrhu její změny.

O pořízení změny i o vydání změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo HMP usnesením, k jehož přijetí je potřeba dle § 62 ZHMP nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva. Změna územního plánu však nemůže být přijata předtím, než se ke změně vyjádří též městské části ve smyslu § 89 odst. 1 písm. d) ZHMP. Vyjádření městské části k návrhu změny územního plánu musí být schváleno zastupitelstvem MČ, jinak by se nejednalo o vyjádření městské části.[24]

HMP jako obec je též pořizovatelem územního plánu a jeho změn, konkrétně územní plán a jeho změny pořizuje (tj. proces pořizování vede a řídí) Magistrát hlavního města Prahy („**MHMP**“) jako orgán veřejné moci v rámci přenesené působnosti.

Rozhodnutí o pořízení změny, o jejím vydání a též i vyjádření zastupitelstva městské části k návrhu změny územního plánu tak musí projít procesem projednání a rozhodování zastupitelstva jako orgánu územní samosprávy. Zastupitelstvo HMP i zastupitelstvo městské části proto v rámci procesu přijímání změn územního plánu vystupují jako orgány veřejné moci, a tudíž při projednávání a vydávání změn územního plánu musí jednat v mezích a způsoby, které stanoví zákon, tedy jsou povinni zejména prosazovat veřejný zájem a zájem svých občanů.

[23] viz § 43 odst. 1 stavebního zákona.

[24] srov. DĚVĚROVÁ, Martina. Zákon o hlavním městě Praze: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-560-4, k § 89.

4.5 ROLE HMP (MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ) V ÚZEMNÍM ŘÍZENÍ

V územním řízení mohou HMP a městské části vystupovat v různých rolích, a to jako:

(i) **stavební úřad** jako úřad městské části, na jejímž území je záměr realizován, který vykonává pravomoci v rámci přenesené působnosti;

(ii) **orgán územního plánování** dle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, kterým je MHMP, který vydává závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona, a to v rámci výkonu přenesené působnosti;

(iii) **účastník územního řízení**, kterým je kromě HMP i dotčená městská část na základě § 18 odst. 1 písm. h) ZHMP, a to v rámci samostatné působnosti;

(iv) **vlastník dopravní nebo technické infrastruktury**.

Při výkonu přenesené působnosti (tj. stavební úřad, orgán územního plánování) vystupuje orgán obce vždy jako orgán veřejné moci, který v rámci svých činností může uplatňovat svou moc pouze v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.[25] Ve smlouvě s investorem se proto v těchto případech obec nemůže zavázat k činnostem, které souvisí s výkonem veřejné moci.

Naproti tomu v případě, kdy obec vystupuje v rámci své samostatné působnosti (tj. jako účastník územního řízení, vlastník dopravní nebo technické infrastruktury), tak v těchto případech nevykonává veřejnou moc a může tak činit vše, co není zákonem zakázáno, tedy i uzavírat smlouvy s investory (podrobněji viz níže podkapitola 5.1 tohoto posouzení).

Ve smlouvě s investorem je proto vždy nutné brát důrazný zřetel na to, aby byly závazky HMP (městské části) vždy podrobně a jasně stanoveny a aby tyto závazky neobsahovaly ani náznak toho, že by se tímto HMP (městská část) zavázala k činnostem, které by zasahovaly či mohly zasahovat do výkonu její přenesené působnosti.

5. SPOLUPRÁCE HMP (MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ) S INVESTORY VE SMYSLU METODIKY

HMP i městské části v rámci své samostatné působnosti, která je jim svěřena, jsou povinny pečovat mimo jiné též o všestranný rozvoj svého území a chránit přitom veřejný zájem (viz zejména § 16 ZHMP). Péče o všestranný rozvoj jejich území je pak podrobně upravena ve stavebním zákoně.

Orgány HMP a městských částí, jako orgány obce, jsou dle § 5 odst. 3 stavebního zákona povinny zajistit ochranu a rozvoj hodnot jejich území. O všestranný rozvoj svého území a ochranu a rozvoj hodnot tohoto území se HMP a městské části zasazují zejména prostřednictvím nástrojů územního plánování. Ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona podrobněji stanoví cíl územního plánování, kterým je *vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*.

Podle § 18 odst. 4 stavebního zákona územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, a to vše s ohledem na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

[25] Viz čl. 2 odst. 2 Ústavy.

HMP i městské části mají právními předpisy stanovenou povinnost zasazovat se o všestranný rozvoj svého území již ve fázi územního plánování, přičemž k naplnění této povinnosti mohou nepochybně využít i spolupráci s investory předvídanou Metodikou. V rámci této spolupráce však vždy musí postupovat v souladu se zájmy samosprávy, zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování vymezenými dle § 18 stavebního zákona.

5.1 PRÁVNÍ ZÁKLAD MOŽNOSTI PŘIJETÍ METODIKY SPOLUPRÁCE HMP (MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ) S INVESTORY

Při posouzení právního základu a legitimity spolupráce HMP (městských částí) s investory je nezbytné vycházet z právní povahy vzájemných závazků mezi HMP (městskými částmi) a investory. Jedním z hlavních závazků investora má být dle Metodiky závazek spolupodílet se na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů, tedy podílet se na budování nebo rozvoji veřejné infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti, a to formou finančního nebo nefinančního plnění (blíže viz podkapitola tohoto stanoviska).

Předmětem smluv s investory tak má být mimo jiné hospodaření HMP a dispozice s majetkem HMP. Ať už s majetkem již existujícím nebo majetkem, který HMP teprve na základě spolupráce s investorem nabude do svého vlastnictví. V případě finančního plnění se pak jedná o finance, které bude HMP vynakládat na rozvoj potřebné veřejné infrastruktury v dotčené lokalitě. Jak bylo již podrobně rozvedeno v kapitole 4 tohoto stanoviska, právo hospodařit dle vlastního rozpočtu a nakládat s vlastním majetkem vyplývá z ústavně zaručeného práva na samosprávu a spadá tak do samostatné působnosti HMP (městských částí).

Uzavírání smluv s investory ve smyslu Metodiky žádný právní předpis nepředvídá, ale zároveň ani nezakazuje. Možnost uzavírání obdobných smluv potvrdil též NS a následně i Ústavní soud[26] („**ÚS**“). NS v rozsudku ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3225/2011[27] („**Rozsudek NS**“) v podstatě legitimizoval možnost obcí požadovat po investorech finančně přispět obci na vybudování infrastruktury, pokud dojdou ke vzájemné dohodě. V Rozsudku NS dospěl NS k jednoznačnému závěru, že „*Zákon o místních poplatcích ani jiný zákon nezakazují dohodu mezi obcí a vlastníky pozemků, v níž se vlastníci pozemků zaváží finančně přispět obci na vybudování infrastruktury (kanalizace, vodovodu apod.), která jim bude ku prospěchu (zvýší hodnotu jejich pozemků). Záleží tedy jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku (konsenzu jejich vůlí), zda a za jakých podmínek k dohodě o příspěvku dojde. Jejich vzájemnou vůli projevenou ve smlouvě však nepochybně vznikne platný závazek, v daném případě mimo jiné závazek uhradit příspěvek.*“

V Rozsudku NS akcentoval a vycházel NS právě z dvojího postavení obce v rámci výkonu samostatné působnosti, kdy:

1. **obec vystupuje jako nositel veřejné moci**, který může vlastní obecně závaznou vyhláškou autoritativně ukládat povinnosti třetím subjektům, například placení poplatků, ale to pouze v případech výslovně stanovených zákonem, například zákonem č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o místních poplatcích**“);
2. **obec vystupuje ze svého soukromoprávního postavení**, v rámci kterého obec vystupuje jako právnická osoba v právních vztazích, v nichž má s ostatními

[26] Viz usnesení ÚS ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 3541/15.

[27] Dostupné z: http://kraken.slv.cz/33Cdo3225/2011.

> účastníky rovné postavení. V těchto vztazích může obec stejně jako jiní jejich účastníci činit vše, co není zákonem zakázáno a svá práva a povinnosti si může se souhlasem druhé smluvní strany upravit odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje nebo z jeho povahy nevyplývá, že není možné se od něj odchýlit.

Možnost uzavírání smluv obcí s investory a zavazování investora k poskytnutí příspěvků obci na základě této smlouvy dovodil NS právě ze soukromoprávního postavení obce. Podle NS žádný zákon (ani zákon o místních poplatcích) nezakazuje obci uzavřít dohodu, ve které se vlastníci pozemků zaváží finančně přispět obci na vybudování infrastruktury, která jim bude ku prospěchu (zvýší hodnotu jejich pozemků). V Rozsudku NS pak také zdůraznil roli autonomii vůle smluvních stran, tj. obce a investora. Podle NS záleží jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku, zda a za jakých podmínek dohodu uzavřou. Rozsudek NS sice posuzoval skutkově trochu odlišnou situaci, než jsou situace zamýšlené v Metodice, nicméně jeho obecné závěry lze nepochybně použít i v námi posuzovaném případě.

Forma spolupráce s investory tak, jak ji zamýšlí též HMP, není v žádném právním předpise předvídána, ale též ani zakázána. Jelikož při uzavírání smluv s investory a v rámci těchto vztahů vystupuje HMP jako rovnocenný partner v rámci soukromoprávního vztahu, a nikoliv jako nositel veřejné moci, lze aplikovat zásadu legální licence, podle které lze činit vše, co není zákonem zakázáno, tedy i uzavírat smlouvy s investory, kteří se v této smlouvě zaváží přispět HMP na vybudování potřebné infrastruktury, jak již ostatně předestřel NS v Rozsudku NS.

Z citovaného Rozsudku NS rovněž plyne, že obec sice může uzavírat smlouvy s investory, avšak v rámci těchto závazkových vztahů se může zavazovat pouze k právnímu jednání, v rámci kterého vystupuje jako subjekt soukromoprávních vztahů, nikoliv jako nositel veřejné moci, který nevystupuje vůči jednotlivcům v rovném postavení, ale autoritativně o něčem rozhoduje nebo něco stanoví (blíže viz podkapitola tohoto stanoviska).

Uzavírání smluv obcí s investory o rozvoji území v oblasti výstavby, ve kterých se investor zaváže poskytnout obci peněžitý nebo nepeněžitý příspěvek představuje již „běžnou“, a tedy legitimní praxi. Rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj („**MMR**“) jako gestor územního plánování a stavebního řádu pro účely spolupráce obcí s investory vydalo doporučující dokument „*Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory*“.[28]

Smlouva s investorem je uzavírána na základě svobodné vůle zúčastněných osob (tj. investora a HMP a městských částí) a není tudíž neoprávněné si ve smlouvě sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v rámci dotčeného území, když změnou územního plánu dojde k zhodnocení pozemku investora a zároveň následná realizace záměru vyvolá zvýšené požadavky na veřejnou infrastrukturu. V Metodice i ve smlouvě s investorem je proto vhodné pro vyloučení jakýchkoliv pochybností a pro zdůraznění svobodné vůle smluvních stran výslovně zmínit a vysvětlit, že se jedná ze strany investora o příspěvek dobrovolný.

[28] Dostupné z: http://www.obcepro.cz/data/MMR-obce-investori-web.pdf.

5.2 ÚSTAVNÍ MANTINELY (LIMITY) SPOLUPRÁCE HMP S INVESTORY A PRÁVNÍ POVAHA METODIKY

Skutečnost, že jsou smlouvy s investory uzavírány v rámci samostatné působnosti v případech, kdy obec vystupuje ze svého soukromoprávního postavení a má jako právnická osoba v právních vztazích s ostatními účastníky rovné postavení, ještě neznamená, že obec může v rámci těchto právních vztahů vystupovat zcela libovolně.

Podle judikatury soudů totiž obec ani v případě, že vystupuje jako účastník soukromoprávního vztahu, nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných, neboť obec jako veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti, které pro ni vyplývají z jejího postavení jako subjektu veřejného práva.[29] **Hospodaření s majetkem obce tak musí být i v případě soukromoprávních vztahů co možná nejvíce průhledné, účelné a veřejnosti přístupné.**[30]

Rovněž ÚS například v usnesení ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II.ÚS 2588/14 („**Usnesení ÚS**“) zdůrazňuje, že právě při hodnocení právních jednání územně samosprávných celků v soukromoprávních vztazích je nutné brát ještě důkladněji zřetel na to, **zda je jejich postup v soukromoprávních vztazích souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační**.[31]

Podle ÚS je územně samosprávný celek totiž i při správě vlastních záležitostí povinen ctít základní náležitosti výkonu veřejné moci zakotvené v čl. 2 odst. 2 Listiny, podle kterého lze státní moc *uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví,* a které jsou pojistkou proti výkonu libovůle ze strany veřejné moci a vyjadřují základní smysl výkonu moci, jako toliko službu občanům. Dle přesvědčení ÚS by bylo „*v rozporu s tímto základním požadavkem, pokud by územní samosprávný celek i při správě svých vlastních záležitostí postupoval diskriminačně a bez objektivního a rozumného odůvodnění by jako účastník soukromoprávních vztahů odlišně přistupoval ke srovnatelným případům.*“.

ÚS v Usnesení ÚS připomněl a vyzdvihl význam zásady **zákazu diskriminace**, která podle ÚS představuje samostatnou hodnotu, na níž je vystaven demokratický právní stát a kterou **musí mít na zřeteli všechny složky veřejné moci při všech úkonech, které v rámci právních vztahů činí**. Obec má totiž toliko jako vlastník „*specifické postavení, které odráží jeho smysl a účel v demokratickém právním státě.*“.

Je proto zřejmé, že i v případě soukromoprávních vztahů musí HMP (městské části) jako obec, tedy i při uzavírání smluv s investory ve smyslu Metodiky, postupovat v souladu se zákonem a způsobem, který je co možná nejvíce předvídatelný a nediskriminační.

Domníváme se proto, že předem stanovená pravidla spolupráce HMP s investory v podobě Metodiky mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů v souladu s judikaturou soudů. V tomto smyslu je ale poté nezbytné, aby byla Metodika bez výjimek aplikována na všechny případy změn územního plánu, na které se podle Metodiky má Metodika vztahovat.

---

[29] Viz rozsudek NS ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008.

[30] Viz tamtéž.

[31] Srov. usnesení ÚS ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II.ÚS 2588/14.

5.2.1 Metodika jako nástroj k zajištění transparentnosti a nediskriminace

Jelikož HMP zamýšlí uzavírat s investory smlouvy o jejich příspěvku do území a žádný právní předpis blíže takové smlouvy s investory nereguluje, je žádoucí, aby HMP tuto formu spolupráce samo regulovalo v rámci své působnosti. Aby byly naplněny všechny výše vyjmenované ústavní limity spolupráce s investory, tj. transparentní, předvídatelný a nediskriminační postup v rámci v rámci jednání s investory, měla by být vůči všem investorům uplatňována jednotná pravidla, jak jsou předvídána Metodikou.

Jako nejčastější a nejvhodnější řešení volí řada obcí přijetí jednotných pravidel, která mají představovat záruku předvídatelného a nediskriminačního postupu vůči všem investorům i veřejnosti v rámci jistého dohledu veřejnosti. Podle těchto pravidel, v praxi často nazývaných *zásady* nebo *metodika pro spolupráci s investory,* postupuje již řada velkých i menších měst a obcí v České republice.

Než je metodika obcí přijata, její koncepce by měla být projednána s dotčenými osobami, případně veřejností, například zástupci jednotlivých investorů a zástupci dané obce, v případě Prahy tak zástupci HMP a zástupci městských části. Obsah metodiky by měl vzejít ze společné diskuse tohoto širšího okruhu osob také z důvodu, aby přijatá metodika nezavdávala podezření z politické zvůle politických zástupů, kteří jsou v době přijetí metodiky u moci. **Tento požadavek je ve vztahu k obsahu Metodiky ze strany zpracovatelů Metodiky aktuálně naplňován**.

Aby metodika, kterou zamýšlí HMP přijmout, opravdu poskytovala kýžené záruky předvídatelného a nediskriminačního postupu v rámci jednání HMP s investory, měla by obsahovat alespoň tyto základní náležitosti:

- předmět a účel spolupráce s investory;
- specifikace záměrů, na které se Metodika vztahuje a u kterých bude vyžadováno uzavřít s investory smlouvu o spolupráci ve smyslu Metodiky;
- proces vyjednávání;
- formy plnění investorů; a
- základní smluvní ujednání.[32]

Čím více informací a pravidel spolupráce bude metodika obsahovat, tím více bude obhajitelné též následné uzavírání smluv s jednotlivými investory, neboť takový postup bude pro jednotlivé investory transparentní, předvídatelný a nediskriminační. Lze proto doporučit, aby byla přijata jednotná pravidla pro spolupráci HMP s investory v rámci rozvoje území v podobě metodiky, která stanoví předem jednotná pravidla této spolupráce včetně způsobu vyjednávání a procesu uzavírání smluv a alespoň rámcově vymezí základní smluvní podmínky. Bude tak předem stanoveno na jisto, že bude vůči všem zájemcům o výstavbu, resp. o změnu územního plánu v určitém rozsahu vystupováno stejně, respektive že budou mít všichni zájemci na počátku zahájení spolupráce stejné podmínky a ve smlouvě s nimi budou sjednány metodikou předvídaná práva a povinnosti, jakož i další smluvní podmínky. **Tento požadavek je ve vztahu k obsahu Metodiky ze strany zpracovatelů Metodiky aktuálně naplňován**.

[32] Srov. Ministerstvo pro místní rozvoj: Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory, ISBN: 978-80-7538-231-3.

5.2.2 Právní povaha metodiky

Žádný právní předpis přijetí obdobné metodiky nepředpovídá, ale zároveň žádný právní předpis její přijetí nezakazuje. Jedná se proto o zcela dobrovolný akt přijímaný v rámci samostatné působnosti obce. Aby byla metodika pro jednání obcí interně závazná, měla by být schválena zákonem předvídaným způsobem, který ji interní závaznost pro obec propůjčuje, a to v ideálním případě usnesením zastupitelstva.

Projednání a schválení metodiky zastupitelstvem posiluje transparentnost a legitimitu přijetí metodiky i následné spolupráce s investory i z toho důvodu, že jednání zastupitelstva je veřejné, a tudíž se projednání metodiky může účastnit i veřejnost. Důvěryhodnost metodiky posiluje i skutečnost, že o jejím přijetí (resp. přijetí usnesení) rozhoduje zastupitelstvo na základě svobodného hlasování jednotlivých zastupitelů, kteří jsou povinni vykonávat svou funkci v zájmu HMP a jeho občanů a nejsou při hlasování vázáni žádnými příkazy. Takto schválená metodika by měla být následně řádně uveřejněna, aby se s ní mohl kdokoliv seznámit.

Domníváme se proto, že zamýšlená spolupráce s investory na základě předem schválené a zveřejněné metodiky může vést jistým způsobem též k vyloučení rizika případného podezření z korupce nebo podjatosti obce při spolupráci s investory při změnách územního plánu a navazující výstavby. Avšak pouze za předpokladu, že metodika bude pro obec interně závazná a bude zakotvena povinnost podle metodiky v určitých případech postupovat, a že tato metodika bude náležitě uveřejněna.

5.2.3 Interní závaznost metodiky

Jak je uvedeno výše, metodika není závazným právním předpisem. Aby však metodika naplnila svůj účel a zároveň byly dodrženy veškeré výše uvedené zásady, tj. zásada předvídatelného a nediskriminačního přístupu k jednotlivým investorům, měla by být metodika závazná alespoň interně pro HMP.

Aby byl postup HMP (městských částí) vůči jednotlivým investorům, ale též veřejnosti, předvídatelný, měla by být interní závaznost metodiky „neautoritativně“ stanovena alespoň v metodice samotné. Je několik možností, jak lze interní závaznost metodiky stanovit. V metodice lze stanovit, že se podle metodiky bude postupovat povinně například:

(i) v případě kteréhokoliv záměru, který vyžaduje změnu územního plánu;

(ii) v případě záměru o stanovené výměře pozemku, který vyžaduje změnu územního plánu a v ostatních případech by byla metodika pouze doporučujícím aktem;

(iii) v případě záměru splňujících určité parametry a který vyžaduje změnu územního plánu a v ostatních případech by byla metodika pouze doporučujícím aktem.

Výše jsou rozvedeny některé možnosti, jak lze interní závaznost metodiky stanovit, avšak je mnoho jiných variant, jak tuto závaznost nastavit s ohledem na potřeby HMP.

Ostatně interní závaznost metodiky může být zakotvena již v usnesení zastupitelstva, kterým bude metodika přijata. V usnesení zastupitelstva HMP (městské části) by totiž nemusela být pouhá formulace ohledně přijetí metodiky, ale zároveň by v něm mohlo být uvedeno, že HMP (městské části) je povinno dle této metodiky postupovat při spolupráci s investory vždy, nebo alespoň ohledně záměrů splňujících v metodice stanovené parametry (viz výše). Domníváme se, že stanovení interní závaznosti metodiky na určité záměry by mělo být pro posílení předvídatelnosti postupu při jednání s investory zakotveno již v usnesení zastupitelstva o přijetí metodiky a současně následně i výslovně v metodice samé.

S ohledem na dodržení co možná nejvíce transparentního a předvídatelného postupu doporučujeme zavést interní závaznost metodiky pro obec alespoň ohledně vybraných záměrů a ohledně zbývajících stanovit tento postup jako doporučující. V každém případě by v metodice mělo být výslovně a precizně definováno, na jaké záměry (o kterých parametrech) metodika dopadá a vůči kterým záměrům má pouze doporučující charakter. Záruky nejbezpečnějšího postupu představuje zakotvení interní závaznosti metodiky pro obec již v usnesení zastupitelstva, kterým bude metodika přijata, a jehož bude metodika přílohou.

V případě, že by byla metodika pouze doporučujícím dokumentem, podle kterého by mělo HMP (městské části) pouze možnost na základě svého volného uvážení v rámci spolupráce s investorem postupovat, existovalo by značné riziko nerovného přístupu vůči jednotlivým zájemcům o výstavbu, resp. o změnu územního plánu. V takovém případě se zvyšuje též riziko napadnutelnosti jednotlivých smluv a též míra podezření z korupce či podjatosti v navazujícím řízení. Metodiku bez interní závaznosti pro obec u určitých jasně specifikovaných záměrů z uvedených důvodů proto nedoporučujeme.

5.3 ZÁVAZKY HMP (MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ) V RÁMCI SPOLUPRÁCE S INVESTORY

Smlouvy s investory jsou obcemi uzavírány v rámci samostatné působnosti a obce v tomto vztahu vystupují v rámci svého soukromoprávního postavení. Tomu odpovídá také povaha závazků, ke kterým se může obec ve smlouvě s investorem v rámci této spolupráce zavázat. Jak již bylo nastíněno shora, obec se může ve smlouvě s investorem zavázat pouze k právnímu jednání, v rámci kterého vystupuje jako subjekt soukromoprávních vztahů, nikoliv jako nositel veřejné moci, kdy nevystupuje vůči jednotlivcům v rovném postavení, ale autoritativně o něčem rozhoduje nebo něco stanoví.

Povaha závazků obce se liší podle toho, v jaké fázi spolupráce je smlouva s investorem uzavírána. Smlouva totiž může být uzavřena buď:

(i) v době, kdy dotčené území ještě není pro realizaci navrhovaného záměru připraveno a bude nejprve nutné vést řízení o změně územního plánu, nebo

(ii) ve fázi, kdy záměr žadatele je již v takovém stádiu, že bude podána žádost o vydání rozhodnutí dle stavebního zákona.

Zjednodušeně řečeno, obecně se ani v jedné z těchto forem spolupráce nemůže obec zavázat k výsledku, ale pouze k tomu, že v rámci svého soukromoprávního postavení záměr podpoří a nebude se proti němu bránit například z pozice účastníka územního řízení apod.

Jelikož se jedná o dlouhodobou spolupráci s investorem, měla by metodika upravovat alespoň rámcově též spolupráci ve stádiu řízení u stavebního úřadu. V současné době řada městských částí má své zásady pro spolupráci s investory u záměrů, které nevyžadují změnu územního plánu. V ideálním případě by měla být pravidla pro spolupráci s investory, až bude přijata metodika, ve všech městských částech jednotná, aby neexistovaly nedůvodné rozdíly pro jednotlivé investory mezi jednotlivými městskými částmi. Rozumíme, že dosáhnout shody v této části, kdy v rámci řízení před stavebním úřadem leží jádro spolupráce zejména na městských částech, by bylo velice složité. Níže proto uvádíme některé možnosti, jak lze tuto problematiku řešit.

(i) Pokud bude dosaženo shody v jednotlivých městských částech a HMP, lze v metodice upravit podrobně fázi spolupráce v rámci změny územního plánu a následně i v rámci řízení před stavebním úřadem, přičemž metodika by se uplatnila jednotně na všechny záměry, které spadají do působnosti metodiky, pro všechny městské části. Metodika

by tak u záměrů, které spadají do její působnosti, nahradila všechny současné zásady městských částí, která za účelem spolupráce s investory přijaly jednotlivé městské části.

Toto řešení by bylo samozřejmě ideální, nejvíce transparentní, předvídatelné a nediskriminační pro všechny investory na celém území HMP. Je také nepochybné, že toto řešení by bylo preferováno i ze strany investorů, kteří by tak měli stejné transparentní a nediskriminační podmínky pro spolupráci s HMP a městskými částmi na celém území HMP. Záměry, které by nespadaly do působnosti Metodiky, by pak mohly zůstat v řešení pouze na konkrétní městské části.

(ii) Spolupráce s investory ve fázi přijetí změny územního plánu by byla upravena v metodice, ve které by bylo výslovně stanoveno, že spolupráce v rámci řízení před stavebním úřadem je upravena v zásadách jednotlivých městských částí. Metodika by však měla obsahovat alespoň základní požadavky a parametry spolupráce s investorem ve fázi řízení před stavebním úřadem. V případě rozporu metodiky se zásadami městské části by měla mít přednost metodika, což by bylo nutné výslovně zakotvit v metodice.

V takovém případě ale vyvstává otázka, jak by se postupovala v případech, kdy by se záměr týkal městské části, která žádná taková pravidla nemá. Pro tyto účely by bylo možné stanovit pravidla pro spolupráci s investory ve fázi řízení před stavebním úřadem přímo v metodice. V takovém případě by ale mohlo vzniknout také riziko nerovného přístupu vůči investorům na úrovni jednotlivých městských částí.

Bez ohledu na to, podle jakých pravidel se bude v té které fázi spolupráce postupovat, by měla smlouva s investorem uzavřená podle Metodiky v ideálním případě pokrývat jak fázi spolupráce při změně územního plánu, tak alespoň rámcově rovněž spolupráci ve fázi řízení před stavebním úřadem. V žádném případě se nesmí HMP ani městská část zavázat k omezení pravomoci a působnosti vlastních orgánů při výkonu veřejné moci.[33]

5.3.2 Limity závazků HMP (městských částí) ve smlouvách s investory

V případě, že je smlouva uzavírána před přijetím změny územního plánu, resp. před zahájením procesu pořizování změny územního plánu, může se HMP (městské části) zavázat pouze k jednání, ve kterém nevystupují mocensky. HMP se může zavázat například k tomu, že na základě podnětu investora zařadí návrh na změnu územního plánu na program projednání této změny zastupitelstvem HMP. Nemůže se však již zavázat k tomu, že takto navrhovaná změna bude nakonec zastupitelstvem HMP přijata.

V rámci řízení před stavebním úřadem se pak může HMP a městské části zavázat k vynaložení veškerého úsilí v rámci jejich samostatné působnosti, kdy budou v řízení vystupovat jako účastník řízení (např. poskytnutí souhlasu se stavebním záměrem, uzavření potřebných smluv pro realizaci záměru apod.), a také například k tomu, že se proti záměru nebudou bránit v případě, že záměr bude odpovídat předem odsouhlasené podobě (podoba záměru může být už obecně specifikována ve smlouvě s investorem uzavřené ve smyslu Metodiky). Přitom se mohou zavázat pouze k takovému jednání v rámci samostatné působnosti, které nebude jakkoliv zasahovat do rozhodovací pravomoci stavebního úřadu a které nečiní ze svého vrchnostenského postavení. Takovým dovoleným závazkem může být například závazek poskytnout ze strany HMP (městské části) veškeré požadované

[33] ZAHUMENSKÁ, Vendula, David ZAHUMENSKÝ, Petr SVOBODA a Petra HUMLÍČKOVÁ. Smlouvy o rozvoji území obcí: když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Právo prakticky. ISBN 978-80-7598-597-2, s. 63.

souhlasy v rámci řízení před stavebním úřadem, jako souhlasy vlastníků pozemků a sousedních pozemků, a závazek neklást v řízení překážky.

Výše uvedené potvrdil též NS v případě obce Černolice, která se ve sponzorské smlouvě s investorem zavázala k tomu, že v rámci své samostatné působnosti zařadí dotčené pozemky do územního plánu jako pozemky stavební a že v rámci řízení před stavebním úřadem udělí souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí a že nebude klást v rámci realizace projektu žádné překážky. Nikoliv tedy k tomu, že tímto způsobem bude územní plán schválen nebo že budou předmětná rozhodnutí vydána.

V rozsudku NS ze dne 11. 3. 2020, č. j. 21 Co 240/2019- 255 („**Rozsudek Černolice**“) došel NS k v té době celkem přelomovému závěru ohledně role obce ve fázi územního plánování (pořizování změny územního plánu), když konstatoval, že „*Tato smlouva není ani v rozporu s právními předpisy. Obec je oprávněna zavazovat se v rozsahu své samostatné působnosti, což také ve sponzorské smlouvě učinila,* ***když se zavázala pouze k zařazení pozemků jako stavebních do územního plánu, avšak nezavázala se k tomu, že takovýmto způsobem bude územní plán schválen***. ***Ani její závazek vydat sponzorovi souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí pro stavbu rodinných domů a závazek neklást projektu žádné překážky není v rozporu s pravomocí v rozsahu její samostatné působnosti***.“

Z Rozsudku Černolice plyne, že obec může uzavírat smlouvy s investory, avšak v rámci těchto smluv se může zavazovat pouze k právnímu jednání, kdy vystupuje jako subjekt soukromoprávních vztahů, nikoliv jako nositel veřejné moci.

Možnost obce zavázat se ve smlouvě s investorem k udělení souhlasu jako souhlasu vlastníka pozemku s určitým záměrem potvrdily soudy již dříve, například NS v rozsudku ze dne 28. 5. 2014, č. j. 22 Cdo 607/2014, ve kterém NS mimo jiné akcentoval skutečnost, že rozhodnutí ohledně udělení souhlasu leží skutečně pouze na obci, která hospodaří se svým majetkem, a to bez ohledu na to, že jde o pozemky ve vlastnictví obce, které slouží k obecnému užívání.

Z výše uvedeného plyne, že se HMP (městské části) mohou ve smlouvě s investorem zavázat k jednání, kdy nevystupují ze svého vrchnostenského postavení, a to například:

(i) v případě potřeby změny územního plánu se mohou zavázat zařadit dotčené pozemky investora do změny územního plánu a následně podat návrh na zařazení změny územního plánu v požadované podobě jako bod projednání na zastupitelstvo, ale nikoliv že bude změna územního plánu přijata;

(ii) v rámci řízení o vydání územního rozhodnutí, společného nebo stavebního povolení se může HMP nebo městská část zavázat k udělení souhlasu jako vlastník pozemku či jako účastník daného řízení nebo se jako účastník řízení vzdát práva uplatňovat v řízení námitky či opravné prostředky proti rozhodnutí, v takovém případě nesmí být zasahováno do rozhodovací pravomoci stavebního úřadu v rámci přenesené působnosti.

V případě, že se bude ve smlouvě zavazovat k plnění též HMP a městská část, je nezbytné jejich závazky ve smlouvě precizně a jednoznačně určit, aby nemohla být smlouva zpochybněna, nebo aby smlouva nevyvolala riziko podjatosti, korupce, či překročení, resp. zneužití pravomoci.

Pro účely spolupráce s investory doporučujeme ve smlouvě s investorem výslovně zakotvit výhradu, že HMP (městská část) nenese odpovědnost za případné nepřijetí změny územního plánu, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, společného nebo stavebního povolení. Vzhledem k tomu, že povinnost investora plnit (poskytnout příspěvek) by měla dospět již v okamžiku nabytí účinnosti změny územního plánu,

případně nabytí účinnosti změny územního plánu, doporučujeme pro účely případného zamítnutí žádosti investora o vydání jakéhokoliv rozhodnutí stavebního úřadu ve smlouvě též výslovně uvést, že případné nevydání jakéhokoliv navazujícího rozhodnutí není důvodem pro odstoupení investora od smlouvy a že investor nemá nárok na vrácení již poskytnutého plnění a jeho povinnost plnit podle smlouvy stále trvá. Samotné povolení záměru či jeho realizovatelnost musí být výlučným rizikem investora a nesmí mít negativní vztah k poskytnutí příspěvku investora ve prospěch HMP.

5.4 FORMY PLNĚNÍ INVESTORA V RÁMCI SPOLUPRÁCE

Vzhledem k tomu, že v rámci spolupráce s HMP se budou investoři zavazovat k podílení se na budování veřejné infrastruktury, ať už formou peněžitého nebo nepeněžitého plnění, je nezbytné pro tyto účely vymezit, co se veřejnou infrastrukturou rozumí. Pojem veřejné infrastruktury vymezuje ustanovení § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona jako pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, konkrétně pak pozemky, stavby a zařízení:

a) dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

b) technická infrastruktury, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

c) občanského vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

d) veřejné prostranství, čímž se rozumí všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru[34]

Konkrétní potřeby se pak liší v každé jednotlivé obci, každá obec má své specifické potřeby a nedostatečné kapacity v jiné oblasti veřejné infrastruktury.

Právě prostřednictvím jednotných pravidel, jako je Metodika, lze konsolidovaně a veřejně vyjádřit zájmy HMP a zájmy jeho občanů a informovat tak všechny zájemce o výstavbu (investory) o podmínkách rozvoje území a výstavby na území HMP a jednotlivých městských částí. V Metodice by tak nemělo chybět vymezení konkrétní veřejné infrastruktury, na jejímž budování nebo dotvoření by se měl investor v souvislosti s realizací zamýšleného záměru podílet. Proto je též nezbytně důležité, aby byla Metodika náležitě zveřejněna a bylo v ní výslovně stanoveno, na které případy se aplikuje a rovněž zdůrazněno, že se stanovený postup užije vůči všem zájemcům o výstavbu stejně, aby bylo předejito jakýmkoliv pochybnostem o případném diskriminačním jednání vůči jednotlivým investorům.

V metodice musí být jasně stanovena i forma plnění, kterým se bude investor podílet na rozvoji veřejné infrastruktury a rozvoji území. Obecně lze připustit plnění jak v peněžité, tak nepeněžité formě, ale v každém případě se musí jednat o plnění

[34] Viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

přiměřené a odůvodněné. V metodice by měl být uveden i způsob stanovení výše tohoto příspěvku.

5.4.1 Peněžité plnění

Primární účel peněžitého plnění, jako jedné z forem participace na rozvoji prostředí, které má investor zájem pro svůj projekt vytěžovat, lze chápat zejména jako prostředek sanace důsledků infrastrukturního vytížení dané lokality.

Bez ohledu na to, že v metodice zamýšlená jednorázová povinnost nepeněžitého plnění ve formě vybudování nové infrastruktury, či rekonstrukce stávající, nebo kultivace okolí projektu, má zásadní vliv na kvalitu života v dané oblasti, nelze opomenout fakt, že dlouhodobě zvýšené vytížení širšího rádiusu, již přímo nesouvisejícího s projektem, bude trpět zvýšeným opotřebením rovněž.

Takové opotřebení, v komparaci před a po výstavbě projektu, je tedy základním definičním prvkem, jež by měl ovlivňovat míru odpovědnosti investora, která se ve výši výsledné povinnosti peněžitého plnění vůči městské části, ve které je projekt plánován, prostřednictvím HMP projeví. Nástroji, resp. příspěvkovými organizacemi, či právnickými osobami schopnými definovat předpokládanou zátěž jednotlivých typů infrastruktury, HMP disponuje (TSK, IPR atd.).

Komparativní metoda má totiž způsobilost vyloučit z takové odpovědnosti za „opotřebení lokality“, které by nastalo bez ohledu na realizaci projektu. Rovněž může nastat situace, že projekt bude realizován v místě, které je na vyšší míru vytížení připraveno, a to například z důvodu vytížení jinými již zahájenými projekty (Pražský, případně městský okruh, obchodní centra, Metro apod.). Takto definovaná proměnná může být způsobilá nastavit objektivní hodnotu koeficientu, jež by měl v modelu výpočtu působit.

Do modelu výpočtu peněžitého plnění je z objektivního důvodu možné započítat i další determinant, a to míru zhodnocení nemovitosti v místě, které vyžaduje pro realizaci projektu změnu územního plánu. Právě tento aspekt je zásadním v myšlence kontribuce, když HMP na základě návrhu městské části, která takto činí na základě návrhu soukromé osoby investora, se nepřímo podílí na zisku neveřejné entity, což je zcela mimo veřejný zájem, a to minimálně z toho důvodu, že žádný jiný důvod pro takovou změnu územního plánu v předchozím období neměla. Skutečnost, že o takové změně rozhoduje kolektivní zastupitelský orgán, sám o sobě nestačí. Ve prospěch veřejného zájmu působí totiž právě povinnost, aby jednání městské části, resp. HMP vedoucího ke zhodnocení soukromého majetku nepůsobilo jednostranně a mělo pozitivní vliv i na, do projektu nezainteresované, obyvatele. Příjem městské části, resp. HMP automaticky alokovaný na sanaci, či rozvoj území již tento problém zhojuje. Zhodnocení se vypočítá ze změny hodnoty pozemku před realizací projektu, a to v přímé návaznosti na míru změny územního plánu, vyvolané podnětem investora.

Městské části, resp. HMP jsou povinny analyzovat míru dlouhodobého opotřebení infrastruktury, či objektivní změny kvality života obyvatel v dané oblasti v přímé návaznosti na vznik projektu investora. Takto vyčíslené zvýšené náklady se mohou promítnout do výše peněžitého plnění investora vůči městským částem, resp. HMP. K těmto nákladům investora se může připočíst i určitý odvod z podílu ze zisku investora přímo způsobeného změnou územního plánu zahrnujícího pozemek investora, který byl realizovaný na základě podnětu takového investora.

5.4.2 Nepeněžité plnění

Pokud bude ve smlouvě sjednáno plnění investora ve formě nepeněžitého plnění, zaváže se investor k vybudování potřebné infrastruktury, kterou následně převede do vlastnictví HMP nebo si ji ponechá ve svém vlastnictví a tuto infrastrukturu sám provozuje.

V případech, kdy je následně investorem vybudovaná infrastruktura převáděna do vlastnictví HMP, musí být podmínky tohoto převodu předem řádně stanoveny ve smlouvě uzavírané s investorem ve smyslu Metodiky. HMP je totiž jako obec povinno předem posoudit, zda je převod takové infrastruktury do jeho vlastnictví potřebné a vhodné. Jelikož je provozování infrastruktury nákladné, je nezbytné pečlivě zvážit rovněž finanční dopady na majetek HMP, který je HMP povinno chránit a využívat jej hospodárně a účelně.

Pravidla pro převod investorem vybudované infrastruktury by měla být alespoň základním způsobem předem stanovena již v Metodice a dále konkretizována ve smlouvě s investorem, ve které by byla zohledněna specifika každého jednotlivého případu.

Ve smlouvě s investorem by mělo být v takovém případě ujednána povinnost k uzavření takové smlouvy v budoucnu, tj. v okamžiku vybudování požadované infrastruktury. Předmětem smlouvy s investorem by měly být i základní parametry takové smlouvy o převodu dané infrastruktury na HMP. Jelikož je HMP územně samosprávným celkem, nepodléhá převáděná infrastruktura při převodu dani z nabytí nemovité věci ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

Nabyvatelem majetku může být přímo městská část, která může nabývat majetek, ale na základě § 34 odst. 5 ZHMP vždy do vlastnictví HMP. Dnem nabytí majetku do vlastnictví HMP se tento majetek dle předmětného ustanovení svěřuje městským částem. Nabyvatelem může být také přímo HMP, které zřejmě následně nabytý majetek svěří ve smyslu § 19 odst. 4 ZHMP do správy městské části, na jejímž území se vybudovaná infrastruktura nachází a jejíž potřeby tak bude uspokojovat. Bude tedy záležet zpravidla na tom, kdo bude smluvní stranou smlouvy s investorem a jak budou podmínky převodu v konkrétním případě stanoveny.

Aby byl dodržen požadavek na hospodárné a účelné vynakládání veřejných prostředků, mělo by HMP souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze za předpokladu, že bude vybudovaná infrastruktura zcela odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, požadavkům stanoveným v metodice a zejména v uzavřené smlouvě. A dále za předpokladu, že bude vybudována v předem stanovené kvalitě. Kvalitu plnění by mělo HMP (městské části) průběžně kontrolovat. Skutečnost, že infrastruktura odpovídá vyjmenovaným podmínkám, může být stvrzeno například v předávacím protokolu. Pro tyto účely je možné si pro tyto účely nechat též zpracovat odborný posudek.

HMP (městské části) je povinno v rámci jednání s investorem pečlivě zvážit, jaké finanční dopady bude mít budovaná infrastruktura na majetek HMP, aby bylo zajištěno účelné a hospodárné nakládání s tímto majetkem. Pro případy plnění investora nepeněžitou formou, tj. vybudování určité infrastruktury, je proto nezbytné předem stanovit alespoň základní pravidla a parametry budované infrastruktury v metodice a následně ve smlouvě s investorem stanovit požadavky a parametry budovaní infrastruktury včetně následného převodu do vlastnictví HMP.

5.5 ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S PŘÍSPĚVKY VE FORMĚ PENĚŽITÉHO PLNĚNÍ

Jak bylo zmíněno v bodu 5.4.1, peněžité plnění získané a) z vypočtené míry dlouhodobého opotřebení stávající infrastruktury a b) míry zhodnocení pozemku investora, je nutné vynaložit na snížení vlivu negativních externalit vyplývajících z existence projektu, a to přímo v místě, kde takové vlivy působí, tedy v městských částech.

Aktuálně se na sanaci infrastruktury a na investice vůbec alokují prostředky několika způsoby. Prvním z nich je alokace přímo v příslušných rozpočtových kapitolách rozpočtů městských částí, resp. HMP ve formě tzv. kapitálových výdajů. Dalším způsobem, jenž je městskými částmi využíván v případech, kdy z objektivních důvodů není možné udržet rozpočtované financování investic pouze z prostředků městské části, jsou účelové investiční dotace poskytované HMP, nebo prostředky ze spolufinancování operačními programy EU administrovanými HMP.

Na úroveň infrastruktury mají nemalý vliv i běžné výdaje městských částí či HMP. Tyto pokrývají například běžnou údržbu, jakou je pro ilustraci sečení trávy na městských pozemcích, či čištění chodníků, nebo silnic. Tyto však nelze považovat za vhodný cíl alokace za účelem plnění funkce rozvoje území.

Výše uvedené informace by takto mohly vést k úvaze, že nejefektivnějším způsobem, jak dosáhnout očekávaného účinku, je alokovat tyto příjmy přímo v rozpočtech městských částí. Veřejně dostupné Zprávy o plnění rozpočtu a vyúčtování výsledků hospodaření hl. m. Prahy, zkráceně závěrečné účty však ukazují, že čerpání rozpočtu kapitálových výdajů, tj. prostředků určených na budování nové infrastruktury či rekonstrukce má sestupnou tendenci. V roce 2018 dokázaly městské části vyčerpat něco málo víc než polovinu (55,27 %) kapitálových výdajů nastavených v upraveném rozpočtu. O rok později se situace zhoršila na úroveň 47,41 %. Závěrečný účet pro rok 2020 sice ještě není veřejný, ale z pololetních výsledků (15,59 %) je zřejmé, že propad schopnosti efektivně investovat na úrovni městských částí se nadále zhoršuje, a to dokonce za současné tendence snižování výše rozpočtovaných kapitálových výdajů. Lze tedy tvrdit, že v případě, kdy by byla na investice alokovaná každý rok stejná částka, jednalo by se o propad daleko strmější. V absolutním vyčíslení se v této chvíli může jednat o přibližnou částku 3 mld. Kč. Opačnou tendenci mají naopak běžné výdaje, které meziročně rostou. Podrobnými údaji disponuje Odbor rozpočtu MHMP.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že alokace příjmů z kontribuce přímo do rozpočtů městských částí je z hlediska efektivity jejich využití nesprávná, jelikož ty by je při aktuální částečné ztrátě schopnosti investovat, nebyly schopny s velkou pravděpodobností využít. To by ale bylo v přímém rozporu s cílem a účelem Metodiky, kterým je cílený a rychlý návrat těchto prostředků do dotčeného území.

5.5.1 Formy správy příjmů z kontribuce

Do rozvoje území městských částí však investuje i HMP, např. jako poskytovatel účelových investičních dotací, jako samotný realizátor investic, které jsou následně převedeny do správy městské části. HMP rovněž nese některé náklady na údržbu a podobné výdaje spadající do definice běžných výdajů. Hranice mezi HMP a městskými částmi z hlediska vynakládání prostředků v konkrétních lokalitách není tedy rozhodně jednoznačná. Právě z této skutečnosti lze dovodit další alternativu pro vhodnou alokaci příjmů z kontribuce, a to do rozpočtu HMP, které by pro tento případ mohlo posloužit jako tzv. administrátor.

Fond kontribuce

Podle § 59 odst. (2) písm. l) ZHMP: *„Zastupitelstvu hlavního města Prahy je vyhrazeno zřizovat a rušit trvalé a dočasné peněžní fondy hlavního města Prahy,…“*

HMP tuto kompetenci využívá například v případě zřízení Fondu rozvoje dostupného bydlení, do kterého jsou evidovány příjmy z prodeje bytových domů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem hl. m. Prahy, převedené ze zdaňované činnosti HMP. Z těchto příjmů je následně financováno pořizování bytových kapacit pro sociálně potřebné.

Činnost takového fondu je definovaná statutem, který může transparentně stanovovat nediskriminační podmínky pro získání prostředků získaných z příjmů z kontribuce. Takové podmínky by měly zohledňovat, zda městská část žádající o prostředky z takového Fondu kontribuce přispěla k jejich získání svojí předchozí činností vůči investorům, a pokud ano, jaký je v evidovaných prostředcích podíl příslušný k žádající městské části. Statut by měl jasně vymezit účely, na který lze prostředky čerpat. Dále je žádoucí prioritizovat jednotlivé záměry užití těchto prostředků zejména na základě připravenosti projektů a jejich významem pro dané území.

Zamýšlený Fond kontribuce by mělo mít možnost užívat, a to výhradně pro investice do rozvoje daného území, i HMP. Takové nastavení by totiž umožnilo mnohdy velmi žádoucí dokrytí výdajů na strategické stavby v daném území způsobilé dlouhodobě přispět k jeho rozvoji, například v případě plánované výstavby Metra D.

O konečném přidělení prostředků z Fondu kontribuce rozhoduje zastupitelstvo HMP.

Akciové společnosti

HMP zřizuje pro plnění různorodých činností právnické osoby, resp. příspěvkové organizace. Pro účel užití příjmů z kontribuce připadá v úvahu existující TRADE CENTRE PRAHA a.s., nebo alternativně zřízení nové se specifickým nastavením pro rozvoj území městských částí.

V posledním desetiletí převádí HMP všechny svoje příspěvkové organizace zodpovědné za komunikace, infrastrukturu či IT na akciové společnosti. Fakticky zůstal pouze Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy v původní formě, jelikož není primárně určen pro vystupování v obchodních vztazích.

Podle § 420 odst. 1 občanského zákoníku je definice podnikatele popsaná takto: *„Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně* ***za účelem dosažení zisku,*** *je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.“*

Právnická osoba v podobě akciové společnosti je tedy bez ohledu na rozhodnutí zastupitelstva vázána k tvorbě zisku, resp. k hospodaření takovým způsobem, aby nedocházelo k vědomé ztrátě. To však může znamenat problém, pokud investice, která bude činěna pouze za účelem veřejného zájmu, jako např. dětské hřiště, nebude vykazovat žádný výnos, nebo pouze minimální.

Nadační fondy

Jako další alternativou se nabízí zřízení nadačního fondu, který, jak vyplývá z jeho podstaty, se zřizuje pouze k účelu společensky nebo hospodářsky užitečnému (§ 394 odst. 1 občanského zákoníku).

Bez ohledu na vhodnost této právní formy, je zkušenost, zejména HMP s činností nadačních fondů ne příliš přesvědčivá. Členství ve správních radách těchto nadačních fondů zastávají většinou zastupitelé, a jiné nominované osobnosti, které tuto činnost vykonávají vedle svého hlavního zaměstnání. Činnost mnoha nadačních fondů vykazuje stagnaci (viz Nadační fond Bezpečná Praha), nebo ke stagnaci z důvodu postupného krácení poskytovaných prostředků pro hospodaření směřují (viz Nadační fond Praha ve

filmu). Obecné však lze tvrdit, že prostředky z příjmů z kontribuce budou dosahovat násobně vyššího podílu než ty, s jakými obvykle hospodaří již zřízené nadační fondy. Je proto nutno počítat s vyšší odpovědností a sektorově zaměřenou erudicí členů správní rady. Způsob poskytování příspěvků žádajícím subjektům, tedy HMP nebo městským částem lze rovněž nastavit statutem a následně upřesnit vyhlašovanými výzvami.

S ohledem na výše uvedené se podle našeho názoru jako nejvhodnější forma jeví z pohledu:

a) transparentnosti,

b) rovného přístupu žádajících subjektů přispívajících k rozvoji území v rámci kontribuce, tedy jak HMP, tak městské části, a nakonec

c) míry legitimity přerozdělování prostředků schváleného usnesením zastupitelstva HMP, zaštiťující veřejný zájem,

zřízení stálého Fondu kontribuce podle § 59 odst. 2 písm. l) ZHMP.

V úvahu samozřejmě přichází i další výše zmíněné formy, které ovšem mohou obsahovat více negativních aspektů oproti stálému Fondu kontribuce. Rozumíme ovšem, že rozhodnutí o vhodné formě je z velké části i věcí politickou.

5.6 RIZIKO PODJATOSTI A KORUPCE PŘI SPOLUPRÁCI S INVESTORY

5.6.1 Riziko korupce

Co se týče procesu přijímání změny územního plánu, rozhoduje o něm zastupitelstvo jako orgán veřejnoprávní korporace rozhodující v samostatné působnosti, tj. nejedná se o rozhodování správního orgánu, kde by vystupovaly úřední osoby – proto nemůže být v této fázi podjatost namítána. Jediné riziko, které proto v této fázi může teoreticky, je riziko podezření z korupce, které je však vzhledem k veřejnosti projednání metodiky, tj. transparentnímu přístupu a jednotnému postupu vůči jednotlivým investorům minimální až nulové. Z totožných důvodů bude toto riziko nízké též v rámci rozhodování stavebního úřadu. Avšak za dodržení níže uvedených povinností, respektive nenaplnění předpokladů ze spáchání daných skutků.

Dle § 331 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**trestní zákoník**“) se přijetí úplatku dopustí ten, kdo „*v souvislosti s obstarávání věcí obecného zájmu pro sebe nebo pro jiného přijme nebo si dá slíbit úplatek*“. Je zřejmé, že dá-li si veřejný funkcionář slíbit v souvislosti se sjednáváním podmínek investorské smlouvy úplatek, nastoupí jeho trestněprávní odpovědnost.[35] Příspěvek, k jehož poskytnutí se investor ve smlouvě zaváže, bude ovšem příspěvkem účelově určeným výhradně pro účely rozvoje nebo vybudování potřebné veřejné infrastruktury a jeho výše bude stanovena dle předem stanovených pravidel. Zároveň se z hlediska investora jedná o dobrovolný příspěvek, neboť nikdo není samozřejmě nucen usilovat o změnu územního plánu. Nejedná se dále o příjem žádného z veřejných funkcionářů a nemůže tak vyvstat ani o podezření o spáchání trestného činu úplatkářství ve smyslu § 331 trestního zákoníku.

Uvedené platí pouze za předpokladu, že bude příspěvek investora určen skutečně dle předem stanovených jednotných pravidel v metodice a smlouva bude schválená příslušným orgánem a uzavřena za podmínek a dle těchto pravidel. Upozorňujeme, že dle judikatury může odměna za pouhé pozdější nekladení překážek stavebních záměrů v rámci formálního

[35] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 6 Tdo 70/2011 analogicky.

řízení představovat trestný čin přijetí úplatku.[36] Pokud bude smlouva řádně schválená příslušným orgánem a bude se vztahovat pouze na jednání v samostatné působnosti, nikoliv na výkon státní moci v přenesené působnosti, pak trestněprávní postih podle našeho názoru nastoupit nemůže.

V rámci trestní odpovědnosti přichází ještě teoreticky v úvahu jednak spáchání majetkových trestných činů: např. podvodu dle § 209, zpronevěry dle § 206 trestního zákoníku, porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 a § 221 trestního zákoníku; a jednak trestné činy proti pořádku ve věcech veřejných, zejm. zneužití pravomoci úřední osoby dle § 329 trestního zákoníku a úplatkářství dle § 331 až 334 trestního zákoníku.

Pokud se obec majetkoprávně zavazuje, je povinna postupovat s péčí řádného hospodáře, která dle ZHMP dopadá zejména na zastupitelstvo, které vydává většinu zásadních rozhodnutí souvisejících s hospodařením a nakládání s majetkem HMP. Kromě občanskoprávní odpovědnosti za porušení této povinnosti, kterou zakládá § 159 občanského zákoníku, je nutné mít na zřeteli, že při porušení této povinnosti může nastoupit i trestněprávní postih za trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 a § 221 trestního zákoníku.

Tohoto trestného činu se dopustí ten, *kdo poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobí škodu nikoli malou*. Nutno zdůraznit, že podle § 221 trestního zákoníku trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku **lze spáchat rovněž nedbalostně** (z hrubé nedbalosti). Nedbalostní zavinění trestní soudy dovozují např. tehdy, pokud je rozhodování zastupitelů o hospodaření s majetkem založeno na neúplných, resp. nedostatečně připravených podkladech od příslušných orgánů obce.[37] Hrubou nedbalost lze rovněž dovodit v případech, kdy zastupitelé v neprospěch obce pominou hrubý nepoměr v hodnotě vzájemných plněních samosprávného územního celku a jeho smluvní protistrany.

Je proto nutné mít na paměti, aby plnění (vybudovaná infrastruktura), které následně investor převede do vlastnictví HMP, nebylo s ohledem na náklady například na jeho provoz a údržbu pro HMP (městskou část) nepřiměřeně nevýhodné.[38]

Pokud budou dodrženy výše popsaná právní pravidla, bude-li investorská smlouva uzavřena ve veřejném zájmu a v zájmu občanů obce, bude-li celý proces transparentní a dokumenty veřejně přístupné a bude-li proces uzavírání smluv podléhat kontrole, jsou dle našeho názoru rizika trestněprávní odpovědnosti nulové.

5.6.2 Riziko podjatosti

Podjatost lze shledat pouze u osob, které se podílejí na výkonu pravomoci správního orgánu. Podle § 14 odst. 1 správního řádu je podjatou osobou *každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen „úřední osoba"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení*. Taková osoba je dle citovaného ustanovení vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla ovlivnit výsledek řízení.

---

[36] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 8 Tdo 1131/2011.

[37] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2015, sp. zn. 5 Tdo 316/2015.

[38] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2014, sp. zn. 5 Tdo 77/2014, ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 5 Tdo 827/2012, a ze dne 4. 11. 2015, sp. zn. 5 Tdo 316/2015.

O systémové podjatosti pak hovoříme v intencích rozhodovací praxe soudů, zejména pak usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 As 89/2010-119 ze dne 20. listopadu 2012 („**Usnesení rozšířeného senátu NSS**“) v případě, že je naplněna „nadkritická míra“ systémového rizika podjatosti vylučující úřední osobu ze všech úkonů v řízení. Zaměstnanecký poměr totiž může být důvodem k pochybnostem o nepodjatosti, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření na ovlivnění i jinými než zákonnými hledisky. Postačí přitom „poměrně nízká míra podezření“ pro naplnění „nadkritické míry“ systémového rizika podjatosti. Těmito hledisky může být zejména existence subjektu, který má zájem na určitém výsledku řízení a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu. Mohou jimi být i jevy v **politické** či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob.

Riziko tzv. systémové podjatosti by v případě spolupráce s investorem bylo dáno například v případě, kdy by smlouva s investorem obsahovala závazek HMP (městské části), že bude rozhodovat ve prospěch investora v rámci své přenesené působnosti nebo takové rozhodnutí ve prospěch investora zajistí.

Systémovou podjatost z důvodu uzavření dohody o partnerství shledal NSS například v případě dohody o partnerství a spolupráci na Integrovaném systému nakládání s komunálními odpady v Plzeňském kraji u stavby ZEVO Chotíkov („**ZEVO Chotíkov**“)[39]. V tomto případě NSS shledal pro posouzení systémové podjatosti za stěžejní skutečnost, že „*Plzeňský kraj jasně deklaroval svou podporu záměru výstavby ZEVO Chotíkov, jehož umístění bylo předmětem řízení o umístění stavby, dospěl krajský soud ke správnému závěru, že úřední osoby stěžovatele b) nelze ve vztahu k tomuto záměru považovat za nezávislé.*“.

Domníváme se, že tyto závěry nelze na případy smluv s investory aplikovat, neboť v případě ZEVO Chotíkov se jednalo o *ad hoc* dohodu o partnerství, která byla uzavřena pouze na základě vzájemné dohody zainteresovaných stran, a nikoliv dle předem stanovených pravidel, která platí pro všechny stejně a která jsou navíc veřejnosti známa, jako je tomu v zamýšleném případě Metodiky.

Bude-li HMP (městské části) uzavírat smlouvy s investory dle pravidel stanovených v Metodice, která bude interně závazná a řádně uveřejněná, tedy bude postupovat transparentním, předvídatelným a nediskriminačním způsobem, a současně se nebude v těchto smlouvách zavazovat k činnostem, které by zasahovaly do rozhodování správních orgánů v přenesené působnosti, neměla by uzavřená smlouva s investorem vyvolat riziko podjatosti v navazujících správních řízeních.

5.7 RIZIKO NAPADENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Přijatá změna územního plánu může být napadena i zrušena jako jakákoliv jiná změna územního plánování, a to:

- na základě podnětu k přezkumu dle § 94 odst. 1 správního řádu, unesení o zahájení přezkumného řízení může být dle § 96 odst. 1 správního řádu vydáno nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci (tj. do 1 roku od nabytí účinnosti změny územního plánu);
- na základě návrhu na zrušen změny územního plánu (opatření obecné povahy) dle § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších

[39] Viz rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2016, č. j. 7 As 57/2015 – 80.

předpisů („**SŘS**“), který je možné podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadená změna územního plánu nabyla účinnosti.

Jak bylo podrobně rozvedeno v podkapitole 5.3 tohoto posouzení, HMP se může ve smlouvě s investorem zavázat pouze k jednání, v němž nevystupuje ze svého vrchnostenského postavení, a nemůže se proto zavázat k tomu, že bude požadovaná změna územního plánu zastupitelstvem přijata. Z tohoto důvodu nemůže být HMP ani na základě smlouvy s investorem odpovědné za to, že předmětná změna přijata nebude nebo bude v budoucnu zrušena. Tyto skutečnosti totiž není HMP schopno ze svého soukromoprávního postavení jakkoliv ovlivnit, a tudíž za ně nemůže být odpovědné.

Pro případ potenciálního zrušení změny územního plánu v budoucnu z jednoho z výše uvedených důvodů je pak nezbytné ve smlouvě výslovně sjednat, že HMP (městská část) za zrušení změny územního plánu neodpovídá.

Například ÚS v usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17[40] konstatoval, že „*Umožňuje-li územní plán výstavbu, neznamená to bez dalšího právní nárok na vydání správního úkonu o povolení umístění či dokonce realizace zamýšleného stavebního záměru.*“ Nelze se proto domáhat náhrady ušlého zisku „*[v] důsledku nedokončení obchodu pouze s odkazem na dobrou víru v aktuální podobu územního plánu, neboť, jak bylo uvedeno výše, na určitou podobu územního plánu není právní nárok.*“ Lze naopak opakovaně žádat o změnu územního plánu.

Obdobně se k této problematice vyjádřil též NS v rozsudku ze dne 11. 9. 2018, sp. zn. 30 Cdo 3079/2016, ve kterém zdůraznil, že i dobrá víra ve správnost územního plánu má své limity, které představují například právními prostředky ochrany práv ostatních subjektů (tj. i právní prostředky ochrany před jimi napadenou změnou územního plánu) a je pouze na podnikateli, aby tomu přizpůsobil svůj postup při realizaci svého podnikatelského záměru, přičemž si musí být vědom a zohlednit též všechna rizika právní povahy spočívající v tom, že se mu z mnoha různých příčin nepodaří dosáhnout úředního povolení pro realizaci zamýšlené stavby. Mezi tyto příčiny patří dle NS právě i zrušení příslušné části územního plánu soudem.

Jak plyne z výše citovaných rozhodnutí soudů, na určitou podobu územního plánu není právní nárok a investoři musí v rámci své podnikatelské činnosti počítat s tím, že nebudou moci zamýšlený záměr realizovat právě i z důvodu možného zrušení části územního plánu. Z tohoto důvodu je vhodné, aby bylo ve smlouvě výslovně stanoveno, že HMP neodpovídá za případné zrušení změny územního plánu, což mimo jiné plyne i z jeho postavení jako veřejnoprávní korporace, která hospodaří s veřejnými prostředky.

Smlouva s investorem je sice soukromoprávní smlouvou, ve které vystupuje obec jako soukromoprávní osoba, nicméně v rámci smluvních ujednání je limitována tím, že musí jednat s péčí řádného hospodáře, tedy musí nakládat s majetkem hospodárně a účelně. I z tohoto důvodu by se obec neměla ve smlouvě s investorem zavazovat k tomu, že bude vracet poskytnuté plnění v případě, že bude změna územního plánu následně zrušena například rozhodnutím soudu nebo v přezkumném řízení. Ve smyslu výše citovaného usnesení ÚS[41] by v takovém případě neměl mít investor ani nárok na náhradu ušlého zisku.

Zrušení přijaté změny územního plánu je nepředvídatelnou okolností, kterou by však měla předpovídat smlouva, ve které by tato okolnost i její důsledky měly být náležitě ošetřeny (např. možnost odstoupení od smlouvy, vyloučení jakékoliv odpovědnosti

[40] Dostupné z: http://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=101729&pos=1&cnt=1&typ=result.

[41] Viz usnesení ÚS ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17.

HMP/MČ apod.). Z uvedených důvodů doporučujeme ve smlouvě vždy výslovně uvést výhradu, že HMP (městská část) za zrušení změny územního plánu neodpovídá.

5.8 POŽADAVKY NA SOULAD S PRÁVEM HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE

Podmíněním změn územního plánu odvedením určitého příspěvku dochází k zasažení do hospodářské soutěže mezi podnikateli, kterých se změny územního plánu dotýkají. Je proto třeba záměr metodiky takových příspěvků analyzovat též z hlediska práva hospodářské soutěže.

Ze soutěžního hlediska nevystupuje HMP, resp. městské části, v těchto vztazích jako soutěžitelé, ale jako orgány veřejné moci. Z tohoto důvodu je na místě posouzení metodiky z pohledu zákazu veřejné podpory a zákazu narušení hospodářské soutěže orgány veřejné moci podle § 19a zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v platném znění (dále jen „**ZOHS**“).

5.8.1 Otázky veřejné podpory

Čl. 107 Smlouvy o fungování EU (dále jen „**SFEU**“) definuje veřejnou podporu jako (i) poskytnutí ekonomické výhody, (ii) přímo nebo nepřímo z veřejných zdrojů, přičemž poskytnutí výhody musí být státu přičitatelné, (iii) výhoda je selektivní, tedy zvýhodňuje určité podniky nebo produkty, a (iv) předmětné opatření musí být způsobilé narušit obchod mezi členskými státy. Čl. 107 SFEU poskytování veřejné podpory až na výjimky zakazuje.

Kritérium veřejných prostředků

O veřejné prostředky jde tehdy, pokud jde o prostředky pod kontrolu orgánu veřejné moci, tedy pokud tento orgán rozhoduje o použití těchto prostředků. Rozhodovací praxe soudů EU dospěla k závěru, že o veřejné prostředky jde i tehdy, pokud dané finanční prostředky sice zůstávají v rukou soukromého subjektu, ale stát založil daný fond, uložil povinnost do fondu přispět, rozhodl o způsobu poskytování prostředků příjemcům a do okamžiku rozdělení prostředků lze považovat prostředky za podléhající kontrole státu.[42] Model příspěvků má podobnou povahu. Dohodou o příspěvku se prostředky dostávají pod kontrolu HMP, případně MČ, a to do realizace dohodnutého příspěvku.

Při posuzování povahy příspěvku se nelze spolehnout na to, že dohoda o příspěvku má povahu soukromoprávního úkonu. Z hlediska posuzování veřejné podpory není využitá forma podstatná, posuzují se jeho hospodářské efekty.

Dle našeho názoru lze i hodnotu příspěvku považovat za veřejné prostředky. Na jedné straně se zavedením metodiky pro hrazení příspěvků stane jejich hrazení všeobecnou povinností svého druhu, jednak způsob použití příspěvku je předmětem dohody s HMP a MČ. Pod kontrolou orgánu veřejné moci je tak na jedné straně „výběr“ příspěvku a na druhé straně jeho použití.

Kritérium narušení obchodu mezi členskými státy

Rozhodovací praxe Evropské komise (dále jen „**Komise**“) a soudů EU dospěla k závěru, že jakákoli selektivní výhoda poskytnutá z veřejných prostředků je způsobilá narušit obchod mezi členskými státy. Toto kritérium tedy samo o sobě není nutné přezkoumávat. Pokud by došlo k selektivnímu zvýhodnění, o veřejnou podporu se bude jednat.

Kritérium poskytnutí selektivní výhody

[42] Srov. rozsudky Soudního dvora EU ve věcech C-206/06 *Essent Netwerk Noord* [2008] ECR I-5497, odst. 66–70 a C-275/13 *Elcogás* EU:C:2014:2314, odst. 27–33.

Poskytnutím výhody je i uhrazení nákladů, které by podnik za normálních okolností nesl, resp. též nevybrání poplatků, které by orgán veřejné moci od podniku za normálních okolností vybral.[43] V případě přijetí metodiky pro hrazení příspěvků v případě změn územního plánu bude vytvořen univerzálně aplikovaný systém, který materiálně bude mít povahu poplatku. Každý podnikatel realizující obdobný záměr za obdobných podmínek bude vystaven potřebě uhradit určitý příspěvek.

K poskytnutí selektivní výhody by tak došlo v případě, že by některému podnikateli byla umožněna změna územního plánu bez uhrazení příspěvku nebo při uhrazení nižšího příspěvku, než jaký v obdobné situaci hradí ostatní podnikatelé. Takovým postupem by byl tento podnikatel selektivně zvýhodněn, neboť by nenesl náklad, který nesou ostatní podnikatelé za obvyklého běhu věcí. **S ohledem na naplnění ostatních znaků by takový postup pravděpodobně přestavoval veřejnou podporu**.

V případě nepeněžitých příspěvků bude pro vyloučení veřejné podpory nutné zajistit jak účinné mechanismy pro ocenění provedené investice (investice by měla být v obdobných případech provedena v obdobné výši), tak pro následné nakládání s takto vybudovanou vybaveností. S ohledem na to, že prvky vybavenosti budou vybudovány z prostředků, které naplňují definici veřejných prostředků, veřejnou podporu mohou představovat i výnosy, které by podnikatel z této infrastruktury realizoval. **Problematická by tak byla např. situace, kdy by investor v rámci příspěvku vybudoval mateřskou školku, ale následně by ji nepřevedl na HMP, nebo městskou část a sám ji komerčně provozoval**. Podstatou veřejné podpory by i zde bylo odlišné zacházení mezi podnikateli v obdobné situaci. **Pokud ostatní podnikatelé vybudovaná zařízení převádějí a zisk na nich nevytváření, pak je problematické, pokud vybraní podnikatelé budou moci zisk realizovat apod**.

Popsané zásady nevylučují model společných investic HMP, resp. městských částí, a soukromých investorů. Lze si např. představit dohodu na výstavbě sportovního zařízení s nákladem vyšším, než jaká by v případě daného záměru měla dle metodiky být výše příspěvku. Investorovi by k vyrovnání těchto zvýšených nákladů bylo umožněno zařízení provozovat a za určitých podmínek na něm realizovat zisk. **Takový model spolupráce by však vyžadoval konkrétní posouzení hospodářské rovnováhy takové spolupráce v každém jednotlivém případě**. Bylo by vždy potřebné doložit, že nedochází ke zvýhodnění daného investora.

[43] Srov. rozhodnutí Soudního dvora EU ve věci C-172/03 *Heiser* [2005] ECR I-1627 a stanovisko generálního advokáta Tizzana, odst. 52; rozhodnutí Soudního dvora EU ve věci C-279/08 P *Komise proti Nizozemí* [2011] ECR I-7671, odst. 107.

Možnosti schválení veřejné podpory

Veřejná podpora může být ve specifických případech schválena Komisí, nebo je možné aplikovat některou z výjimek z povinnosti schválení.[44] Schválení je však možné pouze v případech, kdy je poskytnutí odůvodněno cíli obecného zájmu. **Neschválená veřejná podpora je považována za podporu protiprávní a její poskytnutí je zakázáno**.

Rizika plynoucí z protiprávní veřejné podpory

Z hlediska HMP představuje nejpodstatnější riziko napadení spolupráce zahrnující veřejnou podporu žalobou třetí strany. Nejvyšší soud ČR v usnesení ze dne 25. 7. 2014 sp. zn. 23 Cdo 1341/2012 konstatoval:

*„**V případě, že vnitrostátní soud dospěje k závěru, že se jedná o státní podporu a byla porušena povinnost pozastavení** podle čl. 108 odst. 3 SFEU, tj. že poskytnutá podpora nebyla oznámena, i když oznámena být měla, je bez ohledu na možný výsledek následného posouzení slučitelnosti státní podpory se společným trhem nutné vyvodit v souladu s vnitrostátním právním řádem veškeré patřičné důsledky vyplývající z porušení čl. 108 odst. 3 SFEU. Oznámení Komise v bodě 26 vyjmenovává demonstrativně opatření, která může vnitrostátní soud nařídit v řízení o žalobě u vnitrostátních soudů, které podají soutěžitelé a ostatní třetí strany dotčené protiprávní podporou. **Může se jednat o následující opatření: a) zamezení vyplacení** protiprávní podpory; b) **navrácení** protiprávní podpory (bez ohledu na slučitelnost); c) **uhrazení úroků** z protiprávní podpory; d) náhradu škody pro soutěžitele a ostatní třetí strany; a e) **předběžná opatření** týkající se protiprávní podpory. Pokud tedy měla být státní podpora oznámena a nebyla, došlo k porušení čl. 108 odst. 3 SFEU a vnitrostátní soud je povinen chránit práva třetích osob bez ohledu na to, k jakému závěru dospěje Komise v řízení o slučitelnosti. Povinnost vnitrostátního soudu přijmout vhodné opatření k ochraně třetích osob tedy nezávisí na slučitelnosti opatření podpory s čl. 107 odst. 2 nebo 3 SFEU.“* (zvýraznění přidáno).

Konkurenti podnikatelů, kteří by byli v daném případě zvýhodněni, se tedy mohou u vnitrostátního soudu domáhat jednak vydání předběžného opatření, kterým by bylo zakázáno ve spolupráci pokračovat, jednak se mohou domáhat navrácení podpory v penězích, a to včetně úroků.

Poškození konkurenti zvýhodněných podnikatelů by též mohli podávat stížnosti ke Komisi. Pokud by však šlo o jednotlivé případy veřejné podpory (zvýhodnění pouze v jednotlivých projektech), je dle našich zkušeností nepravděpodobné, že by se Komise otázkou existence veřejné podpory věcně zabývala. V těchto případech Komise stěžovatele obvykle odkazuje na soukromé vymáhání prostřednictvím národních soudů, jak bylo popsáno shora. Ani Komise za poskytnutí protiprávní podpory neuděluje sankce, ale požaduje její navrácení včetně úroků.

Uložení povinnosti vymoci navrácení poskytnuté podpory by z hlediska HMP nevedlo ke vzniku materiální újmy (nejde o uložení sankce), ale byly by s ní spojeny reputační náklady. Zejména lze předpokládat zvýšenou opatrnost investorů při navazování spolupráce s HMP. Je proto na místě nastavit metodiku spolupráce v souvislosti se změnou územního plánu tak, aby bylo riziko vzniku veřejné podpory minimalizováno.

[44] Srov. např. Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, nebo Rozhodnutí Komise o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU).

5.8.2 Zákaz narušování hospodářské soutěže ze strany orgánů veřejné správy

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**ÚOHS**“) podle § 19a ZOHS vykonává dozor nad orgány veřejné správy ve vztahu k zákazu *„bez ospravedlnitelných důvodů narušit hospodářskou soutěž.“* K narušení hospodářské soutěže by v souvislosti s dohodami souvisejícími se změnou územního plánu mohlo docházet, obdobně jako v případě veřejné podpory tehdy, pokud by docházelo k odlišnému zacházení s jednotlivými podnikateli. Z působnosti § 19a ZOHS, a tedy působnosti ÚOHS, jsou podle § 19a odst. 2 písm. b) vyloučeny otázky veřejné podpory. ÚOHS by však zejména mohl postihovat případy opačné, tedy znevýhodnění určitých podnikatelů např. tím, že by jim změna územního plánu nebyla povolena, ačkoli jejím konkurentům za obdobných podmínek a v případě uhrazení obdobného příspěvku povolena byla.

I vzhledem k tomuto zákazu je tedy pro vyloučení právních rizik nezbytné nastavit metodiku pro dohody související se změnami územního plánu objektivně a jednoznačně tak, aby s podnikateli v obdobných případech bylo zacházeno obdobným způsobem.

5.9 NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Jak je vysvětleno v bodu 6.1 tohoto stanoviska, uzavírání smluv o spolupráci s investory nepředpovídá a neupravuje ke dni sepsání tohoto stanoviska žádný právní předpis. Jedná se tedy o tzv. inominátní (nepojmenovanou) smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku – tedy smlouvu soukromoprávní.

Zásadní změnu v tomto pojetí smluv o spolupráci obcí s investory jako smluv soukromoprávních přináší zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon(„**Nový stavební zákon**“)[45]. V Novém stavebním zákoně je výslovně upraven institut tzv. *plánovacích smluv*. Nový stavební zákon z podstatné části nabývá účinnosti 1. 7. 2023, přičemž vybraná ustanovení mají nabýt účinnosti již dnem následujícím po dni jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů.

Nový stavební zákon ve znění navrhované úpravy institutu plánovacích bude mít zásadní důsledky do závěrů tohoto stanoviska vycházejících ze současné povahy smlouvy o spolupráci obce s investory jako soukromoprávní smlouvy.

5.9.1 Institut plánovací smlouvy dle Nového stavebního zákona

Nový stavební zákon počítá s institutem tzv. plánovacích smluv, který poměrně podrobně upravuje v § 130 až § 132. Plánovací smlouvou je podle § 130 odst. 1 Nového stavebního zákona ***veřejnoprávní smlouva*** *uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.“* Nová právní úprava tedy výslovně zavádí **novou kategorii smluv,** které výslovně vymezuje jako **smlouvy veřejnoprávní**.

Vedle základních kritérií pro odlišení veřejnoprávní a soukromoprávní smlouvy, která popisujeme níže v tomto posouzení, je nutno upozornit na značně **extenzivní výklad** soudů, podle kterého **pro dovození povahy smlouvy jako veřejnoprávní postačuje samotná skutečnost, že vztah mezi stranami smlouvy by mohl být upraven veřejnoprávní smlouvou (dle předpisů práva veřejného)**[46]. K tomu se vyjadřoval

[45] Sněmovní tisk č. 1008.

[46] Viz usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 4. 11. 2020, č. j. 72 Co 407/2019 – 159.

Okresní soud v Jihlavě ve svém usnesení ze dne 4. 9. 2019, č. j. 106 C/2018 – 131[47], ve kterém citoval z usnesení zvláštního senátu NSS zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů[48]: *„Právní úprava zakotvující možnost uzavřít v určité věci v oblasti veřejného práva veřejnoprávní smlouvu již tím, že zakládá možnost vzniku právního vztahu mezi jednotlivcem a veřejnoprávní entitou jinak než autoritativním jednostranným jednáním veřejnoprávní entity, předpokládá vznik komplexního souboru vzájemných a navzájem provázaných práv a povinností a z nich plynoucích nároků mezi těmito subjekty. Centrálním bodem tohoto souboru práv a povinností bude daná veřejnoprávní smlouva.“*“ a dále pak konstatoval, že „*Podle citovaného usnesení zvláštního senátu tedy* ***do množiny sporů z veřejnoprávních smluv patří i spory vyplývající ze vztahů, které by veřejnoprávní smlouvou toliko upraveny být mohly****. (…) V posuzovaném případě se přitom jednoznačně jedná o vztahy, které veřejnoprávní smlouvou mohou být upraveny (srovnej část pátou zákona správního řádu). Soud nejprve považuje za vhodné podotknout, že* ***pro stanovení, zda se jedná o veřejnoprávní smlouvu, není podstatné, zda je takto výslovně zákonem označena*** *(srovnej usnesení zvláštního senátu ze dne 21. 5. 2008, č. j. Konf 31/2007-82 (dostupné na www.nssoud.cz).*“

Dle důvodové zprávy k návrhu Nového stavebního zákona je cílem nově zavedeného institutu umožnit smluvním stranám dohodnout se na podrobnějších podmínkách pro realizaci staveb a dalších záměrů, v souladu s jejich zájmy na způsobu využití území. Nutno dodat, že tuto možnost samozřejmě mají smluvní strany i nyní. Nová úprava institutu plánovacích smluv by do možností kooperace těchto subjektů mohla sice přinést určitou vyšší míru právní jistoty, ale současně zejména zásadně odlišný právní režim spolupráce včetně řešení případných problémů a sporů z této spolupráce vyplývající.

Nový stavební zákon dále v § 131 vymezuje obsah plánovací smlouvy, resp. konkrétně stanoví, k čemu se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat a k čemu se může zavázat v plánovací smlouvě stavebník.

V rámci procedury uzavírání a následného přezkumu plánovací smlouvy pak návrh v § 132 počítá se schvalováním plánovacích smluv příslušným zastupitelstvem (obce nebo kraje) a stanoví příslušnost Nejvyššího stavebního úřadu k přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené HMP s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní.

5.9.2 Institut veřejnoprávní smlouvy

Veřejnoprávní smlouvou se ve smyslu § 159 Správního řádu rozumí dvoustranný nebo vícestranný úkon, který zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti v **oblasti veřejného práva**. Zároveň toto ustanovení stanoví, že uzavřená veřejnoprávní smlouva nesmí být v rozporu s právními předpisy či je obcházet. Musí být také v souladu s **veřejným zájmem**.

5.9.3 Základní kritéria pro odlišení veřejnoprávní a soukromoprávní smlouvy

Veřejnoprávní smlouva se podle § 159 odst. 4 správního řádu vždy **posuzuje podle svého obsahu.** Proto není možné za veřejnoprávní považovat pouze smlouvy výslovně zákonem označené jako veřejnoprávní, ale rovněž smlouvy naplňující materiální znaky veřejnoprávních smluv.

Zvláštní senát zřízený podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ve znění pozdějších předpisů („**Zvláštní senát**“) upřesnil

[47] Dále též navazující potvrzující usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 4. 11. 2020, č. j. 72 Co 407/2019 – 159.

[48] Usnesení zvláštního senátu ze dne 25. 2. 2016, č. j. Konf 10/2015 – 11.

podstatné znaky veřejnoprávní smlouvy a postup při rozlišování mezi soukromoprávními a veřejnoprávními smlouvami ve svém usnesení ze dne 21. 5. 2008, č. j. Konf 31/2007-82 („**Usnesení Zvláštního senátu**“).[49]

Předmětem kompetenčního sporu v dané věci byl spor o příslušnost k rozhodnutí o nároku na bezdůvodné obohacení, které vzniklo plněním ze smlouvy o vzniku závazku veřejné služby ve veřejné linkové osobní dopravě.

Podle Usnesení Zvláštního senátu je stěžejní pro určení, zda se jedná o smlouvu soukromoprávní či veřejnoprávní, povaha vztahů, které smlouva zakládá. Jde tedy o obsah smlouvy i způsob její tvorby. Kritériem pro odlišení vztahů soukromoprávních a veřejnoprávních podle Zvláštního senátu bude zejména:

- **míra, v jaké se smluvní strany mohou podílet na utváření obsahu vztahu, tj. zda obě strany přispívají k úpravě vztahu podobným dílem, resp. zda má naopak jedna strana navrch nad druhou**; a
- **míra, jakou podobu vztahu předurčují autoritativní akty veřejné moci (normativní či individuální)**.

Rozhodujícími znaky, kvůli kterým Zvláštní senát posoudil konkrétní smlouvu (v zákoně výslovně označenou pouze jako „*smlouva*“) coby veřejnoprávní, a které se od té doby považují za rozhodující pro rozlišení mezi těmito dvěma smluvními typy, jsou:

- **subjekty** smluvního vztahu **nemají rovné postavení**;
- smlouva zakládá **práva a povinnosti v oblasti veřejného práva**;
- **služby** poskytované na základě smlouvy jsou **službami poskytovanými ve veřejném zájmu**, resp. uzavření smlouvy je podmíněno zabezpečením veřejného zájmu;
- **obsah smluvního vztahu** (zejm. povinností) není **určen** vzájemnou dohodou stran, nýbrž normativním nebo individuálním správním aktem, jehož **autorem je nositel veřejné moci** a **obsah smluvního vztahu** při uzavírání smlouvy **nelze nijak změnit**;
- **povinnosti** plynoucí ze smlouvy, které spočívají v poskytování služby, svým rozsahem **naplňují zákonný požadavek zajištění určité služby poskytované pro uspokojení** jistého **veřejného zájmu**.

Nutno podotknout, že v každém jednotlivém případě je nezbytné posoudit každou takovou smlouvu individuálně, spadá-li již svým obsahem a charakterem vztahů v ní upravených pod veřejnoprávní režim.[50]

Je třeba uvést, že zákonodárce původně v návrhu Nového stavebního zákona rozeslaném do připomínkového řízení v listopadu 2019 vymezil plánovací smlouvu jako **smlouvu soukromoprávní**. Judikatura potvrzuje skutečnost, že zákonodárce podobným krokem může vyloučit použití veřejnoprávní smlouvy, včetně hrozby dovození veřejnoprávní povahy smlouvy v nezamýšlených případech na základě materiálních znaků smlouvy.[51]

---

[49] Dostupné zde: http://nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2007/0031_0Konf0700082A_prevedeno.pdf.

[50] Na Usnesení Zvláštního senátu navázala i následná judikatura, srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2012, sp. zn. 32 Cdo 4202/2011; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2010, sp. zn. 23 Cdo 318/2009; usnesení Zvláštního senátu ze dne 25. 2. 2016, sp. zn. Konf 10/2015-11; či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2018, sp. zn. 4 As 269/2017–97.

[51] Srov. usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 29. 9. 2016, č. j. 75Co 336/2016-93, kde krajský soud judikoval: „*Zákon o silniční dopravě obsahoval úpravu veřejnoprávních smluv v přepravě cestujících ve veřejné linkové dopravě ve svém ust. § 19 až § 19c. Uvedená ustanovení však byla zrušena dnem 30. 6. 2010, a to ust. § 38 bod 8. Zákona s tím, že od 1. 7. 2010 vstoupila v účinnost nová právní úprava postupu státu, krajů a obcí při zajišťování dopravní obslužnosti*

Současný návrh však výslovně označuje plánovací smlouvu jako smlouvu veřejnoprávní a v takovém případě by **tudíž posouzení naplnění materiálních znaků veřejnoprávní smlouvy nebylo pro stanovení režimu smlouvy nebylo aplikováno a smlouva by v takovém případě měla být za veřejnoprávní považována bez dalšího**.

5.9.4 Důsledky využití institutu veřejnoprávní smlouvy

Jak již bylo zmíněno výše, v případě, že budou smlouvy mezi HMP (městskými částmi) a investory uzavírány jako veřejnoprávní smlouvy, bude mít tato skutečnost zásadní dopad na celkovou povahu smluvního vztahu a formu spolupráce. Níže uvádíme zásadní konsekvence, které kvalifikace smluv jako veřejnoprávních přináší.

A. Omezená autonomie vůle smluvních stran

Podrobnější úprava plánovacích smluv poskytuje smluvním stranám vyšší míru právní jistoty ohledně přípustného obsahu těchto smluv, zároveň však nutně omezuje smluvní autonomii stran smlouvy. Samotná inkorporace institutu smluv o spolupráci mezi obcemi (a též kraji a vlastníky veřejné infrastruktury) s investory do normy veřejného práva **výrazně zasáhne do autonomie vůle smluvních stran**. Ty se nyní při uzavírání podobných smluv pohybují v režimu soukromého práva, a smlouvy uzavírají na základě svobodné vůle smluvních stran v mezích tzv. zákonné licence. V případě využití institutu plánovací smlouvy (jako veřejnoprávní smlouvy) však vůle smluvních stran bude limitována nejen speciální úpravou plánovacích smluv, ale též obecnou úpravou institutu veřejnoprávních smluv ve správním řádu.

K rozdílnosti soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů se vyjadřoval Zvláštní senát v již zmiňovaném Usnesení Zvláštního senátu následovně: „*Pro vztahy navazované v oblasti soukromého práva je typické, že strany si mohou **svobodně smluvit to, co uznají za vhodné**; je přitom na nich, zda využijí rejstříku pojmenovaných smluv, které jim nabízí zákon, a i v případě, že uzavřou pojmenovanou smlouvu, mohou její obsah v převážné míře sami ovlivnit vlastními ujednáními, upravujícími jejich práva a povinnosti odlišně od zákona. **Veřejnoprávní vztah je naopak charakteristický tím, že jeho podstatný obsah je předepsán zákonem**, případně stanoven individuálním správním aktem, aniž by se od něj strany mohly odchýlit.*“

Nový stavební zákon v § 131 stanoví obsah plánovací smlouvy vymezením konkrétních závazků, ke kterým se lze v plánovací smlouvě zavázat. Obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury se může zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru;
- obec nebo kraj neučiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace;

---

*veřejnými službami v přepravě cestujících veřejnou drážní osobní dopravou a veřejnou linkovou dopravou (dále jen zajišťování dopravní obslužnosti) provedená Zákonem. Zákon tak od 1. 7. 2010 nahradil dosavadní právní úpravu zajištění dopravní obslužnosti, přičemž ve svém ust. § 8 odst. 5 výslovně stanovil, že smlouva o veřejných službách v přepravě cestujících není veřejnoprávní smlouvou. Tedy **vyloučil takovéto smlouvy z režimu veřejnoprávní smlouvy, a to s ohledem na skutečnost, že v těchto smlouvách převažuje soukromoprávní charakter závazků** (srov. předkládací zprávu k Zákona, zvláštní část k ust. § 8), přičemž úhrada kompenzace (prokazatelné ztráty) není veřejnou finanční podporou, mají-li se takové dotace pokládat za vyrovnání představující protihodnotu plnění uskutečněných podniky-příjemci za účelem plnění povinností veřejné služby (srov. rozsudek Soudního dvora ze dne 24. 7. 2003, C-280/00, Altmark Trans GmbH, uveřejněné na www.curia.europa.eu). Krajský soud tak uzavírá, že **smlouva o veřejných službách v přepravě cestujících není od 1. 7. 2010 veřejnoprávní smlouvou a nelze na takovou smlouvu užít ust. § 159 až § 170 správního řádu upravující veřejnoprávní smlouvy**.“*

- po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru;
- po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

V rovině soukromoprávní pak Nový stavební zákon uvádí, že se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat k tomu, že

- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezcizí;
- se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru;
- od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví;
- učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.

Výčet možných závazků ze strany obce, kraje či vlastníka veřejné infrastruktury tak ponechává prostor pro závazky **učinit jiná právní jednání v oblasti soukromého práva.**

Demonstrativním výčtem jsou stanoveny závazky stavebníka. Ten se může zavázat **zejména** k

- účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem;
- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem;
- účasti na asanaci území dotčeného záměrem;
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem;
- poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Smluvní strany plánovací smlouvy tak mají jistou míru smluvní autonomie. Ta spočívá jednak ve volnosti stanovení závazku stavebníka a zároveň v možnosti obce, kraje či vlastníka veřejné infrastruktury zavázat se k učinění **jiných právních jednání v oblasti soukromého práva**, která nejsou návrhem Nového stavebního zákona konkretizována. Tato právní jednání však musí obsahově spadat do oblasti soukromého práva.

B. Spory z veřejnoprávních smluv

Případné spory ze smlouvy budou řešeny jako spory z veřejnoprávních smluv, tedy ve sporném řízení ve smyslu § 141 správního řádu. Tyto spory nerozhodují v první instanci soudy, ale příslušné správní orgány. Nový stavební zákon stanoví příslušnost **Nejvyššího stavebního úřadu** k rozhodování sporů z plánovací smlouvy uzavřené HMP (§ 132 odst. 3 návrhu Nového stavebního zákona).

Podle § 169 odst. 2 správního řádu **nelze** proti rozhodnutí vydanému ve sporném řízení z veřejnoprávní smlouvy **podat odvolání ani rozklad**. Proti tomuto rozhodnutí nejsou tedy přípustné žádné řádné opravné prostředky. **Sporné řízení, jehož předmětem jsou veřejnoprávní smlouvy, je pouze jednoinstanční**. Správní řád nevylučuje použití mimořádných opravných a dozorčích prostředků, tj. přezkumné řízení a obnovu řízení podle příslušných ustanovení správního řádu.

Proti rozhodnutí vydanému ve sporném řízení správním je ovšem možné podat žalobu proti rozhodnutí ve smyslu § 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

C. Zrušení a výpověď veřejnoprávní smlouvy

Podle § 166 správního řádu lze změnit obsah veřejnoprávní smlouvy jen písemnou dohodou smluvních stran. Veřejnoprávní smlouvu lze poté **vypovědět** pouze písemnou formou. Oproti soukromému právu je navíc možné veřejnoprávní smlouvu vypovědět jen v případě, že to bylo **ve veřejnoprávní smlouvě** smluvními stranami **dohodnuto.** Zároveň lze sjednat výpověď u veřejnoprávní smlouvy **i bez udání důvodu**.[52] Je také třeba dodržet výpovědní lhůtu.

Veřejnoprávní smlouvu lze však podle správního řádu **ukončit** i jejím **zrušením**. Písemný návrh na zrušení veřejnoprávní smlouvy může podat kterákoliv smluvní strana za podmínek stanovených v § 167 správního řádu. Důvody pro zrušení veřejnoprávní smlouvy jsou:

- podstatná změna poměrů, které byly rozhodující pro stanovení obsahu smlouvy;
- rozpor smlouvy s právními předpisy;
- ochrana veřejného zájmu;
- pokud vyšly najevo skutečnosti, které existovaly v době uzavírání smlouvy a nebyly smluvní straně bez jejího zavinění známy, jestliže tato strana prokáže, že by s jejich znalostí veřejnoprávní smlouvu neuzavřela;
- pokud byly určité jiné důvody pro zrušení veřejnoprávní smlouvy dohodnuty v této smlouvě jejími stranami.

Ke zrušení smlouvy je nezbytný **souhlas všech smluvních stran**. Souhlasí-li druhá smluvní strana (popř. všechny smluvní strany v případě smlouvy s více smluvními stranami) s návrhem na zrušení smlouvy, zaniká taková smlouva dnem, kdy došel smluvní straně, jež návrh na zrušení podala, písemný souhlas druhé smluvní strany.

Pokud některá ze smluvních stran s návrhem na zrušení nesouhlasí, může se smluvní strana, která návrh na zrušení podala, v souladu s § 167 odst. 3 správního řádu obrátit na správní orgán příslušný k rozhodování sporů z dané veřejnoprávní smlouvy. Tento správní orgán následně vydá rozhodnutí o tom, zda se předmětná veřejnoprávní smlouva ruší či nikoliv.

V kontextu předmětu tohoto stanoviska by tak o zrušení smlouvy v případě nesouhlasu se zrušením druhé smluvní strany rozhodoval Nejvyšší stavební úřad. Pokud by **Nejvyšší stavební úřad** rozhodl o zrušení veřejnoprávní smlouvy, rušila by se tato smlouva nabytím **právní moci rozhodnutí Nejvyššího stavebního úřadu**. Jedná se navíc o institut, který nelze dohodou stran vyloučit; např. zrušení smlouvy z důvodu podstatné změny poměrů může být samozřejmě stranami zneužíváno a výklad správního orgánu nelze předvídat.

Důvodová zpráva k návrhu Nového stavebního zákona nadto zmiňuje situace, kdy nelze plnit povinnosti z plánovací smlouvy (změna územně plánovací dokumentace je vyvolána změnou nadřazené územně plánovací dokumentace a vydání navazující územně plánovací dokumentace nebo její změny jsou znemožněny). V takových případech by **povinnosti z plánovací smlouvy zanikly *ex lege***.

---

[52] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 19/2013 ze dne 18. 7. 2013. Dostupný zde: http://nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2013/0019_1As__13_20130812124245_prevedeno.pdf

D. Procesní pravidla pro přezkoumání souladu veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy

Proces přezkoumání souladu veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy upravuje § 165 správního řádu. Nový stavební zákon pak obsahuje vlastní úpravu příslušnosti k přezkumu plánovacích smluv a stanoví **u plánovacích smluv uzavřených HMP příslušnost Nejvyššího stavebního úřadu**.

Velmi důležitý je § 165 odst. 7 správního řádu, podle kterého se na věci výslovně neupravené § 165 obdobně použijí ustanovení správního řádu o obecné formě přezkumného řízení (§ 94 až § 98 správního řádu). Přiměřeně podle § 99 správního řádu pak musí správní orgán postupovat i při určování účinků svého rozhodnutí o přezkumu veřejnoprávní smlouvy. Nelze však uplatnit ustanovení o maximální možné lhůtě pro zahájení přezkumného řízení (§ 96 odst. 1 správního řádu) a maximální možné lhůtě pro vydání rozhodnutí v přezkumném řízení vázané na právní moc přezkoumávaného aktu (§ 97 odst. 2 správního řádu). Důvodem pro vyloučení těchto lhůt je vyšší zájem na ochraně objektivního práva, který v tomto kontextu převažuje nad ochranou subjektivních práv smluvních stran veřejnoprávní smlouvy.

Přezkoumání souladu veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy lze zahájit **jen z moci úřední**, bude-li příslušný správní orgán důvodně pochybovat o souladu veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy (§ 94 odst. 1 věta první správního řádu). Podnět k němu může dát strana veřejnoprávní smlouvy, která není správním orgánem, do 30 dnů ode dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděla. Podání podnětu po uplynutí této lhůty nicméně nemá žádné praktické důsledky, např. že by se správní orgán nemohl nebo neměl danou veřejnoprávní smlouvu zabývat. Přezkumné řízení by mohl z moci úřední zahájit i na základě opožděného podnětu.

Z obecných ustanovení k přezkumnému řízení je třeba obdobně pracovat zejména s § 94 odst. 4 a 5 správního řádu. V kontextu přezkumu veřejnoprávních smluv tak platí, že pokud správní orgán po zahájení přezkumného řízení dojde k závěru, že veřejnoprávní smlouva sice byla vydána v rozporu s právním předpisem, ale **újma, která by jejím zrušením vznikla některé smluvní straně, která nabyla práva z veřejnoprávní smlouvy v dobré víře, by byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jiné smluvní straně nebo veřejnému zájmu**, pak **řízení zastaví**. Z § 94 odst. 5 správního řádu plyne opětovně zdůraznění, že při rozhodování v přezkumném řízení správní orgán musí šetřit práva nabytá v dobré víře (§ 97 odst. 3 správního řádu), zejména určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (§ 99 správního řádu).

Pokud pak správní orgán dojde k závěru, že musí veřejnoprávní smlouvu v přezkumném řízení zrušit, bude muset vždy pečlivě zvažovat účinky, jaké jeho rozhodnutí může mít (§ 99 správního řádu). **Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení mohou nastat**:

- **zpětně od účinnosti přezkoumávané veřejnoprávní smlouvy** anebo
- **od právní moci rozhodnutí v přezkumném řízení**.

V rozhodnutí, jímž se ruší veřejnoprávní smlouva, která byla vydána v rozporu s právními předpisy, správní orgán s ohledem na obsah přezkoumávaného rozhodnutí **určí, odkdy ve smyslu dvou výše uvedených variant nastávají jeho účinky.**

E. Vyloučení institutů občanského zákoníku

Ustanovení § 170 správního řádu stanoví, **že se ustanovení občanského zákoníku použijí pouze přiměřeně**, nevylučuje-li to povaha a účel veřejnoprávní smlouvy. V té souvislosti je třeba rozlišovat mezi situacemi, ve kterých zákonodárce stanoví, že se určitá právní úprava má použít *„obdobně“* či *„přiměřeně“*. Pojem *„obdobně“* ve spojení s odkazem na

jiné ustanovení vyjadřuje, že se toto ustanovení vztahuje na vymezené právní vztahy v plném rozsahu. Pokud má být konkrétní úprava ovšem použita *„přiměřeně“*, chce tím zákonodárce vyjádřit volnější vztah mezi touto úpravou a vymezenými právními vztahy.[53]

Je tak vždy třeba zkoumat, zda v konkrétním případě povaha ustanovení, které se má přiměřeně použít, odpovídá povaze případu, o který jde.[54] To může v praxi vyvolávat mnohé další nejasnosti, zda lze a jakým způsobem aplikovat konkrétní ustanovení občanského zákoníku, která upravují zejména smluvní právo,[55] vycházet i v případě veřejnoprávních smluv či nikoliv.

Správní řád dále negativně vymezuje, že se naopak na veřejnoprávní smlouvy nikdy nepoužijí ustanovení o:

- **neplatnosti právních jednání a relativní neúčinnosti**;
- **odstoupení od smlouvy a odstupném**;
- **změně v osobě dlužníka nebo věřitele, nejde-li o právní nástupnictví**;
- **postoupení smlouvy a o poukázce**;
- **započtení**.

Správní řád tyto výjimky stanoví s ohledem na některá specifika veřejnoprávních smluv a s ohledem na zachování zásady právní jistoty ve veřejnoprávních vztazích. **V případě, že by smlouva uzavírána v rámci spolupráce s investory jako smlouva veřejnoprávní, nebylo by možné provést například postoupení dle ustanovení občanského zákoníku nebo odstoupit od smlouvy z důvodů a postupem dle občanského zákoníku, což by s sebou neslo značná úskalí a rizika**.

5.9.5 Dopad na již uzavřené smlouvy o spolupráci

Nový stavební zákon má nabýt účinnosti k 1. 7. 2023 s výjimkou vybraných ustanovení, která budou účinná již dnem následujícím po dni jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů. Nově uzavírané smlouvy o spolupráci obcí s investory tak již po tomto datu budou uzavírány jako plánovací smlouvy ve smyslu § 130 Nového stavebního zákona v aktuálně navrhovaném znění, a tedy jako **smlouvy veřejnoprávní**, které oproti smlouvám soukromoprávním vykazují značné odlišnosti. Nový stavební zákon neobsahuje přechodná ustanovení, která by stanovila, podle jaké právní úpravy se budou již uzavřené soukromoprávní smlouvy o spolupráci obcí s investory posuzovat po účinnosti Nového stavebního zákona, který takové smlouvy definuje jako smlouvy plánovací a kvalifikuje jako smlouvy veřejnoprávní.

Přechodná ustanovení návrhu Nového stavebního zákona upravují pouze úzkou skupinu plánovacích smluv uzavřených podle stavebního zákona. Dle důvodové zprávy k návrhu Nového stavebního zákona se jedná o plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury uzavřených podle § 66 odst. 2 stavebního zákona. Stavební zákon dále upravuje plánovací smlouvy pro účely vydání územního rozhodnutí v § 88 stavebního zákona. Pro tuto skupinu smluv přechodná ustanovení Nového stavebního zákona v ustanovení § 325 odst. 1 výslovně stanoví, že tyto smlouvy budou posuzovány podle dosavadních právních předpisů. K tomu doplňujeme, že

---

[53] Viz čl. 41 Legislativních pravidel vlády.

[54] Viz MELZER, F. *Metodologie nalézání práva: Úvod do právní argumentace*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck,2011. s. 116.

[55] Viz např. obecná ustanovení § 1721-2054 a násl. občanského zákoníku, či § 2913 a na něj navazující ustanovení občanského zákoníku k náhradě škody za porušení smluvní povinnosti aj.

obě jmenované kategorie plánovacích smluv upravené stávajícím stavebním zákonem se týkající výlučně výstavby veřejné infrastruktury a v praxi nejsou příliš využívány. I v případě těchto plánovacích smluv však praxe dovozuje jejich soukromoprávní charakter.

I přes absenci přechodných ustanovení, která by stanovila, jakou právní úpravou se budou řídit již uzavřené soukromoprávní smlouvy s investory, jsme s ohledem na princip právní jistoty a princip ochrany nabytých práv, toho názoru, že by tyto **smlouvy měly být rovněž nadále posuzovány podle právní úpravy, podle které byly uzavírány**. Tedy jako smlouvy soukromého práva, k jejichž přezkumu a rozhodování sporů z nich je příslušný civilní soud. V opačném případě by se jednalo o tzv. pravou retroaktivitu (zpětnou účinnost), která je z důvodu právní jistoty a ochrany nabytých práv, ústavě nepřípustná. K otázce retroaktivity se vyjadřoval Ústavní soud v nálezu ze dne 4. 2. 1997 věci návrhu na zrušení ustanovení § 45 odst. 3 věty třetí zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém judikoval, že „*Vznik právních vztahů existujících před nabytím účinnosti nové právní normy, právní nároky, které z těchto vztahů vznikly, jakož i vykonané právní úkony se řídí zrušenou právní normou (důsledkem opačné interpretace střetu právních norem by byla pravá retroaktivita). Aplikuje se tady princip ochrany minulých právních skutečností, zejména právních konání.*“

Výše citované Usnesení Zvláštního senátu nadto uvádí následující:

„*Je tedy zřejmé, že dosud zmíněné znaky probíraného smluvního vztahu - tedy kdo jsou smluvní strany a k jakému cíli má smlouva sloužit - nepřinášejí kýžené řešení; ostatně strany smlouvy i strany kompetenčního sporu jsou ohledně těchto aspektů vztahu ve shodě.* ***Spor nelze rozhodnout ani v závislosti na tom, podle jakých předpisů byla smlouva uzavřena.*** *Sama smlouva, jak již bylo uvedeno, odkazuje jak na obchodní zákoník (jako předpis převážně soukromoprávní), tak na zákon o silniční dopravě (jako předpis veřejnoprávní), a kromě toho i na zákon o účetnictví. Odpověď na otázku po povaze smlouvy tak může přinést jen* ***zkoumání obsahu smlouvy a jeho tvorby - tedy práv a povinností smluvních stran a možnosti stran ovlivnit obsah smlouvy***.

(...)

Kritériem pro rozlišení mezi oběma typy vztahů tak bude ***míra, v jaké se smluvní strany mohou podílet na utváření obsahu vztahu*** *(blíže k této tzv. metodě právního regulování srov. rozhodnutí č. 448/2005 Sb. NSS). Je třeba upřesnit, že tímto utvářením obsahu vztahu se má na mysli jednání stran v oblasti spravované dispozitivními normami, nikoli jejich postup při výkonu vrchnostenské pravomoci.*“

Optikou Usnesení Zvláštního senátu lze smlouvy o spolupráci, které byly uzavírány jako smlouvy soukromého práva při autonomii smluvních stran ohledně podmínek a obsahu smlouvy považovat za smlouvy soukromoprávní, a to i s ohledem na skutečnost, že se následně změní právní úprava, která je nově kvalifikuje jako veřejnoprávní a stanoví podmínky pro jejich uzavírání.

Pro úplnost je nutné upozornit na skutečnost, že správní orgány i soudy často posuzují dříve soukromoprávní smlouvy jako veřejnoprávní s pouhým odkazem na vývoj judikatury, který má v oblasti posuzování veřejnoprávních smluv značně extenzivní tendenci. Po účinnosti Nového stavebního zákona bude navíc pro smlouvy o spolupráci stanovena jasná úprava plánovacích smluv jako veřejnoprávních. Riziko posouzení smluv uzavřených podle dosavadní právní úpravy jako smluv veřejnoprávních správními orgány či soudy tak nelze zcela vyloučit.

S ohledem na výše uvedené by dle našeho názoru smlouvy s investory uzavřené před účinností Nového stavebního zákona nadále, i po účinnosti Nového stavebního

zákona, měly být posuzovány dle dosavadní právní úpravy, tedy jako soukromoprávní nepojmenované smlouvy ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Riziko posouzení smluv uzavřených podle dosavadní právní úpravy jako smluv veřejnoprávních správními orgány či soudy však nelze zcela vyloučit.

6. SMLOUVY O SPOLUPRÁCI S INVESTORY A SOUVISEJÍCÍ OTÁZKY

6.1 SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Uzavírání smluv s investory nepředpovídá a neupravuje žádný právní předpis. Jedná se o soukromoprávní smlouvu, kterou obec (v tomto případě HMP a případně též městské části) uzavírá v samostatné působnosti. Jedná se o tzv. inominátní (nepojmenovanou) smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.

Aby smlouva s investorem naplnila svůj smysl a účel, je nezbytné, aby byla právně závazná a sjednané závazky byly vynutitelné, tj. řádně zajištěné a utvrzené (blíže viz podkapitola 6.3 tohoto posouzení). Z tohoto důvodu nedoporučujeme smlouvu s investorem uzavírat ve formě pouhé nezávazné dohody, ať už je pojmenována jakkoliv. V případě, že by smlouva nebyla právně závazná, nebyly by závazky vynutitelné, a to ani prostřednictvím soudu. Takový postup by mohl být i v rozporu s povinností HMP (městských částí) jednat s péčí řádného hospodáře.

Vymahatelností závazků investora na základě nezávazné dohody (tzv. soft-law) se zabýval též ÚS v usnesení ze dne 21. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 3278/15[56]. V usnesení se ÚS zabýval případem, kdy se povinný na základě přistoupení k deklaraci zavázal k některým povinnostem, avšak deklarace neobsahovala termín, ve kterém by měl povinný tuto povinnost splnit a jediným následkem porušení této povinnosti bylo uveřejnění informace o porušení deklarace v médiích. ÚS stejně jako obecné soudy v předchozích řízeních dospěl k závěru, že povinnosti stanovené v deklaraci nejsou právně vynutitelné, a to ani základě žaloby na plnění.

V řešeném případě totiž dle ÚS „*Cílem smluvních stran podle Ústavního soudu nebylo stanovit si právně vynutitelné povinnosti. Tak by tomu bylo, pokud by si jako jedinou možnou sankci nestanovily jednostranně odůvodněnou informaci o porušení deklarace druhou stranou, ale pokud by danou povinnost zakotvily do deklarace s konkrétním termínem, po jehož uplynutí by žalovaný byl v prodlení, s některou z forem zajištění závazku, či pro právní jistotu všech dotčených subjektů i se zmínkou, že v případě nesplnění závazků se mohou smluvní strany obrátit na soud se žalobou na plnění. Vzhledem k povaze deklarace pak obecné soudy nemohly pomýšlet na tzv. soudcovské doplňování smlouvy (viz Melzer, F., cit. výše, s. 176 - 214).*“

Na základě citovaného závěru ÚS lze shrnout, že aby se jednalo o právně vynutitelné povinnosti, musí být znaky vynutitelnosti ve smlouvě (dohodě) výslovně zakotveny. Mezi tyto základní znaky dle ÚS patří (i) **konkrétní termín plnění**, po jehož uplynutí by byl dlužník v prodlení, a současně (ii) **některá z forem zajištění či utvrzení závazku**. Pro právní jistotu všech dotčených subjektů by mělo být ve smlouvě (dohodě) dle ÚS též výslovně zmíněno, že v případě nesplnění závazků se mohou smluvní strany obrátit na soud se žalobou na plnění.

Dle ÚS je totiž základní vlastností perfektní povinnosti možnost jejího vynucení i proti vůli adresáta. V případě, že smlouva (dohoda) tuto základní vlastnost postrádá, nemůže se

[56] Dostupné z: https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=99791&pos=1&cnt=1&typ=result.

věřitel domáhat vynucení plnění ani u soudu, kterému v takovém případě nepřísluší doplňování smlouvy.

Z výše uvedených důvodů proto doporučujeme, aby byla smlouva s investorem uzavřena jako právně závazná smlouva (tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku), ve které budou přesně stanovené termíny, ve kterých bude investor povinen plnit a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty, které zajistí vymahatelnost povinností investora, dostane-li se do prodlení s plněním. V případě, že by ve smlouvě tyto základní znaky závaznosti a vynutitelnosti povinností absentovaly, nebylo by možné se obrátit ani žalobou na plnění k civilnímu soudu.

V takovém případě by zde vyvstalo též riziko z podezření nehospodárného a neúčelného vynakládání veřejných prostředku, resp. porušení péče řádného hospodáře se všemi odpovídajícími negativními důsledky.

6.2 PROCES UZAVŘENÍ SMLOUVY S INVESTOREM

Smlouva s investorem by dle našeho doporučení měla být smlouvou inominátní ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku a současně smlouvou úplatnou, když na základě této smlouvy se investor zavazuje nahradit část nákladů spojených se záměrem v důsledku navýšení požadavků na infrastrukturu a navýšení hodnoty pozemku investora v důsledku změny územního plánu. Aby byla smlouva s investorem platně uzavřena, musí být vůle ze strany HMP a případně též dotčené městské části (bude-li smluvní stranou) projevena v zákonem stanovené formě.

Pokud je totiž příspěvek investora sjednán ve formě nepeněžitého plnění, je ve smlouvě smluvně ošetřena dispozice s nemovitou věcí a v takovém případě podléhá uzavření smlouvy týkající se nabytí nemovité věci schválení zastupitelstvem dle § 59 odst. 3 písm. k) ZHMP a obdobně též zastupitelstvu městské části dle § 89 odst. 2 písm. e) ZHMP.

V případě výlučně peněžitého plnění investora podléhá uzavření smlouvy s investorem schválení radou HMP a ekvivalentně též rady městské části. Jedná se o tzv. zbytkovou působnost rady[57], kterou si ovšem může vyhradit do své působnosti zastupitelstvo. Jelikož proces schvalování smluv s investory ve smyslu Metodiky je velice složitou a citlivou záležitostí i s ohledem na hospodaření a nakládání s veřejnými prostředky, považujeme za vhodné a žádoucí, aby si rozhodování o uzavírání smluv s investory ve smyslu Metodiky vyhradilo do své působnosti zastupitelstvo i v případě, že je smlouvou sjednáno plnění pouze v peněžité formě.

Schválení zastupitelstvem je procesem sice složitějším a časově náročnějším, nicméně vzhledem k tomu, že zasedání zastupitelstva jsou veřejná a v zastupitelstvu obce je zastoupena celá volená politická reprezentace, vede proces schválení smlouvy zastupitelstvem ke zvýšení transparentnosti uzavírání těchto smluv nejen vůči jednotlivým investorům, ale též vůči veřejnosti obecně.

Smlouvu s investorem pak za HMP podepisuje primátor a za dotčenou městskou část její starosta, kteří zastupují HMP a městskou část navenek, není-li podepisování těchto smluv svěřeno jiné příslušné osobě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o smlouvu nepojmenovanou, žádným právní předpisem neupravenou, není ani předem závazně stanoveno, kdo by měl s investorem tuto smlouvu uzavřít. Vzhledem k tomu, že smlouva se uzavírá ohledně záměru, pro jehož realizace

[57] Viz § 68 odst. 3 ZHMP a § 94 odst. 3 ZHMP.

je nezbytná změna územního plánu, je nanejvýše vhodné, aby smluvní stranou bylo vždy HMP, jehož zastupitelstvo jako nejvyšší orgán HMP o přijetí změn územního plánu.

Procesu pořizování změny územního plánu se účastní též městské části, které k návrhu podávají vyjádření, které podléhá schválení zastupitelstva dotčené městské části. Městské části poté hrají důležitou roli zejména v procesu řízení u stavebního úřadu, kde vystupují mimo jiné jako účastník řízení a v rámci těchto řízení mohou v rámci své samostatné působnosti poskytnout investorovi potřebnou součinnost, resp. nebránit přípustnými procesními prostředky povolení záměru investora (viz výše podkapitola 5.3 tohoto posouzení).

Všechny výše uvedené skutečnosti je proto nutné zohlednit při rozhodování o tom, kdo bude smlouvu s investorem v konečném důsledku uzavírat. **V Metodice by měl být stanoven alespoň základní mechanismus, podle kterého je postupováno v případě vyjednávání o tom, kdo bude smluvní stranou smlouvy s investorem, neboť na základě toho jsou poté determinována i vzájemná práva a povinnosti smluvních stran.**

Nabízí se několik možností, jak bude smlouva s investorem uzavřena, přičemž tři základní možnosti uvádíme níže:

(i) **Trojstranná smlouva mezi HMP, dotčenou městskou částí a investorem**

V takovém případě by uzavření smlouvy muselo být schváleno v zastupitelstvu HMP a též v zastupitelstvu dotčené městské části (popř. v radě HMP či městské části dle druhu plnění, ačkoliv doporučujeme schvalování tohoto druhu smluv vyhradit vždy zastupitelstvu). Samozřejmě se může jednat i o vícestrannou smlouvu, pokud by záměr investora zasahoval do více území městských částí.

Toto řešení se nám jeví jako nejvhodnější, protože investor bude mít jistotu podpory ze strany HMP a dotčené městské části, všechny záležitosti týkající se změny územního plánu a dalšího povolování projektu vyřeší investor touto jednou smlouvou a dále bude mít investor jistotu, že nebude přispívat na rozvoj území na základě smlouvy uzavřené podle Metodiky a zároveň po něm nebude i městská část požadovat další příspěvky či jiné plnění dle konkrétních zásad či metodiky dané městské části. **Považujeme proto za zásadní pro řádnou aplikaci Metodiky, aby Metodika byla uznávána nejen ze strany HMP, ale též ze strany městských částí**.

V opačném případě hrozí značné riziko, že by investor mohl být povinen poskytovat plnění nejen dle smlouvy uzavřené podle Metodiky, ale i dle dalších smluv uzavíraných s dotčenými městskými částmi. V takovém případě by ale často mohl poskytovat za stejným účelem shodné (duplicitní) plnění akorát různým subjektům, což v konečném důsledku může vést k extrémní finanční zátěži na straně investora, k prodražení případně výstavby či dokonce k zablokování jakékoliv další výstavby, která by byla podmíněna změnou územního plánu.

(ii) **Dvoustranná smlouva mezi HMP a investorem**

Pokud by bylo smluvní stranou pouze HMP, podléhalo by její schválení pouze schválení zastupitelstva HMP (popř. rady HMP).

Rizika tohoto postupu, kdy by uzavření smlouvy nebylo schváleno i dotčenou městskou částí, resp. by dotčená městská část nebyla smluvní stranou, jsou popsány výše pod bodem (i).

(iii) **Dvoustranná smlouva mezi HMP a investorem, kterou by podepsala též městská část, která by se ve smlouvě k ničemu nezavázala**

V tomto případě by schválení uzavření smlouvy podléhalo schválení v zastupitelstvu HMP (popř. v radě) a případný podpis městské části by měl být předem projednán alespoň v radě městské části. Dotčená městská část by tak nebyla smluvní stranou a neměla by z dané smlouvy práva a povinnosti; nicméně by alespoň jako vedlejší účastník smlouvy potvrdila její seznámení se se smlouvou a záměrem.

Rizika tohoto postupu, kdy by uzavření smlouvy nebylo schváleno i dotčenou městskou částí, resp. by dotčená městská část nebyla smluvní stranou a byla by jen vedlejším účastníkem bez práv a povinností, jsou popsány výše pod bodem (i).

6.3 ZAJIŠŤOVACÍ A UTVRZOVACÍ INSTITUTY

Pro naplnění účelu smlouvy s investorem je nutné, aby investor plnil své povinnosti řádně a včas. V průběhu plnění smlouvy se investor jako dlužník může dostat do prodlení s plněním například tím, že nezaplatí včas sjednanou peněžitou částku, nedodrží termín výstavby nebo nepřevede vybudovanou infrastrukturu na HMP ve sjednaném termínu. V průběhu plnění smlouvy se může stát také to, že investor neplní své závazky řádně, například plní s vadami, plní odchylně od smlouvy či v rozporu s projektovou dokumentací.

V každém případě má HMP jako věřitel právo na náhradu škody způsobené v důsledku vadného plnění dlužníka nebo může požadovat splnění povinnosti investora jako dlužníka u soudu, což není vzhledem k vytíženosti soudů a délce soudního řízení efektivním řešením.

Jak jsme již zdůraznili výše, forma spolupráce by měla být sjednána na základě písemné inominátní smlouvy, která bude pro smluvní strany závazná. Aby smlouva plnila svůj účel, je při jejím sjednávání nezbytné klást důraz na to, aby byly sjednané závazky též náležitě zajištěny či utvrzeny a byly tak vymahatelné. Pro případy, kdy investor své povinnosti neplné řádně a včas, tedy je v prodlení nebo plní vadně, je nezbytné tyto závazky náležitě zajistit prostřednictvím zajišťovacích či utvrzovacích institutů, které právní řád, především pak občanský zákon, nabízí. Jedná se například o níže uvedené zajišťovací či utvrzovací instituty (pro zjednodušení dále jen „zajišťovací instituty“).

6.3.1 Smluvní pokuta

Podle ustanovení § 2048 občanského zákoníku si lze ve smlouvě sjednat pro případ porušení smluvní, ale i zákonné povinnosti, smluvní pokutu, a to jako pokutu v určité výši nebo alespoň způsob, jak se výše smluvní pokuty určí. Smluvní pokuta může být sjednána například jako jednorázová částka za porušení určité smluvní povinnosti, což může dlužníka motivovat k tomu, aby se porušení smluvní povinnosti nedopustil.

Smluvní pokuta však může být sjednána i jako částka za každý den prodlení s plněním konkrétní smluvní povinnosti. V takovém případě může být smluvní pokuta určena buď procentem z dlužné částky, nebo fixní částkou. Tento způsob stanovení smluvní pokuty se v praxi osvědčil jako efektivnější, neboť plní funkci nejen prevenční, ale též motivační, když na rozdíl od smluvní pokuty, která je stanovená pouze jako jednorázová fixní částka, motivuje dlužníka ke splnění povinnosti, jinak výše této pokuty až každým dnem až do doby splnění povinnosti narůstá.

Důležité je, že zaplacením smluvní pokuty není dlužník zbaven povinnosti dluh, resp. svůj závazek, splnit[58]. Obecně dle ustanovení § 2050 občanského zákoníku *nemá věřitel právo*

[58] viz § 2049 občanského zákoníku.

na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Pro tyto účely je proto možné, a dokonce vhodné ve smlouvě výslovně sjednat, že zaplacením smluvní pokuty není právo na náhradu škody dotčeno.

Při stanovení výše smluvní pokuty je třeba dodržovat zásadu přiměřenosti, tj. smluvní pokuta by neměla být nepřiměřená vůči s ohledem na sjednané závazky. Vedle smluvní pokuty lze ve smlouvě sjednat i jiné odpovídající zajišťovací instituty. V praxi je vedle smluvní pokuty nejčastěji sjednávána též bankovní záruka.

6.3.2 Finanční (bankovní) záruka

Aby měl věřitel co možná nejvyšší jistotu, že se bude moci z finanční záruky uspokojit, lze doporučit sjednat tzv. bankovní záruku ve smyslu § 2029 občanského zákoníku, ve které se banka zaváže pro případ nesplnění dluhu dlužníkem, že uspokojí věřitele do určité výše peněžité částky. Bankovní záruka vzniká prohlášením banky v záruční listině a musí být vystavena v písemné formě. Bankovní záruku tak lze sjednat například ve výši finančního podílu investora na vybudování infrastruktury nebo ve výši sjednaného příspěvku.

Při zajištění nepeněžité pohledávky se má se totiž dle § 2030 občanského zákoníku *za to, že je do výše určené záruční listinou zajištěna peněžitá pohledávka, která věřiteli přísluší při porušení zajištěné povinnosti plnit*. Pro tyto účely by měla být sjednána pohledávka ve výši příspěvku, který by odpovídal výši příspěvku sjednaného v peněžité formě.

Bankovní zárukou lze zajistit závazek investora již od uzavření smlouvy, jejíž účinnost by mohla být podmíněna právě vystavením bankovní záruky ve výši odpovídající výši sjednaného příspěvku. Investor by pak bankovní záruku, respektive písemné potvrzení o jejím vystavení byl povinen předat například při podpisu smlouvy. V případě, že by bylo plnění investora v průběhu plnění smlouvy z jakéhokoliv důvodu zmařeno, nebo by nebylo plnění řádně, mohlo by se HMP jako věřitel uspokojit v odpovídající výši právě z bankovní záruky, a to až do výše odpovídající výši sjednaného příspěvku.

6.3.3 Zajišťovací převod práva

Prostřednictvím sjednání zajišťovacího převodu práva ve smyslu § 2040 odst. 1 občanského zákoníku se dlužník zavazuje, že po dobu existence dluhu převede na věřitele své právo. Pokud dlužník splní svůj závazek řádně a včas, je právo převedeno dle § 2040 odst. 2 občanského zákoníku zpět na dlužník.

Naopak v případě, že dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas, stává se převod tohoto práva ve smyslu § 2044 odst. 1 občanského zákoníku nepodmíněným a dlužník je povinen předat věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva. V případě, že obvyklá cena jistoty výši zajištěného dluhu zřejmě převyšuje, musí věřitel vyplatit dlužníkovi částku odpovídající tomuto rozdílu.

Lze uvažovat o zřízení zajišťovacího převodu práva například k pozemku investora, což se z povahy tohoto zajišťovacího institutu zdá jako velice efektivní prostředek, ale HMP jako obec musí mít stále na paměti, že musí dbát také na hospodárné a účelné vynakládání veřejných prostředků a při zřízení tohoto zajišťovacího institutu tak musí zohlednit skutečnost, zda rozdíl, který by musel investorovi vyplatit, nebude nepřiměřeně vysoký a zda následné užívání takového pozemku není příliš nákladné. Z povahy věci lze ale očekávat, že tento zajišťovací institut nebude pro investory z různých důvodů akceptovatelný (např. musí investor pozemek zastavit ve prospěch financující banky apod.).

6.3.4 Zástavní právo

Podle ustanovení § 2012 občanského zákoníku lze zřídit též zástavní právo, a to buď k určité věci movité, věci nemovité, souboru věcí, pohledávce nebo jinému majetkovému práva, bytu nebo nebytovému prostoru, obchodnímu podílu nebo k cennému papíru nebo předmětu průmyslového vlastnictví. Věřitel je následně uspokojen z výtěžku zpeněžení zástavy.

V případě smlouvy s investorem lze zřídit zástavní právo například k nemovitosti investora a následně se uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy v rozsahu výše rozpočtu nedokončeného díla nebo nesplacené částky sjednaného příspěvku. Z povahy věci lze ale očekávat, že tento zajišťovací institut nebude pro investory z různých důvodů akceptovatelný (např. musí investor pozemek zastavit ve prospěch financující banky, kdy každá financující banka požaduje mít svoji zástavu na prvním místě apod.).

6.4 ZPŮSOB PLNĚNÍ V ČASE (ODKLÁDACÍ PODMÍNKY)

Pro určení okamžiku, kdy má investorovi vzniknout povinnost k plnění, kdy má tato povinnost dospět a kdy nastane splatnost plnění, je nutné vycházet ze smyslu a účelu spolupráce. Tím je především usnadnění realizace investorova záměru a na druhé straně jeho protiplnění za zhodnocení jeho pozemku a uspokojení zvýšených požadavků a potřeb na veřejnou infrastrukturu, které následná realizace záměru investora vyvolá.

Esencí tohoto vztahu je právě poplatek za jisté zhodnocení pozemku, a proto by povinnost k plnění investora měla dospět právě v okamžiku nabytí účinnosti změny územního plánu. Nabytí účinnosti změny územního plánu by tak mohlo být okamžikem, který bude znamenat vznik nároku HMP na plnění investora. To však neznamená, že by investor musel splnit svou povinnost najednou k tomuto okamžiku, ale jeho plnění může být rozloženo v čase – splatnost plnění tak může být různě odkládána do budoucna. Takový postup bude zároveň vůči investorovi spravedlivý a přiměřený. To však neznamená, že by investor mohl plnit pouze z části, došlo-li by v průběhu plnění smlouvy k ukončení smluvního vztahu například k odstoupením od smlouvy.

Co se pak týče samotného plnění, v každé fázi, která byla stanovena jako tzv. časový milník pro plnění, by mělo být plnění investora spojeno s propracovaným systémem zajištění. Je-li předmětem smlouvy nepeněžité plnění, mělo by být ze strany smluvních stran pravidelně kontrolováno, zda investor plní řádně a včas, tedy v dohodnutých termínech a ve sjednané kvalitě. V případě, že investor neplní řádně a včas, je nezbytné, aby pro tyto případy bylo dohodnuto odpovídající zajištění a smluvní sankce. Pokud bude zjištěno, že není investorem plněno řádně a včas, mělo by to být považováno za závažné porušení smlouvy, v důsledku čehož nastoupí odpovídající smluvní sankce.

Povinnost HMP pravidelně kontrolovat, zda jeho dlužníci plní řádně a včas, je zakotvena již v ustanovení § 35 odst. 4 ZHMP, podle kterého je HMP povinno též zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv z těchto závazků vyplývajících.

Ve smlouvě je důležité též myslet na to, aby bylo plnění investora co nejméně závislé na realizaci hlavního záměru investora. V průběhu realizace záměru investora totiž může dojít k různým překážkám například i jeho vinou, když z nejrůznějších důvodů například nechá propadnout vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení, případně o takové povolení vůbec v uvedeném čase nezažádá. Taková skutečnost však nemůže jít k tíži ostatních smluvních stran.

Při sjednávání smlouvy s investorem je proto nutné mít na paměti i tuto skutečnost a stanovit pevné termíny nebo podmínky, na základě kterých bude muset investor plnit i za předpokladu, že dojde k prodlení na straně investora, případně k jiné skutečnosti, která způsobí zmaření realizaci záměru investora.

Splatnost povinnosti investora může být rozložena v čase prostřednictvím nejrůznějších odkládacích (suspenzivních) podmínek, které ilustrativně uvádíme níže. Rozložení plnění v čase se bude lišit v případě peněžitého a nepeněžitého plnění. Pro rozložení plnění v čase jsou důležité hlavní časové milníky. **Při odkládání splatnosti plnění či jeho části v čase doporučujeme také ve smlouvách zakotvit tzv. inflační doložku, podle které se bude každoročně indexovat doposud neuhrazený příspěvek investora**.

6.4.1 Uzavření smlouvy s investorem

Aby byl splněn smysl a účel uzavírané smlouvy, měla by být smlouva s investorem uzavřena před projednáním návrhu změny územního plánu zastupitelstvem HMP a i před jejím projednáním v příslušných orgánech a výborech, které předchází projednání v zastupitelstvu HMP.

Hlavním pravidlem spolupráce s investory je, aby investor plnil vždy první a nedošlo tak k situaci, kdy by investor získal požadované plnění (resp. změnu územního plánu) a plnění z jeho strany by se pro HMP stalo těžce vymahatelným.

Bude-li předmětem závazku investora nepeněžité plnění, tj. vybudování dohodnuté infrastruktury, lze doporučit, aby byl ve smlouvě stanoven pevný termín, kdy nejpozději má být požadovaná infrastruktura vybudována a převedena do vlastnictví HMP. Pro případ nesplnění této základní povinnosti investora v dohodnutém termínu je vhodné ve smlouvě nastavit smluvní mechanismus, na základě kterého by v případě porušení povinnosti vybudovat a převést požadovanou infrastruktura v dohodnutém termínu **bylo plněno náhradní formou, a to poskytnutím příspěvku v peněžité formě**. Každé nepeněžité plnění proto musí být ve smlouvě i ohodnoceno v penězích a institut složení jistoty se tak může i v případě nepeněžitého plnění uplatnit obdobně. Pokud by totiž investor neplnil a dostal se do prodlení, bude v takovém případě ze smlouvy jednoznačně vyplývat, kolik po něm může HMP požadovat jako náhradu v peněžitém plnění – nepeněžité plnění by se tak jen v případě zesplatnění dluhu investora transformovalo do plnění peněžitého a HMP by mohlo čerpat např. složenou jistotu, čerpat bankovní záruku apod. v uvedené výši. I případná žaloba na plnění je jednoznačně jednodušší a kratší v případě peněžitého plnění než v případě plnění nepeněžitého, kde by muselo být žalováno, aby investor nepeněžité plnění podle smlouvy provedl a předal ve prospěch HMP jako žalobce.

6.4.2 Nabytí účinnosti změny územního plánu

Je vhodné, aby dluh investora poskytnout příspěvek v peněžité či nepeněžité formě dospěl k okamžiku nabytí účinnosti změny územního plánu. Oproti tomu splatnost může být rozložena v čase a plnění může v dílčích částech poskytováno po etapách dle různých předem stanovených kritérií. **S tímto postupem Metodika počítá a považujeme tento postup z různých důvodů za vhodný**. Zejména je logické, že někteří investoři ani nebudou schopni plnění v celé výši poskytnout hned po nabytí účinnosti změny územního plánu. Investoři často čerpají prostředky na investiční záměr v průběhu realizace záměru, resp. v jeho určitých etapách. **Dále lze předpokládat, že investoři budou více preferovat nepeněžité plnění, které bude mít na realizaci jejich záměru a cash-flow záměru menší negativní dopad**. Často by mohli takové nepeněžité plnění poskytnout až na konci projektu, kdy bude záměr či jeho určitá (procentuální) část zkolaudována.

V případě, že bude s investorem sjednáno plnění v peněžité formě, měl by investor plnit v okamžiku nabytí účinnosti změny územního plánu alespoň zčásti. Přesná procentuální výše z celkové výše příspěvku, která by byla plněna v tento okamžik by byla samozřejmě sjednána ve smlouvě na základě ujednání smluvních stran. V metodice by měla být

upravena alespoň základní pravidla, jak se poměrná výše splatná v tomto okamžiku stanoví tak, aby byl tento postup předvídatelný a aby byl dodržen princip rovného zacházení.

6.4.3 Podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení

Přílohou každé smlouvy s investorem by měl být také podrobný popis projektu, který investor plánuje v případě úspěšné změny územního plánu realizovat. Jen tak bude od počátku zřejmé, jaké parametry bude zamýšlený záměr mít. Ostatně pouze na základě takových informací lze například určit, jaké potřeby na veřejnou infrastrukturu daný projekt přibližně vyvolá a jaké konkrétní plnění, je-li plněno nepeněžitou formou (což bude nepochybně preferováno), investor na základě smlouvy poskytne.

Před podáním žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo o vydání společného povolení bychom doporučovali stanovit ve smlouvě povinnost investora, aby investor před podáním této žádosti předložil HMP a dotčené městské části (pokud bude smluvní stranou) příslušnou projektovou dokumentaci a pouze v případě, že bude ověřeno, že projekt odpovídá ve svých základních parametrech projektu, který byl předložen před uzavřením smlouvy, bude pokračováno ve spolupráci, respektive bude v odpovídající míře poskytováno též sjednané protiplnění ze strany HMP a dotčené městské části. **Ve smlouvě proto doporučujeme sjednat základní parametry záměru**.

Uvedené však neznamená, že by bylo možné v případě, že se projekt zásadně změní, odstoupit od smlouvy se zrušením plnění od počátku. Povinnost investora plnit a nárok HMP (městské části) na plnění investora stále trvá, neboť tento nárok dospěl již nabytím účinnosti územního plánu.

6.4.4 Nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby či společného povolení

Nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby představuje další důležitý okamžik pro investory, na základě kterého se zvyšuje jeho právní jistota, že zamýšlený záměr skutečně realizují. **Z tohoto důvodu se domníváme, že v případě peněžitého plnění není nespravedlivé ani nepřiměřené, aby se zbývající část či podstatná část finančního příspěvku stala splatnou právě k okamžiku nabytí právní moci takového rozhodnutí, respektive do určitého data od nabytí právní moci takového rozhodnutí**.

Pokud by investor sjednanou částku v dohodnuté lhůtě nesplnil, mělo by být plnění v odpovídající výši zajištěno některým ze zajišťovacích institutů poskytnutých při uzavření smlouvy. HMP by se tak uspokojilo v plné výši z poskytnutého zajištění.

V případě nepeněžitého plnění lze po investorovi požadovat například pravidelné reportování o průběhu výstavby infrastruktury. Aby byla zajištěna kvalita budované infrastruktury, lze její realizaci ve smlouvě podmínit pravidelnými kontrolami a případně souhlasy ze strany HMP a případně městské části.

6.4.5 Nabytí právní moci stavebního povolení

Obdobně se uplatní výklad výše k bodu 6.4.4. Nabytí právní moci stavebního povolení může představovat další milník pro splatnost určité části příspěvku.

6.4.6 Kolaudace stavby

Nejzazším okamžikem, kdy by měl investor splnit spoji povinnost ve formě nepeněžitého plnění, tj. převést na HMP (městskou část) vybudovanou infrastrukturu, je kolaudace záměru, případně kolaudace určitého procenta záměru (např. pokud je projekt realizován po etapách apod.). V ideálním případě by však tento převod (přinejmenším zahájení jednání o uzavření smlouvy) měl předcházet kolaudaci projektu investora, aby bylo z jeho strany plněno s předstihem.

6.5 PRÁVNÍ KONTINUITA SMLUVNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Jelikož je smlouva s investorem uzavírána zpravidla s vyhlídkou plnění na několik let dopředu, musí smlouva výslovně počítat také s tím, že mohou nastat některé právní skutečnosti, na základě kterých dojde na straně investora k právnímu nástupnictví (například převod práv a povinností na jinou společnost v důsledku prodeje pozemku nebo na základě přeměny společnosti apod.). V případě HMP (městských částí) může naopak v průběhu plnění smlouvy dojít k výměně politické reprezentace.

Pokud dojde ke změně politické reprezentace a HMP (městské části) již nebudou chtít záměr, který je předmětem investorské smlouvy, podporovat, jedná se o jejich svobodné politické rozhodnutí, kterému nelze zabránit. **Nicméně jako u každé jiné soukromoprávní smlouvy se v takovém případě bude jednat o porušení smluvní povinnosti, pokud by HMP (městská část) jednalo v rozporu se smlouvou**. V takovém případě HMP (městské části) nese veškeré následky za porušení smlouvy podle občanského zákoníku. Nicméně lze předpokládat, že smlouvy s investory uzavřené transparentně a nediskriminačně postupem podle Metodiky, která by byla přijata a schválena i zastupitelstvem HMP, budou i další politické reprezentace HMP (městské části) respektovat, a to právě i s vědomím hrozící odpovědnosti za škodu v důsledku případného porušení smlouvy.

Z důvodu právní jistoty a v souladu se zásadou péče řádného hospodáře je vysoce důležité, aby smlouva o spolupráci s investorem a alespoň rámcově již metodika obsahovala pravidla a mechanismy pro případy, kdy dochází z nejrůznějších důvodů k převodu smlouvy, resp. k postoupení smlouvy na jiný subjekt (právního nástupce investora).

Základní povinností investora by v tomto smyslu měla být povinnost informovat právní nástupce o existenci a obsahu smlouvy s HMP (městskou částí) a současně povinnost investora předem informovat HMP (městskou část) o úmyslu převést smlouvu na jiný subjekt. **Je možné následně tento převod, resp. jeho účinnost podmínit též písemným souhlasem HMP (městské části)**. V každém případě je ale nezbytné vždy ověřit, zda je osoba, na kterou má být smlouva převedena, solventní, a tedy i schopna splnit všechny povinnosti v ní stanovené. Důležité je též ošetřit, aby všechny sjednané zajišťovací instituty přešly na právní nástupce.

Smlouva s investorem by měla obsahovat též jeho závazek, **že zajistí postoupení smlouvy na nového investora a naopak, že mu k tomu HMP (městská část) poskytne součinnost a neodmítne udělit nezbytný souhlas s postoupením**; souhlas by mohl být odmítnut jen v odůvodněných případech (nesolventní subjekt, HMP má se subjektem právní vztah, který daný subjekt neplní apod.).

Lze zavést také **ručení původního investora**, případně jeho mateřské společnosti či jeho společníků apod. za to, že jeho právní nástupce řádně splní všechny závazky vyplývající pro něj ze smlouvy.

6.6 RIZIKA SOUDNÍHO PŘEZKUMU SMLOUVY

Smlouva s investorem je soukromoprávní smlouvou a je tedy přezkoumatelná u soudu obdobně jako jakákoliv jiná soukromoprávní smlouva, respektive závazky ze smluv může vymáhat u civilního soudu žalobou kterákoliv ze smluvních stran. Žádná třetí osoba, která není stranou smlouvy, smlouvu u soudu napadat nemůže.

Smluvní strany se mohou na základě žaloby na plnění domáhat plnění smluvní strany, která neplní své smluvní povinnosti řádně a včas a případně se též může domáhat náhrady škody. Z tohoto důvodu je velice důležité, aby HMP (městská část) postupovalo s péčí řádného hospodáře a plnilo své závazky ze smlouvy řádně a včas. Je proto rovněž důležité, aby bylo

ve smlouvě precizně ošetřeno, v jakých situacích HMP (městská část) odpovědnost nenese a v jakých případech lze a nelze od smlouvy odstoupit.

Příkladem špatné praxe může být například již výše komentovaná kauze obce Černolice, kdy se obec zavázala zařadit určité pozemky jak zastavitelné do návrhu územního plánu, což splnila, ale následně byl územní plán rozhodnutím soudu v části, týkající se předmětných pozemků, zrušen. V nově přijatém územním plánu byly předmětné pozemky již zařazeny jako pozemky nezastavěné, a proto nemohla obec splnit její druhý závazek ze sponzorské smlouvy, a to vydat sponzorovi souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí. Tuto povinnost nemohla obec již v důsledku nově přijatého územního plánu splnit. Pro případ porušení této smluvní povinnosti se strany dohodly, že sponzor má právo od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení sponzorského daru v plné výši.

Při přijímání nového územního plánu po jeho zrušení nebyly tyto pozemky zařazeny jako zastavitelné z důvodu konání referenda. Obec v tomto případě odmítla sponzorský dar sponzorovi vrátit s odkazem na to, že pozemky jako zastavitelné do návrhu územního plánu nezařadila v důsledku vůle projevené občany v referendu.

NS v Rozsudku Černolice zdůraznil, že skutečnost, že „*byl následně územní plán rozhodnutím soudu v části, týkající se předmětných pozemků, zrušen, nemá na posouzení možnosti odstoupit od smlouvy vliv.*“ Podle NS byl sponzor oprávněn od smlouvy odstoupit a obec byla v takovém případě povinna vrátit sponzorovi sponzorský dar v plné výši. Své rozhodnutí podložil NS právě výše vyjmenovanými okolnostmi, tj.:

„*Strany si ve smlouvě sjednaly možnost odstoupení od smlouvy ze strany právní předchůdkyně žalobkyně v případě, že obec nevydá sponzorovi souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí pro stavbu rodinných domů na předmětných pozemcích a nesplní svou povinnost neklást projektu žádné překážky (článek 3 odst. 2 sponzorské smlouvy). Pro tento případ se strany dohodly, že sponzor má právo požadovat vrácení sponzorského daru v plné výši.*“

V Rozsudku Černolice NS zdůraznil důležitou skutečnost, kterou je mít při uzavírání smluv s investory mít vždy zřetelně na paměti, a to, že smlouva uzavírána obcí s investorem je soukromoprávní smlouvou a závazky z ní jsou vymahatelná stejně, jako u jakékoliv jiné soukromoprávní smlouvy mezi dvěma osobami soukromého práva. Dojde-li k porušení smluvních povinností ze strany obce, jsou tyto povinnosti též soudně vymahatelné, není-li odpovědnost za jejich porušení vyloučena výslovně ve smlouvě.

Aby bylo předejito situaci, které nastala v kauze Černolice, musí být ve smlouvě s investorem výslovně ujednáno, že smluvní strany nenesou odpovědnost za nevydání rozhodnutí z důvodu zrušení změny územního plánu, ani z jakéhokoliv jiného důvodu.

7. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Na základě analýzy provedené výše, při správnosti předpokladů a východisek uvedených v tomto posouzení a s výhradami v něm uvedenými, je možné učinit následující závěry a doporučení.

Upozorňujeme, že níže jsou obsaženy pouze základní a dílčí závěry a doporučení vyplývající z právního stanoviska – pro úplnost je nutné číst právní stanovisko v celku a tyto závěry a doporučení nemohou právní stanovisko v celém rozsahu nahradit.

7.1 OBECNĚ KE SPOLUPRÁCI S INVESTORY / LEGALITA A LEGITIMITA METODIKY

(i.) **Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území je základní povinností HMP i městských částí, které se o tento rozvoj mohou zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. Vždy je však nutné v rámci této spolupráce postupovat v souladu se zájmy**

samosprávy a zájmy obyvatel (zejména § 16 ZHMP) a cíli a úkoly územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.

(ii.) **Z judikatury soudů i z praxe MMR plyne, že smlouvy s investory jsou soukromoprávními smlouvami, a jsou tedy uzavírány na základě svobodné vůle smluvních stran v mezích tzv. zákonné licence, tj. ústavně zaručeného principu, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno (čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky).**

(iii.) **Není nelegální, neoprávněné či nemravné si ve smlouvě s investorem sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v důsledku zvýšených nároků na tuto veřejnou infrastruktury vyvolaných záměrem investora v dotčeném okolí, zvlášť pokud bude tento příspěvek využit racionálním a věcně odůvodnitelným způsobem na koinvestice v území prospěšné oběma stranám smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Taková smlouva pak naplňuje základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavírána dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).**

(iv.) **V Metodice i ve smlouvě s investorem je vhodné pro vyloučení jakýchkoliv pochybností a pro zdůraznění svobodné vůle smluvních stran výslovně zmínit a vysvětlit, že se jedná ze strany investora o příspěvek dobrovolný a jaký je smysl, účel a racionální věcný důvod a využití takového příspěvku.**

(v.) **HMP (městské části) se v rámci spolupráce s investory může zavazovat pouze k právnímu jednání, kdy vystupuje jako subjekt soukromoprávních vztahů (zejm. vlastník) nebo nositel svobodné politické vůle, nikoliv jako vykonavatel veřejné moci, tj. pouze v případech, v nichž vystupuje vůči jednotlivcům v rovném postavení, ale nikoli autoritativně o něčem rozhoduje nebo něco závazně stanoví.**

(vi.) **I v případě soukromoprávních vztahů musí HMP (městské části) jako obec, tedy i při uzavírání smluv s investory ve smyslu Metodiky, postupovat v souladu se zákonem a základními principy hospodárnosti a rovnosti, tj. způsobem, který je co možná nejvíce předvídatelný a nediskriminační.**

(vii.) **Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů. Z tohoto důvodu a pro naplnění těchto požadavků je ale poté nezbytné, aby byla Metodika bez výjimek aplikována na všechny změny územního plánu, které spadají do působnosti Metodiky.**

(viii.) **Zamýšlená spolupráce s investory na základě předem schválené a zveřejněné Metodiky může vést jistým způsobem též k vyloučení rizika případného podezření z korupce nebo podjatosti obce při spolupráci s investory při změnách územního plánu, ve správních procesech ohledně záměru a při navazující výstavbě. Avšak pouze za předpokladu, že Metodika bude alespoň pro obec interně závazná a bude zakotvena povinnost pro HMP (městské části) podle Metodiky postupovat, a také, že tato Metodika bude náležitě uveřejněna a dodržována rovným způsobem ve všech případech, které spadají do její působnosti.**

(ix.) **S ohledem na dodržení co možná nejvíce transparentního a předvídatelného postupu doporučujeme zavést alespoň interní závaznost metodiky pro obec ohledně předem stanovených záměrů a ohledně zbývajících stanovit tento postup jako doporučující.**

(x.) **V každém případě by v Metodice mělo být výslovně a precizně definováno, na jaké záměry (o jakých parametrech) metodika dopadá, vůči jakým záměrům se interně použije závazně a vůči jakým záměrům má pouze doporučující charakter. Záruky nejbezpečnějšího postupu představuje zakotvení interní závaznosti metodiky pro obec již v usnesení zastupitelstva, kterým bude metodika přijata, a jehož bude metodika přílohou.**

(xi.) **V případě, že by byla Metodika pouze doporučujícím dokumentem, podle kterého by mělo HMP (městské části) pouze možnost na základě svého volného uvážení v rámci spolupráce s investorem postupovat, existovalo by zde riziko libovůle a nerovného přístupu vůči jednotlivým zájemcům o výstavbu, resp. o změnu územního plánu. V takovém případě se zvyšuje též riziko napadnutelnosti smlouvy s investorem a také míra podezření z klientelismu, korupce či podjatosti v navazujícím řízení. Metodiku bez interní závaznosti pro obec u předem specifikovaných záměrů z uvedených důvodů nedoporučujeme.**

(xii.) **V Metodice musí být jasně stanovena i forma plnění, kterým se může investor podílet na rozvoji veřejné infrastruktury a rozvoji dotčeného území. Obecně lze připustit plnění jak v peněžité, tak nepeněžité formě, ale v každém případě se musí jednat o plnění přiměřené okolnostem, dopadům a potřebám záměru, veřejnosti i obce, nikoli rdousící či zastřeně znemožňující dané záměry a věcně racionálně odůvodněné, vypočtené postupem podle Metodiky. V Metodice by proto měl být uveden i způsob stanovení výše tohoto příspěvku investora a jeho limity.**

(xiii.) **HMP (městské části) je povinno v rámci jednání s investorem pečlivě zvážit, jaké finanční dopady bude mít budovaná infrastruktura na majetek HMP, aby bylo zajištěno účelné a hospodárné nakládání s tímto majetkem. Pro případy plnění investora nepeněžitou formou, tj. vybudování určité infrastruktury, je proto nezbytné předem stanovit alespoň základní pravidla a parametry budované infrastruktury v Metodice a následně ve smlouvě s investorem stanovit požadavky a parametry budovaní infrastruktury včetně následného převodu do vlastnictví HMP.**

(xiv.) **V případě peněžitého plnění jsou městské části, resp. HMP povinny analyzovat míru dlouhodobého opotřebení infrastruktury a objektivní změny kvality života obyvatel v dané oblasti v přímé návaznosti na vznik projektu investora. Takto vyčíslené zvýšené náklady se mohou promítnout do výše peněžitého plnění investora vůči městským částem, resp. HMP. K těmto nákladům investora se může připočíst i určitý odvod z podílu ze zisku investora přímo způsobeného změnou územního plánu zahrnujícího pozemek investora, který byl realizovaný na základě podnětu takového investora.**

(xv.) **Alokace příjmů z kontribuce (peněžitého plnění) přímo do rozpočtů městských částí je z hlediska efektivity jejich využití dle našeho názoru nesprávná, jelikož ty by je při aktuální částečné ztrátě schopnosti investovat, nebyly schopny s velkou pravděpodobností využít. To by ale bylo v přímém rozporu s cílem a účelem Metodiky, kterým je cílený a rychlý návrat těchto prostředků do dotčeného území.**

(xvi.) **Jako nejvhodnější formu alokace kontribuce v peněžité formě lze doporučit z pohledu (a) transparentnosti, (b) rovného přístupu žádajících subjektů přispívajících k rozvoji území v rámci kontribuce, tedy jak HMP, tak městské části, a nakonec (c) míry legitimity přerozdělování prostředků schváleného**

usnesením zastupitelstva HMP, zaštiťující veřejný zájem, zřízení stálého Fondu kontribuce podle § 59 odst. 2 písm. l) ZHMP. V úvahu přichází i další zmíněné formy, které ovšem mohou obsahovat více negativních aspektů oproti stálému Fondu kontribuce. Rozhodnutí o vhodné formě je z velké části samozřejmě i věcí politickou.

(xvii.) **Zastupitelstvo HMP i zastupitelstvo městské části v rámci procesu přijímání změn územního plánu vystupují jako kolektivní orgány veřejné moci složené z jednotlivých zastupitelů s volným, nikoli imperativním mandátem. Při projednávání a vydávání změn územního plánu musí jednat v mezích a způsoby, které stanoví zákon, tedy jsou povinni zejména prosazovat veřejný zájem a zájem svých občanů. HMP (městské části) se tedy nemohou předem platně zavázat k tomu, že bude změna územního plánu v určité podobě přijata.**

(xviii.) **V případě, že bude smlouva s investorem uzavřena ve veřejném zájmu a v zájmu občanů, a bude-li celý proces transparentní a dokumenty veřejně přístupné a bude-li proces uzavírání smluv podléhat kontrole, jsou dle našeho názoru rizika podezření z klientelismu a korupce (resp. trestného činu úplatkářství) minimální a v každém případě významně nižší než bez takovéto metodiky.**

(xix.) **Bude-li HMP (městské části) uzavírat smlouvy s investory dle pravidel stanovených v Metodice, která bude pro obec interně závazná a řádně uveřejněná, tedy bude postupovat transparentním, předvídatelným a nediskriminačním způsobem, a současně se nebude v těchto smlouvách zavazovat k činnostem, které by zasahovaly do rozhodování jejich orgánů v přenesené působnosti, neměla by uzavřená smlouva s investorem vyvolat riziko podjatosti v navazujících správních řízeních o záměru.**

7.2 KE SMLOUVÁM S INVESTORY

(i.) **Pro posílení právní jistoty, transparentnosti a předvídatelnosti lze doporučit, aby uzavírání veškerých smluv s investory ve smyslu Metodiky podléhalo bez výjimek schválení zastupitelstva HMP / městských částí, tj. aby si rozhodování o všech takovýchto smlouvách uzavíraných podle připravované Metodiky vyhradilo do své působnosti zastupitelstvo.**

(ii.) **Doporučujeme, aby byla smlouva s investorem uzavřena jako právně závazná soukromoprávní smlouva (tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku), ve které budou přesně stanovené termíny, ve kterých bude investor povinen plnit a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty, které zajistí vymahatelnost povinností investora, dostane-li se investor do prodlení s plněním. V případě, že by ve smlouvě tyto základní znaky závaznosti a vynutitelnosti povinností absentovaly, nebylo by možné se obrátit ani žalobou na plnění k civilnímu soudu.**

(iii.) **Jako nejvhodnější se nám jeví smlouvu uzavřít jako trojstrannou (HMP, dotčená městská část a investor), protože investor bude mít jistotu podpory ze strany HMP a dotčené městské části, všechny záležitosti týkající se změny územního plánu a dalšího povolování projektu vyřeší investor touto jednou smlouvou a dále bude mít investor jistotu, že nebude přispívat na rozvoj dotčeného území na základě smlouvy uzavřené podle Metodiky a zároveň po něm nebude i městská část požadovat další příspěvky či jiné plnění dle konkrétních zásad či metodiky dané městské části. Považujeme proto**

za zásadní pro řádnou aplikaci Metodiky, aby Metodika byla uznávána nejen ze strany HMP, ale též ze strany městských částí.

(iv.) **Pro účely spolupráce s investory doporučujeme ve smlouvě s investorem pro vyloučení jakýchkoliv pochybností výslovně zakotvit výhradu, že HMP (městská část) nenese odpovědnost za případné nepřijetí změny územního plánu, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, společného nebo stavebního povolení o záměru.**

(v.) **Vzhledem k tomu, že povinnost investora plnit (poskytnout příspěvek) by měla dospět již v okamžiku nabytí účinnosti změny územního plánu, doporučujeme pro účely případného zamítnutí žádosti investora o vydání jakéhokoliv rozhodnutí stavebního úřadu ve smlouvě též výslovně uvést, že případné nevydání jakéhokoliv navazujícího rozhodnutí není důvodem pro odstoupení investora od smlouvy a že investor nemá nárok na vrácení již poskytnutého plnění a jeho povinnost plnit podle smlouvy stále trvá. Samotné povolení záměru či jeho realizovatelnost musí být výlučným rizikem investora a nesmí mít negativní vztah k poskytnutí příspěvku investora ve prospěch HMP. Lze však rozložit splatnost příspěvků v čase dle jednotlivých fází výstavby (viz dále).**

(vi.) **Dále doporučujeme ve smlouvě výslovně uvést výhradu, že HMP (městská část) nenese odpovědnost za zrušení změny územního plánu.**

(vii.) **Pro splnění účelu smlouvy je při jejím sjednávání nezbytné klást důraz na to, aby byly sjednané závazky též náležitě zajištěny či utvrzeny a byly tak vymahatelné. Pro případy, kdy investor své povinnosti neplní řádně a včas, tedy je v prodlení nebo plní vadně, je nezbytné tyto závazky náležitě zajistit prostřednictvím zajišťovacích či utvrzovacích institutů, které právní řád, především pak občanský zákon, nabízí. Jedná se například o níže uvedené zajišťovací, utvrzovací a další instituty, například:**

- **smluvní pokuta;**
- **finanční (bankovní) záruka;**
- **zajišťovací převod práva;**
- **zástavní právo;**
- **služebnosti a věcná břemena.**

(viii.) **Při uzavírání smluv s investory je rovněž nezbytné řádně ošetřit odpovědnost za škodu. V průběhu plnění smlouvy s investorem musí HMP či městské části průběžně aktivně kontrolovat, zda je smlouva ze strany investora plněna řádně a včas a v případě porušení jakékoliv smluvní povinnosti je HMP či městská část povinna aktivně a včas uplatňovat nároky s takovým porušením spojené a smlouvou předvídané.**

(ix.) **V případě, kdy by smlouvu s investorem týkající se i svěřeného majetku uzavřela pouze městská část, existovalo by značné riziko solidární odpovědnosti HMP za případné porušení smlouvy, neboť porušení smluvní povinnosti je v podstatě porušením zákonné povinnosti péče řádného hospodáře. Toto riziko je proto nezbytné mít na paměti při uzavírání smlouvy s investorem, pokud se daná smlouva má částečně týkat i majetku HMP svěřeného městské části, a ustanovení o odpovědnosti za škodu ve smlouvě precizně nastavit a ošetřit**.

(x.) **Splatnost povinnosti investora může být rozložena v čase prostřednictvím nejrůznějších odkládacích (suspenzivních) podmínek. Rozložení plnění v čase se bude lišit v případě peněžitého a nepeněžitého plnění. Pro rozložení plnění v čase jsou důležité hlavní časové milníky. Při odkládání splatnosti plnění či jeho části v čase je možné ve smlouvách zakotvit tzv. inflační doložku, podle které se bude každoročně indexovat doposud neuhrazený příspěvek investora.**

(xi.) **V každé fázi, která byla stanovena jako tzv. časový milník pro plnění v čase, by mělo být plnění investora spojeno s propracovaným systémem zajištění. Je-li předmětem smlouvy nepeněžité plnění, mělo by být ze strany smluvních stran pravidelně kontrolováno, zda investor plní řádně a včas, tedy v dohodnutých termínech a ve sjednané kvalitě. V případě, že investor neplní řádně a včas, je nezbytné, aby pro tyto případy bylo dohodnuto odpovídající zajištění a smluvní sankce.**

(xii.) **Ve smlouvě je důležité též myslet na to, aby bylo plnění investora co nejméně závislé na realizaci hlavního záměru investora. Případné prodlení či neplnění investora nemůže jít k tíži ostatních smluvních stran. V průběhu realizace záměru investora totiž může dojít k různým překážkám například i jeho vinou, když z nejrůznějších důvodů například nechá propadnout vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení, případně o takové povolení vůbec v uvedeném čase nezažádá. Taková skutečnost by však neměla jít k tíži ostatních smluvních stran.**

8. DALŠÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Věříme, že Vám toto posouzení poskytne nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Vzhledem ke složitosti problematiky jsme se omezili pouze na posouzení otázek, které jsou předmětem tohoto stanoviska. Toto stanovisko jsme v návaznosti na Vaše pokyny, popř. další jednání, připraveni dále rozpracovat či upřesnit.

Závěry uvedené výše byly učiněny na základě poskytnutých dokumentů a informací a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto dokumentů a informací. V případě, že tento předpoklad nebyl naplněn, nelze zaručit správnost výše uvedených závěrů a doporučení.

Předmětem tohoto posouzení nejsou aspekty mimo oblast práva, jeho výkladu a aplikace.

V tomto posouzení není řešena otázka časové působnosti jednotlivých povinností, rizik a nároků. Vycházíme z předpokladu, že se řeší situace, které se řídí v současné době platnými a účinnými právními předpisy ČR, pokud není v tomto posouzení výslovně uvedeno jinak.

Toto posouzení bylo vypracováno výhradně pro Klienta. Poskytnutím tohoto posouzení třetí osobě nepřijímá HAVEL PARTNERS žádnou odpovědnost ani závazek vůči takové třetí osobě.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

Děkujeme Vám za spolupráci.

V úctě

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Právní posudek

advokátní kancelář FRANK BOLD ADVOKÁTI, s. r. o.

Frank Bold
Advokáti

Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Pro: Hlavní město Praha

Věc: Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Datum: 6. 12. 2021

Zadání

Obsahem tohoto posudku je komplexní posouzení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, vedoucí autorského týmu Ing. arch. Filip Foglar (dále jen „Metodika"), který připravilo Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Cílem posudku je poskytnout oponenturu vedoucí k právní verifikaci Metodiky se strukturovanými odpověďmi na následující témata a otázky, s odůvodněním a vazbou na právní praxi, právní legitimitu, ev. s příklady rozsudků soudů:

1. **Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat?**
    - V rámci posudku odůvodnit obecně možnost požadovat po investorech investiční příspěvek dle Metodiky ve formě peněžitého i věcného plnění, a to z hlediska legitimity i legality takového požadavku. Posudek má poskytnout odpověď na otázku, jak se liší právní legitimita požadavků na plnění v případech investičních záměrů se změnou územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP") a v případech beze změny ÚP, tj. v záměrech a územích dle stávajícího právního vztahu (nároku) v území? Metodika totiž požaduje plnění pouze v případech, kdy je k umístění investičního záměru nutná změna ÚP.
    - Popsat právní rámec pro uplatňování navržené Metodiky ze strany hl. m. Prahy a jeho městských částí – rozlišení postavení hl. m. Prahy a jeho městských částí v přenesené a samostatné působnosti.
    - Vysvětlit, zda jednání s investorem dle Metodiky o uzavření smlouvy o spolupráci a o poskytnutí investičního příspěvku (včetně změny územního plánu h. m. Prahy) nemůže být snad považováno za korupční jednání či střet zájmů či zda nemůže docházet k systémové podjatosti apod., včetně vysvětlení, proč lze vůbec smlouvu o spolupráci s investorem uzavřít a smluvní povinnosti z ní zajistit smluvní pokutou či jinou sankcí.
    - Identifikovat rizika soudní napadnutelnosti smluv o spolupráci uzavřených na základě Metodiky a soudní napadnutelnosti změn územního plánu hl. m. Prahy podaných na základě požadavku investora.
    - Popsat, zda je postup dle Metodiky v souladu s mandátem zastupitele hl. m. Prahy nebo městské části.

2. **Možný střet postupu dle Metodiky a zákona o zadávání veřejných zakázek**
    - Popis podstaty problému - nemožnosti uzavírat určité smlouvy o spolupráci s investory bez předchozího zadávacího řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejné zakázky.
    - Odlišení situace hl. m. Prahy a jeho městských částí např. od situace Milána z hlediska rozsudku Evropského soudního dvora C-399/98.
    - Identifikace problematických případů, kdy by hl. m. Praha či městská část musela postupovat jako veřejný zadavatel veřejné zakázky (započítání věcného plnění na peněžité plnění, realizace investičního záměru na pozemcích hl. m. Prahy, společná výstavba financovaná investorem a hl. m. Prahou, resp. městskou částí, podrobnost požadavků městské části na věcné plnění poskytované investorem apod.).
3. **Doporučit a rozvést vhodnou formu a konstrukci (pojmenování) smlouvy**
    - Navrhnout druh smlouvy, kterou by měl investor a hl. m. Praha (anebo MČ) uzavřít před schválením změny ÚP, vysvětlit, zda se jedná o smlouvu nepojmenovanou nebo o konkrétní smluvní typ.
    - Určit, kdo by měl smlouvu uzavírat (v jakých případech by smlouvu uzavíralo zastupitelstvo hl. m. Prahy nebo MČ a v jakých případech rada hl. m. Prahy nebo MČ) a popsat doporučený mechanismus. Nevadí, že zastupitelstvo hl. m. Prahy poté bude rozhodovat o změně ÚP?
    - Navrhnout varianty (kombinace) odkládacích podmínek ve smlouvě, vztažené k územnímu rozhodnutí, stavebnímu povolení anebo kolaudaci.
    - Jak zajistit právní kontinuitu smluv s investorem žádajícím o změnu ÚP, který je vlastníkem pozemků, v případě změny v osobě vlastníka pozemků, a v případě změny politické reprezentace?
    - Jaký je problém či riziko podjatosti při uzavření smlouvy? Může být při rozhodování o změně ÚP nějak podjaté zastupitelstvo hl. m. Prahy?

Analýza

1. Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat?

Pokud v rámci této části posudku používáme pojem „Zásady“, rozumí se tím jakkoli pojmenovaný dokument, schválený obcí, na základě kterého obec jedná s investorem o umístění jeho investičního záměru na území obce a na základě kterého jsou uzavírány mezi obcí a investorem smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku (jehož výše vyplývá již ze Zásad), resp. o spolupráci. Metodika však obsahuje především způsob výpočtu investičního příspěvku v případě umisťování investičních záměrů vyžadujících změnu územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP“) a vymezení započitatelného věcného plnění, jedná se tedy o odlišný dokument, který však je v mnohém dokumentem srovnatelným se Zásadami, když kromě způsobu určení investičního příspěvku obsahuje i proces postupu investora při uzavírání smluv s hl. m. Prahou anebo městskou částí hl. m. Prahy (dále jen „MČ“) na straně jedné a Investorem na straně druhé. [1] Investorem rozumíme pro účely tohoto posudku fyzickou nebo právnickou osobu, která hodlá na území hl. m. Prahy umístit investiční záměr, tedy nový stavební záměr ve smyslu § 3 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), nebo osobu, která dala podnět ke změně územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP“), případně vlastníka nemovitosti dotčené změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou HMP nebo MČ, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho souhlasem, nebo vlastníka nemovitosti nacházející se v ploše změny ÚP, pokud s jeho souhlasem žádá o změnu ÚP jiný vlastník. Za Investora se podle Metodiky považuje též HMP nebo MČ, pokud je v pozici podatele podnětu ke změně ÚP nebo vlastníka nemovitosti dotčeného změnou ÚP, resp. vlastníka nemovitosti nacházející se v ploše změny ÚP.

1.1 Legitimita požadavku na investiční příspěvek od investora

1.1.1 Legitimní cíl

Již v současnosti řada obcí (i městských částí hl. m. Prahy)[2] vyžaduje po – obvykle některých – investorech, tedy po žadatelích o vydání územního rozhodnutí nebo srovnatelného právního aktu, resp. stavebnících ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) SZ, kteří hodlají na území obce umístit nový stavební záměr ve smyslu § 3 odst. 5 SZ,[3] tzv. investiční příspěvek. Požadavek na poskytnutí investičního příspěvku je odůvodněn jedním ze dvou legitimních[4] důvodů:

1. umisťování nových stavebních záměrů na území obce s sebou nese navyšování počtu obyvatel nebo pracovníků, a vyvolává nezbytné náklady obce na rozšíření kapacit stávajících či vybudování zcela nových staveb a zařízení pro veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) SZ, včetně zajištění občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby či kulturu, a zajištění potřebných kapacit veřejných služeb, které obec poskytuje dle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOO“). V případě hl. m. Prahy a jeho městských částí platí § 16 odst. 3 zákona

[1] Tomu ostatně odpovídá účel Metodiky na st. 6: *„Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem. To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, při snaze promítnout závěry i do institutu plánovacích smluv.“*

[2] Viz dokument zpracovaný Frank Bold Advokáti, s.r.o. s názvem Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy, ve znění ke dni 6. 12. 2021.

[3] Stavebním záměrem se rozumí stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.

[4] Legitimitu požadavku na investiční příspěvek potvrzují též publikace Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, nebo metodika Ministerstva pro místní rozvoj, dostupná zde: https://www.obcepro.cz/data/MMR-obce-investori-web.pdf

č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o HMP“), který obsahuje prakticky totožnou úpravu.

Požadavek na zajištění fungující a dostupné veřejné infrastruktury plyne též z cílů a úkolů územního plánování vymezených v § 18 odst. 1 a 2 SZ a § 19 odst. 1 písm. i) SZ.[5]

Uvedené kapacity veřejné infrastruktury a služeb nemohou s ohledem na jejich aktuální příjmy dle rozpočtového určení daní zajišťovat výhradně obce ze svých veřejných rozpočtů (které jsou z povahy věci omezeny a u nichž právě náklady na zajištění veřejné infrastruktury a služeb tvoří podstatnou část výdajů),[6] je proto možné, aby se na nich přiměřeným způsobem (tj. přiměřeným z hlediska parametrů svého stavebního záměru a nákladů na odpovídající zajištění veřejné infrastruktury a veřejných služeb) podíleli také jednotliví investoři. Legitimita požadavku na kompenzaci vychází z principu „investor platí“, který je možné považovat za analogický principu „znečišťovatel platí“,[7] s nímž se lze setkat již v právu životního prostředí[8] a který slouží ke kompenzacím negativních externalit (znečištění), k němuž dochází v důsledku určité (obvykle podnikatelské) činnosti, neboť znečišťovatel nemůže očekávat, že jím způsobené znečištění bude kompenzováno výhradně z veřejných rozpočtů;

2. v případě stavebního záměru vyžadujícího změnu územního plánu dochází schválením této změny, obvykle spočívající ve změně zařazení pozemku investora z nezastavitelné do zastavitelné plochy, ev. ve změně regulativů územního plánu umožňující větší zastavitelnost pozemku investora, ke zhodnocení dotčených pozemků investora. Za toto zhodnocení by měl proto investor poskytnout obci určitý podíl ze zhodnocení, neboť je to obec, která toto zhodnocení umožnila. Poskytování investičního příspěvku za zhodnocení pozemku je podobné placení místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace podle § 10c zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů v tom smyslu, že se v obou případech jednáním obce zvyšuje hodnota pozemku investora, přičemž investor by měl část takto získaného zhodnocení poskytnout obci.[9] Na placení investičního příspěvku lze nahlížet též jako na

[5] Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 39-40.

[6] Srov. http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6789684

[7] Polluter pays principle je též jednou ze zásad mezinárodního práva veřejného a je rovněž upraven v právu EU, a to jak primárním (viz čl. 130r odst. 2 Smlouvy o založení EHS ve znění z roku 1985), tak sekundárním (zejména směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/35/ES z 21. 4. 2004 o odpovědnosti za životní prostředí v souvislosti s prevencí a nápravou škod na životním prostředí).

[8] Princip „znečišťovatel platí“ je prováděn primárně ekonomickými nástroji, kterými jsou jak některé spotřební daně (daně z minerálních olejů, daně ze zemního plynu, daně z elektřiny atd.), tak poplatky za znečištění životního prostředí, resp. jeho určitých složek (poplatek za vypouštění odpadních vod, poplatek za znečišťování ovzduší, poplatek za ukládání odpadu atd.). Požadavek investičního příspěvku svou povahou odpovídá poplatkům, které jsou (na rozdíl od spotřebních daní, jejichž primárním účelem je zajištění příjmů veřejných rozpočtů) účelově vázány (a to na ochranu životního prostředí) a jejich cílem je primárně motivování znečišťovatele k minimalizaci znečištění, nikoli generování příjmů veřejných rozpočtů.

[9] Rozdíl mezi investičním příspěvkem a místním poplatkem za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace spočívá v tom, že obec tímto poplatkem de facto získává zpět část nákladů, které předtím sama vynaložila na vybudování vodovodu či kanalizace na pozemku investora. V případě schválení změny územního plánu má obec možnost požadovat náklady na pořízení územního plánu po investorovi coby navrhovateli podle § 45 odst. 4 SZ, avšak těmito náklady se podle § 55a odst. 2 písm. f) SZ rozumí pouze náklady na zpracování změny územního plánu, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, na vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 SZ. Obec nemůže požadovat úhradu nákladů na činnost pořizovatele a na projednání, investor tak nehradí veškeré náklady spojené se změnou územního plánu obce.

obdobu náhrady za změnu v území dle § 102 SZ s tím rozdílem, že změnou územního plánu umožňujícím zastavění pozemku investora nevzniká investorovi újma, kterou by měla obec hradit, ale naopak zhodnocení, jehož část by měl poté poskytnout obci.

Oba výše uvedené důvody lze navíc kombinovat, takže v případě umístění stavebního záměru investora, k němuž je nutná i změna územního plánu, může obec požadovat jak podíl ze zhodnocení pozemku, tak kompenzaci nákladů na veřejnou infrastrukturu (a veřejné služby).

Výše uvedené důvody dávají odpověď rovněž na otázku č. 3, jak se liší legitimita v případě investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu od případu, kdy tato změna zapotřebí není.

Podle čl. 2.1 Metodiky je cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech HMP a MČ v souvislosti se změnami v území, vyplývajících ze změny ÚP. Předpokládá se tedy, že Investor bude svůj Investiční záměr, pro který je nutná změna ÚP, následně realizovat, s čímž budou spojeny nutné náklady na zajištění veřejné infrastruktury a služeb. Metodika tak sleduje výše uvedený legitimní cíl č. 1.

1.1.2 Výše investičního příspěvku musí být odůvodněná, resp. odůvodnitelná

S legitimitou požadavku na investiční příspěvek souvisí stanovení výše investičního příspěvku, resp. přiměřenost požadavků obce na plnění poskytované investorem. Hl. m. Praha a jeho městské části by měly být schopny v prvé řadě identifikovat deficity stávající veřejné infrastruktury a stanovit plánované rozšiřování veřejné infrastruktury (východiskem může být strategie rozvoje hl. m. Prahy a související strategie rozvoje jednotlivých městských částí)[10] a následně vyčíslit náklady spojené se zajištěním veřejné infrastruktury a odůvodnit tak výši investičního příspěvku požadovanou po investorovi.[11] Současně by požadovaná výše investičního příspěvku měla být přiměřená investičnímu záměru, resp. z něj plynoucím nárokům na zajištění veřejné infrastruktury.

Cílem Metodiky, uvedeným na str. 3 její prezentace (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021), je *„objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemku.“* Účelem Metodiky na str. 11 pak je *„stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnosti obce s investorem.“* To odpovídá i programovému prohlášení na str. 12 prezentace Metodiky, podle něhož mají investoři nést spravedlivý podíl na budování infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti na základě společenské odpovědnosti firem. **Tomuto cíli pak odpovídá navržený způsob výpočtu výše investičního příspěvku**, popsaný v Metodice zejména na str. 23 až 31, z něhož je zřejmé, že východiskem je primárně stanovení tarifu 2300 Kč za m^2 a navržený vzorec pro výpočet referenční výše doporučeného minimálního plnění investora, který na zohledňuje změny územního plánu hl. m. Prahy a rozdílnost jednotlivých stabilizovaných ploch (pokud není stanoven kód míry využití území), včetně jejich umístění ve vnitřním či vnějším pásmu.

Lze uzavřít, že Metodika umožňuje hl. m. Praze i jeho MČ odůvodnit požadovanou výši investičního příspěvku.

---

[10] Metodika není strategií rozvoje hl. m. Prahy dle § 59 odst. 2 písm. d) Zákona o HMP (ale měla by z ní vycházet), ani není programem rozvoje územního obvodu dle § 59 odst. 2 písm. j) Zákona o HMP.

[11] Za účelem vymezení nákladů spojených se zajištěním veřejné infrastruktury na území obce lze vyjít např. z dokumentu „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí“ (aktualizace k roku 2019: http://www.uur.cz/default.asp?ID=899), Programy rozvoje obce, případně „zásobníky projektů“, zahrnující obcí plánovanou výstavbu veřejné infrastruktury spolu s odhadem nákladů. Viz [11] Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 40-43.

1.2 Legalita požadavku na investiční příspěvek od Investora

K legalitě požadavku obce, resp. hl. m. Prahy a jeho městských částí, na poskytnutí investičního příspěvku, je třeba na úvod uvést, že žádný právní předpis poskytování investičního příspěvku výslovně neupravuje. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který by měl nabýt plné účinnosti k 1. 7. 2023, by toto mohl změnit v souvislosti s právní úpravou tzv. plánovacích smluv, které předpokládají věcné či peněžité plnění investora, a to i za zhodnocení pozemku v důsledku změny územního plánu (viz § 131 odst. 3 písm. e) citovaného zákona).

Možnost obce požadovat po investorovi investiční příspěvek a uzavírat s ním za tímto účelem např. darovací smlouvy pak potvrdily např. rozsudky Okresního soudu ve Vsetíně a Krajského soudu v Olomouci v kauze údajného zneužití pravomoci úřední osoby (§ 329 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „TrZ"), kterého se měla dopustit starostka obce Velká Lhota tím, že od roku 2017 do roku 2018 uzavírala darovací smlouvy na částky ve výši několika tisíc Kč s fyzickými a právnickými osobami, které na území obce používaly ad hoc těžkou techniku a tím poškozovaly místní pozemní komunikace v obci Velká Lhota, přičemž takto získané finanční prostředky byly určeny k opravě místních pozemních komunikací. Státní zástupce označil toto uzavírání darovacích smluv za „rozhodnutí o poplatcích", resp. za obcházení zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, resp. za obcházení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jehož § 22 an. upravuje výběr mýtného. Soudy obou stupňů ovšem zprostily starostku obce Velká Lhota vzneseného obvinění a potvrdily tak legálnost starostkou zvoleného postupu.[12] Rovněž město Říčany uspělo v soudních sporech ohledně plnění ze smluv sjednaných na základě Zásad, upravujících dobrovolné poskytování příspěvků určených na budování veřejné infrastruktury, což potvrdil **Obvodní soud pro Prahu 4** ve svém rozsudku ze dne 24. 9. 2015, sp. zn. 12 C 41/2015. Závěry obvodního soudu pak potvrdil Městský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 72 Co 143/2016. Obdobně se město Říčany úspěšně domohlo uhrazení finančního příspěvku v řízení u **Okresního soudu Praha-východ** pod sp. zn. 34 C 18/2015 (řízení skončilo uzavřením smíru).

Investiční příspěvek pak nelze pokládat za produkt trestného činu vydírání ve smyslu § 175 odst. 1 TrZ, neboť jeho skutkovou podstatou je nucení jiného násilím, pohrůžkou násilí nebo pohrůžkou jiné těžké újmy, aby něco konal, opominul nebo trpěl. Chybí zde totiž ona pohrůžka „jiné těžké újmy", kterou by se rozuměla např. hrozba závažné majetkové újmy, vážné újmy na právech apod., přičemž jednání pachatele musí být jednáním neoprávněným. Jednání obce, která po investorovi požaduje investiční příspěvek s tím, že jinak nepodpoří investiční záměr např. vydáním kladného stanoviska v územním řízení, případně podá odvolání proti územnímu rozhodnutí (ev. správní žalobu) nebo neumožní změnu územního plánu tím, že její zastupitelstvo neschválí návrh na pořízení změny územního plánu ve smyslu § 44 SZ, takovou újmou není. **Ve všech těchto a dalších případech (např. v případě neudělení souhlasu dle § 184a SZ) totiž obec jedná v rámci samostatné působnosti a není povinna investorovi vyhovět. Požadavek na uhrazení investičního příspěvku navíc sleduje legitimní cíl (viz část 1.1 tohoto posudku) a jednání obce tak lze chápat jako hájení zájmů občanů či jako jednání směřující k uspokojování jejich potřeb, k čemuž je obec dokonce povinována.**

[12] Viz https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/2974544-velka-lhota-mohla-vybirat-poplatky-za-prujezd-obci-soud-zprostil-starostku-obzaloby a https://www.parlamentnilisty.cz/arena/nazory-a-petice/Jana-Hamplova-Na-radu-prichazi-odpovednost-statu-za-nezakonne-trestni-stihani-624781

1.2.1 Poskytnutí investičního příspěvku je (kvazi)dobrovolné

Žádný právní předpis neukládá investorovi povinnost investiční příspěvek platit, a ani hl. m. Praha, ani jeho městské části (ani jiný správní orgán) proto nemohou jeho poskytnutí investorovi nařídit. Dobrovolnost uzavírání smluv na základě Zásad (a tudíž i poskytování investičního příspěvku) lze dovodit také z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 72 Co 143/2016, který potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24. 9. 2015, sp. zn. 12 C 41/2015, podle něhož investor uzavřel smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku na vybudování infrastruktury městu Říčany dobrovolně a závazek byl sjednán platně. Městský soud v Praze uvedl, že: *„žalovaný nemohl být jednáním žalobce nucen k podpisu uvedené dohody, neboť věděl o tom, že souhlasné stanovisko města (se stavbou rodinného domu žalovaného) není nezbytnou podmínkou úspěchu žalovaného ve stavebním řízení (vydání stavebního povolení). Vyjádření města…bylo pouze jedním z podkladů pro rozhodování ve stavebním řízení…byli i stavebníci, kteří neposkytli příspěvek, přesto stavební povolení dostali.“* Městský soud v Praze dále konstatoval, že investiční příspěvek je v Zásadách pro výstavbu města Říčany (tedy v dokumentu, s nímž je Metodika srovnatelná) **koncipován jako dobrovolný**, jeho uhrazení nemůže přímo ovlivnit rozhodování stavebního úřadu v přenesené působnosti. K tomu lze dodat, že město Říčany nedá investorovi v případě neuhrazení investičního příspěvku souhlasné stanovisko s umístěním a realizací investičního záměru, což může vést k prodloužení příslušných správních řízení, nicméně samotný nesouhlas s umístěním stavby (pokud není vázán na další právní skutečnosti, např. že k výstavbě má dojít na pozemcích vlastněných obcí) nezabrání stavebnímu úřadu rozhodnout o umístění či realizaci investičního záměru.[13]

Z toho plyne, že poskytování investičního příspěvku investorem na základě Metodiky je dobrovolné (resp. kvazidobrovolné) a uskutečňuje se v rámci soukromoprávního závazkového vztahu s hl. m. Prahou nebo její MČ. Ostatně dobrovolnost je zařazena mezi jednu z hlavních zásad a principů Metodiky s odůvodněním, že *„Investor vstupuje do jednání s HMP a MČ dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody o potřebě a vhodnosti Změny ÚP. Investor si je vědom skutečnosti, že na Změnu ÚP není právní nárok.“*

Kvazidobrovolným poskytnutím investičního příspěvku máme na mysli situace, kdy:

1. investor hodlá svůj investiční záměr realizovat mj. na pozemcích hl. m. Prahy, tudíž potřebuje v územním řízení (§ 86 odst. 2 písm. a) SZ) její souhlas (resp. souhlas dané MČ) s umístěním svého stavebního záměru ve smyslu § 184a SZ,
2. investiční záměr investora vyžaduje pro vydání územního rozhodnutí dle § 86 odst. 2 písm. d) SZ uzavření smlouvy s hl. m. Prahou coby vlastníkem veřejné dopravní anebo technické infrastruktury, neboť je nutné změnit stávající či vybudovat novou veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu (§ 88 SZ),
3. investor hodlá vést napojení či připojení na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu přes pozemky vlastněné hl. m. Prahou a potřebuje tak její souhlas,
4. pokud je k umístění investičního záměru nutná změna ÚP, protože stávající znění ÚP umístění investičního záměru neumožňuje. Podotýkáme, že předmětem smlouvy mezi investorem a hl. m. Prahou nemůže být závazek hl. m. Prahy změnit ÚP konkrétním způsobem, pouze závazek učinit kroky směřující k tomu, aby ke změně došlo (v podrobnostech viz část 1.3.1 tohoto posudku),

[13] Podle Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 34-35.

neboť ve všech uvedených případech je to hl. m. Praha, resp. konkrétní MČ, která (v rámci samostatné působnosti) uzavřením příslušné smlouvy s investorem, udělením souhlasu či schválením změny ÚP umožní realizovat jeho investiční záměr, a proto si může legitimně klást podmínky např. v podobě úhrady investičního příspěvku, neboť investor prakticky nemá jinou možnost, jak svůj investiční záměr bez dohody se samosprávou realizovat.[14]

1.2.2 Právní rámec pro přijetí Metodiky a požadavek na zaplacení investičního příspěvku

Právní rámec pro přijetí Metodiky a pro uzavírání smluv s investory tak primárně poskytuje úprava soukromoprávních smluv v OZ a úprava samostatné působnosti hl. m. Prahy (a jejích MČ). Podle § 16 odst. 1 Zákona o HMP patří do samostatné působnosti hl. m. Prahy veškeré záležitosti, které jsou v zájmu hlavního města Prahy a jeho občanů, pokud nejde o výkon přenesené působnosti hlavního města Prahy nebo úkoly, které jsou zvláštními zákony svěřeny správním úřadům jako výkon státní správy. Tyto záležitosti konkretizuje ustanovení § 16 odst. 3 Zákona o HMP, které:

1. odkazuje na výčet záležitostí uvedených v § 59 a 68 Zákona o HMP, vymezujících působnost zastupitelstva a rady hl. m. Prahy. Z hlediska Metodiky a uzavírání smluv s investory jsou relevantní ustanovení § 59 odst. 2 písm. c) Zákona o HMP (zastupitelstvo hl. m. Prahy může vydávat územně plánovací dokumentaci pro celé území hl. m. Prahy, tudíž ji může též měnit na návrh investora), § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP (zastupitelstvo hl. m. Prahy může zřizovat a rušit peněžní fondy hl. m. Prahy, tedy i fond, jehož příjmem by měly být investiční příspěvky), § 59 odst. 3 písm. k) Zákona o HMP (zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhoduje o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, o jejichž nabytí tak může rozhodnout rada hl. m. Prahy), § 59 odst. 3 písm. q) Zákona o HMP (zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhoduje o nabytí a převodu práva stavby a o smluvním zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy), konečně zastupitelstvo hl. m. Prahy si může podle § 59 odst. 4 Zákona o HMP vyhradit další pravomoci v samostatné působnosti města. O všech ostatních záležitostech samostatné působnosti hl. m. Prahy (tj. nevyhrazených zastupitelstvu hl. m. Prahy) pak rozhoduje rada hl. m. Prahy dle § 68 odst. 3 Zákona o HMP, tedy i o tvorbě Metodiky a uzavírání smluv s investory;
2. jednak výslovně uvádí, že: *„Hlavní město Praha v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“*

Ani tím však výčet záležitostí spadajících do samostatné působnosti hl. m. Prahy nekončí, neboť § 16 odst. 3 Zákona o HMP obsahuje toliko demonstrativní výčet. **Do samostatné působnosti hl. m. Prahy tak s ohledem na výše uvedené lze podřadit i tvorbu a přijetí Metodiky a uzavírání smluv s investory, jejichž součástí je poskytnutí investičního příspěvku**.

[14] Po nabytí plné účinnosti § 130 až 132 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. dojde k zásadní změně právní úpravy tzv. plánovacích smluv, které nahradí dosavadní smlouvy uzavírané dle § 88 StavZ a rovněž plánovací smlouvy ve smyslu § 66 odst. 2 SZ. Nově pak bude moci HMP podmínit rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy ve svém ÚP, resp. podmínit rozhodování o určitých záměrech ve svém regulačním plánu (viz § 81 odst. 4 a § 86 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.). Uzavření takových plánovacích smluv bude „kvazidobrovolné“.

Co se týká samostatné působnosti MČ, ta je upravena jednak v § 87, 89 a 94 Zákona o HMP, jednak ve Statutu hl. m. Prahy (dále jen „Statut"),[15] přičemž je to hl. m. Praha, které může vydat Metodiku (Metodika pak má být pro MČ pouze dobrovolným, nikoli závazným, nástrojem). Tento závěr plyne z ustanovení § 17 odst. 1 písm. b), e), g), h) a i) Zákona o HMP, podle kterých hl. m. Praha ve Statutu:

- stanoví záležitosti, které se svěřují do samostatné a přenesené působnosti městských částí nad rozsah stanovený zákonem (viz § 2 a příloha č. 2 Statutu),
- vymezí zdroje peněžních příjmů MČ a druhy výdajů v souvislosti s plněním úkolů v samostatné a přenesené působnosti (stávající zdroje příjmů MČ jsou vymezeny v § 9 odst. 1 Statutu, může jím být též investiční příspěvek),[16]
- upřesňuje způsob projednání územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy ve vztahu k městským částem a strategie rozvoje hlavního města Prahy s MČ (zejména procesu změn územně plánovací dokumentace, viz § 25 an. Statutu),
- vymezí majetek hlavního města Prahy, který se svěřuje městským částem, a rozsah oprávnění MČ při nakládání s tímto majetkem (zejména nakládání s nemovitým majetkem, viz § 13 an. Statutu, přičemž MČ jsou již nyní oprávněny vykonávat při nakládání se svěřeným majetkem hl. m. Prahy všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu, jak plyne z § 17 Statutu, přičemž podle § 18 odst. 1 Statutu musí MČ oznámit hl. m. Praze záměr rozhodnout o určitých majetkoprávních úkonech, přičemž záměr projedná Rada hl. m. Prahy, ev. zastupitelstvo hl. m. Prahy)[17] a
- stanoví další záležitosti, pokud tak stanoví zákon.

Ani Statut, ani právní předpisy nebrání jednotlivým MČ vydávat své vlastní zásady spolupráce s investory a na jejich základě uzavírat smlouvy, jejichž předmětem je (mimo jiné) poskytování investičního příspěvku investorem. **Metodika tak nemá být pro MČ právně závazná, má být toliko doporučeným dokumentem**, z něhož mohou jednotlivé MČ vycházet, přičemž text prezentace Metodiky (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021) doporučuje MČ převzetí Metodiky, odkázání na ni či využití vybraných pasáží, metody výpočtu apod..[18] Rovněž lze odkázat na čl. B.3 odst. 1 Metodiky, podle něhož je postup dle Metodiky závazný pro HMP, zatímco pro MČ je závazný v případě, že příslušný orgán MČ přijal usnesení stanovující závaznost Metodiky pro MČ.

V rámci samostatné působnosti hl. m. Prahy je dále třeba rozlišovat postavení hl. m. Prahy jako správního orgánu vykonávajícího veřejnou moc, a postavení hl. m. Prahy coby právnické osoby jednající jako kterákoli jiná soukromá právnická osoba (např. jako vlastník nemovitosti, viz § 1 odst. 2

---

[15] V této analýze vycházíme z úplného znění Statutu k 1. 11. 2020 – pracovní verze: https://www.praha.eu/public/14/60/f0/1282873_1126317_Uplne_zneni_Statutu_hl._m._Prahy_k_1._11._2020.docx

[16] Podle § 9 odst. 1 písm. b) Statutu je příjmem MČ též příjem z výsledku vlastní činnosti, přičemž touto činností může být též uzavírání smluv s investory, podle § 9 odst. 1 písm. j) Statutu jsou pak příjmem MČ rovněž *„jiné peněžité dary a příspěvky"*. Zdrojem příjmů MČ tak již nyní mohou být investiční příspěvky poskytované investory na základě smluv uzavřených mezi MČ a investory.

[17] Jedná se zejména o záměry převést nemovitost, jejíž cena přesahuje 5 milionů Kč, resp. 50 milionů Kč (v případě „číslovaných" MČ), převést veřejně prospěšné stavby včetně pozemků pro ně, převést pozemky s objekty veřejné zeleně či odstranit demolicí nemovitou věc, jejíž zůstatková cena přesáhne 5 milionů Kč.

[18] Viz str. 10 Metodiky, kde je uvedeno, že: *„RHMP / ZHMP doporučí městským částem, aby při jednání s investory využívaly Metodiku" a „RHMP / ZHMP doporučí městským částem, aby Metodiku převzaly, resp. se na ni odkázaly či z ní využily vybrané pasáže, metodu výpočtu apod." "* Rovněž na str. 43 Metodiky je uvedeno, že Metodika je doporučující materiál.

a 3 Zákona o HMP),[19] ev. jako adresát veřejné správy (např. jako účastník územního či stavebního řízení).[20] **V případě tvorby Metodiky, jednání s investory a uzavírání soukromoprávních smluv**, jejichž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku, **odpovídá postavení hl. m. Prahy soukromé právnické osobě jednající podle norem soukromého práva**, kdy platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno" (čl. 2 odst. 4 Ústavy). Avšak i v postavení soukromé právnické osoby je hl. m. Praha limitována povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a hájit veřejný zájem, zakotvenou v § 2 odst. 2 Zákona o HMP. **Obdobné závěry lze učinit i v případě MČ**. Ostatně již preambule Metodiky nepřímo odkazuje na § 2 odst. 2 Zákona o HMP.

1.2.3 Stanoviska Ministerstva vnitra potvrzující legalitu Zásad i smluv s investory

Dne 23. 3. 2010 vydalo Ministerstvo vnitra – odbor dozoru a kontroly veřejné správy (dále jen „MV") pod č.j. MV-14504-6/ODK-2010 odpověď na žádost o stanovisko ve věci postupu Města Říčany. V této odpovědi **reagovalo na podnět k prošetření zákonnosti města Říčany**, které usnesením zastupitelstva ze dne 14. 10. 2009 vydalo dokument *„Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Říčany"*, ve kterém stanovilo požadavek na finanční podíl stavebníka (tedy investiční příspěvek) ve výši odpovídající nákladům pro nutné posílení infrastruktury v přilehlých částech města ve výši od 50 do 126 tisíc Kč s tím, že jinak Město Říčany nevydá v Souhrnném vyjádření souhlas se stavbou.

MV nejprve ověřilo, že usnesení zastupitelstva města Říčany, kterým byly schváleny Zásady, bylo vydáno zcela v souladu se ZOO, ověřilo tedy formální náležitosti. Poté konstatovalo, že Zásady *„nejsou právním předpisem obce, jímž by se Město Říčany pokoušelo autoritativně zavést poplatek, a že příspěvek je hrazen na základě uzavřené smlouvy označené jako dohoda o poskytnutí finančního příspěvku."* MV v této souvislosti podotklo, že se v případě Zásad a investičního příspěvku jedná o problematiku upravenou soukromoprávními předpisy a že MV podle § 124 odst. 6 ZOO není oprávněno posuzovat případné porušení právních předpisů občanského a obchodního práva.

K nevydání souhlasu se stavbou MV uvedlo, že ani v tomto případě nedošlo k porušení zákona, neboť nesouhlas obce se stavbou nevede k nemožnosti stavbu na území obce umístit a realizovat – tento závěr MV opřelo o vyhodnocení pozice obce v územním a stavebním řízení a o relevantní námitky, které může obec proti záměru, resp. stavbě, uplatnit.

Analogické závěry lze učinit i nyní ohledně Metodiky a požadavku na uhrazení investičního příspěvku.

1.3 Posouzení rizika korupce, střetu zájmů či podjatosti při hlasování o změně územního plánu

1.3.1 Právní rámec změny ÚP

S ohledem na obsah Metodiky je třeba se zabývat i postavením hl. m. Prahy a jeho MČ při změně ÚP, přičemž právní rámec poskytuje SZ, Zákon o HMP a § 25c Statutu.[21] Relevantními orgány územního plánování jsou jednak zastupitelstva hl. m. Prahy a MČ, dále pak Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, který je pořizovatelem změny ÚP, zpracovatelem změny ÚP je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR").

[19] *„Hlavní město Praha je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek, má vlastní příjmy vymezené tímto nebo zvláštním zákonem a hospodaří za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu. Hlavní město Praha vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající."*

[20] Viz Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 4.

[21] Podle § 25c odst. 14 Statutu se na projednání změn ÚP obdobně vztahuje § 25c odst. 1 až 13 Statutu.

Podle § 44 SZ rozhoduje o pořízení změny ÚP zastupitelstvo obce buď z vlastního podnětu, nebo na návrh některého ze subjektů uvedených v § 44 písm. b) až e) SZ, včetně návrhu fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce (§ 44 písm. d) SZ), a včetně tzv. oprávněného investora (§ 44 písm. e) SZ), tedy vlastníka, správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Investor bude nejčastěji v pozici osoby uvedené v § 44 písm. d) SZ.

S ohledem na fakt, že se dle sdělení klienta již v hl. m. Praze postupuje při pořízení změny ÚP zpravidla zkráceným postupem dle § 55a SZ,[22] nezpracovává se v takovém případě zadání změny ÚP a nekoná se ani společné jednání (§ 25c odst. 5 Statutu). **O návrhu na změnu ÚP rozhoduje zastupitelstvo hl. m. Prahy** dle § 55a odst. 2 SZ **buď z vlastního podnětu, nebo na návrh některého orgánu či osoby v § 44 písm. b) až f) SZ**.

Investor musí mít základní koncepci (resp. studii) investičního záměru, kvůli němuž je změna ÚP navrhována, prakticky hotovou (má ji zpracovanou v daleko větším detailu, než při standardním pořizování změny ÚP).

Následuje veřejné projednání návrhu změny ÚP dle § 25c odst. 8 Statutu, MČ k němu musí být pozvány nejméně 30 dní předem. MČ mohou k návrhu změny ÚP uplatnit své písemné připomínky do 7 dní ode dne konání veřejného projednání (§ 25c odst. 9 Statutu). MČ mohou některé své připomínky označit jako „zásadní" (§ 25c odst. 10 Statutu), na ty, které takto označeny nebudou, se nahlíží jako na připomínky podané podle § 55b odst. 2 SZ.[23]

Následně předloží pořizovatel změny ÚP mj. návrh rozhodnutí o zásadních připomínkách MČ včetně návrhu změny ÚP zastupitelstvu hl. m. Prahy k rozhodnutí (§ 25c odst. 11 Statutu). Konečné rozhodnutí o zásadní připomínce MČ náleží zastupitelstvu hl. m. Prahy, a této MČ bude následně sděleno toto rozhodnutí (§ 25c odst. 13 Statutu). O tom, zda bude návrh změny ÚP přijat, zamítnut nebo vrácen pořizovateli s pokyny k úpravě, rozhoduje pouze Zastupitelstvo hl. m. Prahy (§ 25c odst. 12 Statutu). Je však vždy postaveno „před hotovou věc", a nemůže tak změnit konkrétní věcné řešení, předložené pořizovatelem.[24]

Pro úplnost dodáváme, že kroky zastupitelstva hl. m. Prahy, resp. MČ při procesu pořízení změny ÚP jsou činěny v samostatné působnosti, zatímco kroky Magistrátu hl. m. Prahy jakožto pořizovatele jsou činěny v přenesené působnosti. Toto rozlišení je důležité z hlediska nemožnosti hl. m. Prahy anebo MČ zasahovat v rámci výkonu samostatné působnosti do působnosti přenesené (např. vyžadovat konkrétní změnu ÚP, takové jednání by bylo protiprávní) a tedy i z hlediska možné součinnosti poskytované investorovi podle smlouvy o spolupráci.

---

[22] To znamená zásadní zkrácení procesu pořízení změny ÚP tím, že: *„odpadá nutnost pořídit zadání změny, případně zprávy o uplatňování územního plánu (pokud již nebyla pořízena), společné jednání se vypouští a stanoviska k návrhu změny jsou uplatňována až při veřejném projednání. Využít zkrácené postupy pořizování změn územních plánů je možné pouze v případě, že se nevyžaduje zpracování variant řešení."* Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 312.

[23] Podle § 55b odst. 2 může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání změny ÚP zkráceným postupem může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námitky. Jak námitky, tak připomínky musí obsahovat náležitosti uvedené v § 55b odst. 2 SZ.

[24] NSS ve svém rozsudku ze dne 28. 8. 2014, č.j. 9 Aos 2/2013-118 odmítl jako protiprávní postup zastupitelstva obce Černolice, které ukládalo pořizovateli změny územního plánu podrobné pokyny k provedení konkrétních změn, tedy vyžadovalo konkrétní věcné řešení: *„ZO nařizuje Obecnímu úřadu, aby jako objednatel územního plánu pro obec Černolice nařídil zpracovateli tohoto územního plánu provést tyto změny v návrhu územního plánu:"* (tzv. „Direktiva k Územnímu plánu" přijatá usnesením zastupitelstva č. 6-13-2011/ZO ze dne 27. 12. 2011). Tento text je následován výčtem řady ploch, u nichž zastupitelstvo obce žádá zajištění změn od Obecního úřadu Černolice." Obec Černolice neuspěla ani s tvrzením, že se jednalo pouze o *„přání, jimiž zastupitelstvo obce pořizovateli nezávazně „ukázalo, jak by měla vypadat výsledná podoba územního plánu."*

1.3.2 Investiční příspěvek není úplatkem

V souladu s textem Metodiky (čl. F.1 2. odst. 2.1.) by k hlasování zastupitelstva hl. m. Prahy o schválení změny územního plánu hl. m. Prahy, mělo dojít až po uzavření smlouvy mezi hl. m. Prahou, MČ a investorem (ev. pouze mezi MČ a investorem).

Pokud korupcí rozumíme úplatkářství, jak je definováno v § 331 až 334 TrZ, **pak na uvedenou situaci nedopadá ani jedna z následujících skutkových podstat**:

1. **přijetím úplatku** je podle § 331 odst. 1 TrZ, když **pachatel sám nebo prostřednictvím jiného v souvislosti s obstaráváním věcí veřejného zájmu pro sebe nebo pro jiného přijme nebo si dá slíbit úplatek**. Ačkoli změna ÚP nepochybně je „věcí veřejného zájmu",[25] **investiční příspěvek nemůže být úplatkem už proto, že se nejedná o neoprávněnou výhodu**, které se dostává buď přímo uplácené osobě, nebo (se souhlasem uplácené osoby) jiné osobě, a na kterou taková osoba nemá nárok. **Nárok na investiční příspěvek však v tomto případě plyne z uzavřené smlouvy o spolupráci** mezi hl. m. Prahou, MČ a investorem, přičemž **uzavření takové smlouvy zákon nezakazuje a nejedná se tudíž o protiprávní jednání**. Investiční příspěvek je navíc podle Metodiky **vyžadován za účelem kompenzace nákladů na veřejnou infrastrukturu, které vyvolává investiční záměr, který má být díky změně ÚP v území umístěn, nikoli za samotnou změnu ÚP.** Investičním příspěvkem nemá být „zaplacena" samotná změna ÚP (ostatně náklady dle § 55a odst. 7 písm. f) SZ související s pořízením změny ÚP,[26] může investor hradit zcela legálně), ale to, že změnou ÚP dojde ke zhodnocení nemovitostí investora, z čehož by hl. m. Praha, resp. příslušná MČ, měly mít též prospěch (viz např. čl. B.4 odst. 2.1 a 4.1 Metodiky);
2. **skutkovou podstatou podplacení** dle § 332 odst. 1 TrZ je **nabídka nebo slib úplatku jiné osobě nebo pro jiného v souvislosti s obstaráním věci obecného zájmu**. Pokud však uzavírání smluv o spolupráci mezi investorem, hl. m. Prahou anebo jeho MČ a poskytování investičního příspěvku nelze pokládat za trestný čin přijetí úplatku, nemůže se z logiky věci jednat ani o podplácení;
3. **nepřímým úplatkářstvím se** dle § 333 odst. 1 TrZ **rozumí jednání pachatele, který sám nebo prostřednictvím jiného požádá, dá si slíbit nebo přijme úplatek za to, že bude svým vlivem nebo prostřednictvím jiného působit na výkon pravomoci úřední osoby[27]** ve smyslu § 127 a § 334 odst. 2 TrZ (úřední osobou je podle § 127 odst. 1 písm. d) TrZ člen zastupitelstva nebo odpovědný úředník územní samosprávy, orgánu státní správy nebo jiného orgánu veřejné moci). Pravomocí se rozumí oprávnění veřejné osoby vykonávat veřejnou moc, tedy moc, která autoritativně rozhoduje o právech a povinnostech jiných osob, které nejsou s úřední osobou v rovnoprávném postavení. *„I když za výkon pravomoci nelze*

[25] Podle komentáře se obstaráváním věcí veřejného zájmu rozumí nejen rozhodování orgánů státní moci a správy (tedy již samotné hlasování zastupitelstva o změně ÚP), ale též *„jiná činnost při uspokojování zájmu občanů a právnických osob v oblasti materiálních, sociálních, kulturních a jiných potřeb…Jde tedy o plnění všech úkolů, na jejichž řádném a nestranném plnění má zájem celá společnost nebo určitá sociální skupina."* Šámal, P. a kol. Trestní zákoník, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 3161.

[26] Jedná se o náklady na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 SZ. Všechny tyto náklady může hl. m. Praha požadovat po investorovi, resp. po tom, kdo změnu ÚP navrhoval. Jiné náklady, uvedené v § 45 odst. 1 až 3 SZ, však investor nehradí.

[27] Pachatel se nepřímého úplatkářství dopustí již tím, že bude svým vlivem působit na výkon pravomoci úřední osoby, nevyžaduje se, aby se o ovlivnění skutečně pokusil, irelevantní je rovněž to, zda je cílem přimět úřední osobu k řádnému výkonu svých pravomocí.

považovat jen rozhodování o právech a povinnostech fyzických i právnických osob, je v pojmu pravomoci vždy obsažen prvek moci a prvek rozhodování.“[28] Nepochybně by tak pod výkon pravomoci úřední osoby šlo podřadit i rozhodování členů zastupitelstva hl. m. Prahy o schválení změny ÚP. **Jak již bylo uvedeno výše, investiční příspěvek vyžadovaný dle Metodiky nelze pokládat za úplatek** (totiž za neoprávněnou výhodu), **tudíž nemůže být uzavřením smlouvy o spolupráci, poskytnutím byť i jen části investičního příspěvku a následnou změnou ÚP dojít k naplnění skutkové podstaty nepřímého úplatkářství**.

1.3.3 Porušení povinnosti při správě cizího majetku

Skutkovou podstatou porušení povinnosti při správě cizího majetku je podle § 220 odst. 1 TrZ porušení zákonem uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, čímž pachatel jinému způsobí škodu nikoli malou dle § 138 odst. 1 písm. b) TrZ (tedy škodu dosahující alespoň částky 50.000 Kč). Zastupitelé hl. m. Prahy i MČ přitom mají zákonem danou povinnost jednat s péčí řádného hospodáře (§ 159 odst. 1 OZ),[29] tedy mohou být pachateli tohoto trestného činu, přičemž se jedná o jeden z nejčastěji se vyskytujících trestných činů páchaných zastupiteli územních samosprávných celků).[30] Dopustit by se jej pak mohli v případě, že by např. schválili prodej nemovitostí vlastněných hl. m. Prahou investorovi za cenu nižší než obvyklou a tento postup nijak neodůvodnili, čímž by způsobil škodu na majetku hl. m. Prahy. Jiným příkladem by bylo porušení smluvní povinnosti plynoucí ze smlouvy o spolupráci, uzavřené hl. m. Prahou anebo MČ s investorem, pokud by důsledkem byl vznik škody buď investorovi, nebo pokud by bylo splnění smluvní povinnosti zajištěno např. smluvní pokutou, kterou by následně hl. m. Praha anebo MČ musela uhradit.[31]

Skutková podstata trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku tak dopadá na z hlediska hl. m. Prahy nevýhodné nakládání s majetkem hl. m. Prahy. Domníváme se však, že **samotnou změnou ÚP prakticky nemůže ke škodě na majetku hl. m. Prahy dojít**, resp. bylo by obtížné prokázat existenci příčinné souvislosti mezi změnou ÚP a vznikem škody.

Obdobné závěry se týkají trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle § 221 TrZ.

1.3.4 Posouzení možného střetu zájmů při změně ÚP hl. m. Prahy

Střet zájmů je v případě hl. m. Prahy a jeho MČ upraven ve dvou právních předpisech: v zákoně č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSZ“) a v § 51 odst. 4 Zákona o HMP. Primárně může jít o střet zájmů zastupitelů hl. m. Prahy anebo MČ, kteří jsou veřejnými funkcionáři ve smyslu § 2 odst. 1 písm. o) až q) ZSZ, konkrétně se jedná o:

- dlouhodobě uvolněné členy zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ a členy zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ, kteří před svým zvolením do funkce člena zastupitelstva nebyli v pracovním poměru, ale vykonávají funkce ve stejném rozsahu jako členové zastupitelstva, kteří jsou pro výkon funkce dlouhodobě uvolněni,

---

[28] Šámal, P. a kol. Trestní zákoník, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 3129.

[29] *„Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.“*

[30] publikace Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 101.

[31] https://www.epravo.cz/top/clanky/skutkova-podstata-trestneho-cinu-poruseni-povinnosti-pri-sprave-ciziho-majetku-111059.html

- primátor hl. m. Prahy a jeho náměstci, starostové MČ a místostarostové MČ,
- členové rady hl. m. Prahy a členové rady MČ, kteří nejsou pro výkon funkce dlouhodobě uvolněni.

Pro úplnost podotýkáme, že veřejnými funkcionáři jsou podle § 2 odst. 2 písm. e) ZSZ také vedoucí úředníci podílející se na výkonu správních činností, kteří jsou zařazeni do Magistrátu hlavního města Prahy nebo úřadu městské části hlavního města Prahy, a kteří současně v rámci výkonu své činnosti splňují některou z podmínek v § 2 odst. 3 ZSZ. Vedoucími funkcionáři tak nejsou „řadoví" úředníci Magistrátu hl. m. Prahy nebo úřadu MČ. **S ohledem na zadání posudku se dále zabýváme pouze zastupiteli hl. m. Prahy a MČ a jejich možnému střetu zájmů při hlasování o změně ÚP**.[32]

Střet zájmů je definován v § 3 odst. 1 ZSZ **jako jednání veřejného funkcionáře, při kterém mohou jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce**, přičemž „osobními zájmy" se rozumí zájmy, které přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. Osobním zájmem naopak není prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů.

Definice střetu zájmů v § 51 odst. 4 Zákona o HMP je podřaditelná pod širší definici § 3 odst. 1 ZSZ, neboť za střet zájmů zastupitele hl. m. Prahy (a rovněž člena zastupitelstva MČ dle § 87 odst. 3 Zákona o HMP) se pokládá situace, kdy u něj skutečnosti nasvědčují, že by jeho podíl na projednávání a rozhodování určité záležitosti spadající do samostatné působnosti hlavního města Prahy v orgánech hlavního města Prahy (takovou záležitostí je též změna ÚP) mohl znamenat výhodu nebo škodu pro něj samotného nebo osobu blízkou, pro fyzickou nebo právnickou osobu, kterou zastupuje na základě zákona nebo plné moci, je povinen sdělit tuto skutečnost před zahájením jednání orgánu hlavního města Prahy, který má danou záležitost projednávat.

Ustanovení § 3 odst. 2 ZSZ pak řeší situaci, kdy se veřejný funkcionář dostane do střetu zájmů – v takovém případě **nesmí upřednostnit svůj osobní zájem před zájmy, které je coby veřejný funkcionář povinen hájit.** Navíc je podle § 51 odst. 4 Zákona o HMP povinen člen zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ **střet zájmů oznámit**, a to před zahájením jednání orgánu hl. m. Prahy nebo orgánu MČ, který má danou záležitost – v nyní řešeném případě jde o rozhodnutí týkající se změny ÚP – projednávat. Ani ZSZ, ani Zákon o HMP nebrání zastupiteli, který oznámil možný střet zájmů, aby se účastnil jednání zastupitelstva včetně hlasování – pokud přitom neupřednostní osobní zájem před zájmem veřejným, který má povinnost hájit, nedopustí se protiprávního jednání.

Co se týká veřejných zájmů, které je zastupitel hl. m. Prahy anebo MČ povinen hájit, jsou jimi výše uvedené **veřejné zájmy v § 2 odst. 2 Zákona o HMP, tedy zájmy občanů hl. m. Prahy a MČ. Kromě nich** však **musí** zastupitelé hl. m. Prahy, kteří rozhodují o přijetí či změně ÚP (a zastupitelé MČ, kteří mohou přijetí či změnu ÚP iniciovat), **hájit i další veřejné zájmy, chráněné SZ**. Již § 1 odst. 3 SZ deklaruje ochranu veřejných zájmů, které jsou následně konkretizovány v § 5 odst. 3 SZ, dle něhož: *„Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům."* Obcí se přitom rozumí i hl. m. Praha a jeho MČ.

[32] V případě vedoucích úředníků je veřejným zájmem, který mají nadřadit svým zájmům osobním, řádný výkon veřejné správy, jak plyne z § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a dále hájení veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, včetně SZ.

Tato obecně formulovaná povinnost, dopadající i na zastupitelstvo (a radu) hl. m. Prahy a MČ, je dále konkretizována v § 18 odst. 3 SZ, podle něhož **jsou to právě orgány územního plánování**, kterými je jak zastupitelstvo a rada hl. m. Prahy a MČ, tak Magistrát hlavního města Prahy a úřady MČ, **které postupem dle SZ koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území**, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území **a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze SZ a zvláštních právních předpisů**. **Samotné veřejné zájmy**, které by měly být v rámci územního plánování (kam nepochybně spadá i tvorba a změny ÚP) koordinovány a chráněny, **jsou odvoditelné z ustanovení § 18 odst. 1, 2 a 4 SZ**. Podotýkáme, že povinnost chránit uvedené veřejné zájmy v rámci územního plánování je sice uložena orgánům hl. m. Prahy a MČ, ale dopadá i na členy těchto orgánů, neboť jsou to právě členové orgánů, kteří svým jednáním a hlasováním utváří vůli těchto orgánů a projevují ji právně relevantním způsobem navenek – např. právě hlasováním o změně ÚP na zastupitelstvu hl. m. Prahy.

S ohledem na vymezení střetu zájmů dle ZSZ a Zákona o HMP platí, že **samotné uzavření smlouvy o spolupráci dle Metodiky mezi hl. m. Prahou anebo MČ na straně jedné a investorem na straně druhé**, jehož investiční záměr nelze umístit na území hl. m. Prahy bez konkrétní změny ÚP, **nevytváří bez dalšího střet zájmů**, který by zastupitelům MČ znemožňoval za danou MČ navrhnout příslušnou změnu ÚP zastupitelstvu hl. m. Prahy, resp. který by zastupitelům hl. m. Prahy znemožňoval o změně ÚP rozhodovat a případně ji též schválit (a to ani v případě, že by se ve smlouvě hl. m. Praha nebo MČ zavázala učinit vše pro to, aby ke změně ÚP došlo).[33]

Ke střetu zájmů by mohlo dojít toliko u jednotlivých zastupitelů hl. m. Prahy anebo MČ, a to **v případě výskytu skutečností, které zakládají střet zájmů dle citovaných právních předpisů**, např. zastupitel by měl majetkovou účast na obchodní společnosti, která by byla investorem, nebo by byl členem jejího statutárního či kontrolního orgánu; zastupitel by vlastnil pozemky, na nichž by měl být záměr investora umístěn, přičemž změnou ÚP by došlo ke zhodnocení těchto pozemků; nebo by zastupitel uzavřel kupní smlouvu s investorem, na základě které by nabyl část budoucího investičního záměru (např. by se stal vlastníkem bytové jednotky v investorem realizovaném bytovém domě).

Střet zájmů dle ZSZ anebo Zákona o HMP je třeba odlišit od povinnosti členů zastupitelstev hl. m. Prahy a MČ koordinovat soukromé a veřejné zájmy, včetně záměrů změn v území, a to v souladu s cíli a úkoly územního plánování uvedenými ve SZ. S vědomím této povinnosti by měli zastupitelé přistoupit již k uzavření smlouvy o spolupráci s investorem dle Metodiky, která tak může být praktickým výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů v daném území.

1.3.5 Posouzení rizika systémové podjatosti při rozhodování o změně ÚP

Systémová podjatost nemá legální definici,[34] jde o pojem vytvořený až judikaturou správních soudů a proto se jednotlivé případy tzv. systémové podjatosti liší případ od případu. Pro účely tohoto posudku ji můžeme obecně vymezit jako možnou podjatost zaměstnanců Magistrátu hl. m. Prahy nebo úřadu MČ, kteří rozhodují ve správních řízeních v oblasti přenesené působnosti,[35] a to o věci,

[33] Hl. m. Praha anebo MČ se mohou ve smlouvě o spolupráci zavázat k tomu, že učiní vše (v rámci platných právních předpisů), aby došlo ke změně ÚP. Nemohou se však zavázat k tomu, že zastupitelstvo hl. m. Prahy schválí konkrétní změnu ÚP. Viz část 1.2.3 tohoto posudku.

[34] Ustanovení § 14 odst. 1 SŘ neobsahuje definici systémové podjatosti, ale obecnou definici podjatosti, která zkoumá vnitřní vztah úředníka k projednávané věci. Systémová podjatost je podjatostí vnější, kdy je vyloučení nestrannosti způsobeno vnějším vlivem, jakým je např. ekonomický zájem územního samosprávného celku na výsledku správního řízení.

[35] Podle rozsudku NSS ze dne 3. 4. 2019, č.j. 2 As 151/2018-63: *„Posuzovat tzv. systémovou podjatost (§ 14 odst. 1 správního řádu) úředníků územně samosprávného celku (ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, čj. 1 As 89/2010-119, č. 2802/2013 Sb. NSS) nepřichází v úvahu ve věci, v níž úřad tohoto celku rozhoduje v jeho samostatné působnosti.“*

na které má hl. m. Praha anebo MČ ekonomický nebo jiný zájem. To samo o sobě vyvolává pochybnosti o možné nestrannosti (nikoli nezávislosti) těchto zaměstnanců. Systémovou podjatost tak lze chápat jako specifický „střet zájmů" těchto zaměstnanců.

Ministerstvo vnitra v rámci svého metodického pokynu „Metodická pomůcka k § 14 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád: systémová podjatost" uvádí, že: *„Systémové riziko podjatosti nelze spatřovat ani v situacích, kdy právní předpis výslovně předpokládá, že na projednávání a rozhodování určité věci budou participovat zástupci územního samosprávného celku, jehož práva a povinnosti budou meritorním rozhodnutím přímo dotčena. Příkladem je řízení o návrhu na pořízení územního plánu podle § 43a násl. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který výslovně předpokládá, že o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. V takovém případě samotná skutečnost, že zastupitelstvo obce má vydat rozhodnutí, jímž budou předmětná obec nebo členové zastupitelstva přímo dotčeni na svých právech a povinnostech, nemůže být důvodem systémové podjatosti."*[36] S tímto hodnocením souhlasíme a dodáváme, že ačkoli námitku podjatosti ve smyslu § 14 odst. 1 SŘ nelze v procesu pořizování ÚP uplatnit vůči osobám rozhodujícím v samostatné působnosti (členové zastupitelstva HMP, resp. MČ), nelze možnost systémové podjatosti a priori vyloučit u Magistrátu hl. m. Prahy, resp. u úředníků, kteří pořizují ÚP v přenesené působnosti ve smyslu § 6 SZ.

Jako podpůrný argument ohledně rizika systémové podjatosti lze použít systematické zařazení § 14 odst. 1 SŘ, v části druhé SŘ, upravující obecná ustanovení o správním řízení, lze usuzovat na to, že se úprava podjatosti nevztahuje na pořizování změny ÚP, neboť k nim dochází v rámci řízení o vydání opatření obecné povahy dle § 171 an. SŘ (které není správním řízením).

1.3.6 Vliv smlouvy na výkon mandátu člena zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ

Uzavření smlouvy o spolupráci dle Metodiky mezi hl. m. Prahou anebo MČ a investorem nepředstavuje zásah do výkonu mandátu zastupitele hl. m. Prahy anebo MČ, neboť se nejedná ani o „příkaz" podle § 87 odst. 3 Zákona o HMP v kombinaci s § 51 odst. 1 téhož zákona) ani není uzavření (a plnění) smlouvy o spolupráci v rozporu se slibem člena zastupitelstva obce (§ 87 odst. 2 Zákona o HMP). Právě naopak, právě skrze Metodiku a na jejím základě uzavíraných smluv o spolupráci může zastupitel hl. m. Prahy anebo MČ účinně hájit a prosazovat veřejné zájmy obyvatel hl. m. Prahy či MČ.

Existence dříve uzavřené smlouvy o spolupráci neomezuje zastupitelstvo hl. m. Prahy nebo MČ v jeho pravomoci vyhlásit místní referendum podle § 59 odst. 2 písm. m) Zákona o HMP, resp. § 89 odst. 1 písm. l) téhož zákona. Důsledkem takového jednání zastupitelstva však může být porušení smlouvy o spolupráci, pokud platné a závazné rozhodnutí v místním referendu zaváže hl. m. Prahu anebo MČ k činění všech kroků v samostatné působnosti nutných k vypovězení smlouvy, neboť takové rozhodnutí rovněž znamená, že hl. m. Praha anebo MČ již nemohou dále pokračovat v plnění smlouvy o spolupráci (např. nemohou poskytovat investorovi dohodnutou součinnost).

Ostatně Metodika v čl. B.2 odst. 7 vylučuje, že by zasahovala do mandátu zastupitelů HMP nebo MČ.

Z toho plyne, že riziko systémové podjatosti je vyloučeno v případě zastupitelstva hl. m. Prahy a jeho členů při výkonu samostatné působnosti. Rozhodování o změně ÚP přitom náleží do samostatné působnosti zastupitelstva hl. m. Prahy.

[36] https://www.mvcr.cz/soubor/metodika-systemova-podjatost.aspx

1.3.7 Stanovisko Ministerstva vnitra týkající se dohody obce s investorem na změně ÚP

Dne 24. 4. 2013 MV na základě žádosti orgánů činných v trestním řízení v kauze obce Černolice[37] vydalo pod č.j. MV-47750-2/ODK-2013[38] odpověď na žádost o stanovisko, týkající se uzavírání smluv s investory, v němž uvedlo, že:

- smlouvy s investory (v případě obce Černolice nazvané „sponzorské smlouvy“) jsou postavené na principu úplatnosti, kdy poskytnutí určitého plnění – sponzorského daru např. – je vyváženo určitým protiplněním ze strany obce. Uzavření takových smluv je podle MV možné;
- závazek obce změnit územní plán určitým konkrétním způsobem dle požadavků investora (zařazení pozemků do zastavitelného území, resp. změna regulativů umožňujících větší zastavitelnost plochy, ve které se pozemky nachází) je v rozporu se zákonem, neboť obec se zavazuje vykonávat vrchnostenskou (veřejnou) správu, a to bez ohledu na možnost, že jí ze zákona vyplyne povinnost učinit něco jiného (např. může být vázána rozhodnutím v místním referendu); navíc by to bylo v rozporu se zásadou péče o všestranný rozvoj svého území. Z toho lze dovodit, že obec se může zavázat k určité činnosti, např. k tomu, že bude usilovat o změnu územního plánu, nemůže se však zavázat ke konkrétnímu výsledku (neboť samotné věcné řešení, tedy změnu územního plánu, vytváří zpracovatel dle pokynů pořizovatele a dle stanovisek dotčených orgánů a zastupitelé pak již „jen“ hlasují o konkrétním výsledku, avšak ten mohou ovlivnit věcné řešení jen vrácením změny územního plánu s pokyny k úpravě), ani nemůže ovlivňovat činnost pořizovatele (neboť by se jednalo o zásah do přenesené působnosti pořizovatele územního plánu);
- závazek udělit souhlas se záměrem investora obcí coby účastníkem řízení je možné sjednat až v momentě, kdy je jasně vymezen konkrétní investiční záměr, nelze jej sjednat jako bianco šek na počátku celého procesu, kdy není jasné, o jaký záměr se jedná, neboť důsledky takového souhlasu mohou být v rozporu s povinnostmi obce (včetně zásady péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů dle § 2 odst. 2 ZOO);
- ani v tomto případě se nepovedlo zastupitelům prokázat, že by se dopustili zneužitím pravomoci úřední osoby či záměrným porušením svých povinností uložených v § 38 odst. 1 ZOO způsobili, resp. pokusili způsobit, obci škodu.

S ohledem na fakt, že se dle sdělení klienta již v hl. m. Praze postupuje při pořízení změny ÚP zpravidla zkráceným postupem dle § 55a SZ,[39] musí být investiční záměr již vymezen relativně konkrétně. Ačkoli Metodika pracuje s pojmem „Změna ÚP“, který zahrnuje jak změnu ÚP pořizovanou standardním postupem dle § 44 SZ, tak pořizovanou zkráceným postupem dle § 55a SZ, investiční záměr musí být vždy konkretizován ve formě studie (viz čl. C.2 odst. 1.3 Metodiky) a následně dohodou mezi smluvními stranami, kdy jsou dohodnuty základní parametry investičního záměru (viz čl. C.2 odst. 1.4 Metodiky).

[37] www.mvcr.cz/soubor/zadost-o-odborne-pos-6412178-pdf.aspx
[38] https://www.mvcr.cz/soubor/mv-47750-odk-2013-zadost-o-posouzeni-smlouvy-uzavrene-obci-cernolice-6413199-pdf.aspx
[39] To znamená zásadní zkrácení procesu pořízení změny ÚP tím, že: *„odpadá nutnost pořídit zadání změny, případně zprávy o uplatňování územního plánu (pokud již nebyla pořízena), společné jednání se vypouští a stanoviska k návrhu změny jsou uplatňována až při veřejném projednání. Využít zkrácené postupy pořizování změn územních plánů je možné pouze v případě, že se nevyžaduje zpracování variant řešení.“* Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 312.

2. Postup dle Metodiky a potenciální střet se zákonem o zadávání veřejných zakázek

Metodika připouští jak věcné, tak peněžité plnění investičního příspěvku. A právě nepeněžní plnění investičního příspěvku či spolupráce investora s hl. m. Prahou anebo MČ např. ve formě společného budování veřejné infrastruktury může být problematické z hlediska postupu dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ"), resp. z hlediska aplikace rozsudku Evropského soudního dvora (ESD) C-399/98, ve kterém ESD dospěl k závěru, že i předpisy upravující spolupráci samospráv na realizaci veřejně-prospěšných staveb s developery podléhají směrnici o zadávání veřejných zakázek.

2.1 Rozsudek ESD C-399/98

Rozsudek vykládá aplikaci směrnice Komise č. 93/37/EEC ze 14. 6. 1993, týkající se koordinace postupů při udělování veřejných zakázek. Italský soud podal k soudu dvě předběžné otázky ke vztahu k výše uvedené směrnici. Předmětem soudního řízení bylo posouzení žaloby „řádu architektů provincie Milánu" a „národní rady architektů" proti městu Milán.

Specifikace italské právní úpravy posuzované ESD:

- Povinnost investora podílet se při budování na nákladech vznikajících vlivem výstavby („urban development and construction costs");
- Příspěvek se platí úřadu po vydání stavebního povolení;
- Rozlišuje a definuje primární a sekundární infrastrukturu, kulturní stavby (jakou je i rekonstruovaná budova La Scaly) patří mezi sekundární infrastrukturu;
- Stavební povolení úřadu je podmíněno uzavřením dohody s majitelem pozemku;
- Práce na infrastruktuře musí být hotovy do 10 let;
- Úřad může přímo povolit stavbu s tím, že odpustí úplně nebo částečně poplatky, pokud je to ve veřejném zájmu.

Před národním soudem:

- Milánský úřad schválil Scala 2001 Project – program staveb (v jedné části Bicocca už probíhal jiný stavební projekt);
- Úřad vydal podmínky, za kterých může být projekt v Bicocca proveden. Rozložení odpovědnosti a povinnosti úhrady nákladů bylo sjednáno takto:
    - Pirelli (architekt) nese náklady na projekt
    - Investor MCS nese odpovědnost za výstavbu/rekonstrukci divadla Bicocca, povinnost dokončit do r. 1998
    - Odpovědnost za vybavení divadla mělo město Milán, které zorganizovalo výběrové řízení na vybavení divadla.
- Soud dospěl k závěru, že i zadání opravy budovy La Scala podléhalo zadávacímu řízení a mělo být realizováno v souladu s platnou směrnicí o zadávání veřejných zakázek.

Lze uzavřít, že v soudem posuzovaném případu C-399/98 odpuštěním poplatku byl tento „hrazen" z veřejného rozpočtu. Výběr subjektu, který opravu realizuje, měl podléhat zadávacímu řízení (pokud hodnota zakázky odpovídá směrnici). Finanční toky mezi investorem a HMP anebo MČ dle Metodiky jsou však odlišné. Rovněž je třeba dodat, že ani případný závěr o tom, že finanční toky mezi HMP anebo MČ na straně jedné a Investorem na straně druhé vyžadují v daném případě postup podle

ZZVZ neznamenají nemožnost postupovat dle Metodiky a uzavírat smlouvy o spolupráci (ostatně ESD se ve výše uvedeném případě nezabýval dalšími aspekty, jako jsou výjimky ze zadávacího řízení).

2.2 Vymezení zadavatele veřejné zakázky a veřejné zakázky

2.2.1 Zadavatel veřejné zakázky

Pojem „zadavatele" veřejné zakázky představuje i podle důvodové zprávy k ZZVZ jeden z ústředních pojmů zákona, neboť je *„klíčovým definičním znakem samotného pojmu zadání veřejné zakázky, jak je obsažen v § 2 odst. 1. Správné a jednoznačné určení okruhu subjektů spadajících pod pojem zadavatele, tedy subjektů, které jsou povinny se zákonem řídit a na něž dopadají jednotlivá práva a povinnosti předmětné právní úpravy, je z výše uvedených důvodů pro aplikaci zákona fundamentální."*[40] Zadavatelem může být jakákoli fyzická nebo právnická osoba, podřaditelná pod některou z definic v § 4 ZZVZ.[41]

Hl. m. Praha je nepochybně „veřejným zadavatelem" ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) ZZVZ, neboť se jedná o územní samosprávný celek (byť specifický, viz § 1 odst. 1 Zákona o HMP). Jednotlivé městské části hl. m. Prahy jsou rovněž „veřejným zadavatelem", neboť jsou – na základě extenzivního výkladu – podřazeny pod § 4 odst. 1 písm. d) ZZVZ. Na rozdíl od městských částí a obvodů statutárních měst totiž MČ mají (byť omezenou) právní osobnost a tudíž mohou samostatně právně jednat v rozsahu daném Zákonem o HMP a Statutem (zatímco městské části a obvody statutárních měst jednají „za statutární město" v rozsahu statutu, viz § 130 a 133 ZOO). Do samostatné působnosti MČ spadá kromě uzavírání smluv též zadávání veřejných zakázek, avšak jen takových, jejichž předmět plnění se vztahuje k území městské části (§ 18 odst. 1 písm. f) Zákona o HMP).[42]

Investor obvykle nebude zadavatelem veřejné zakázky, ledaže se jím sám svým postupem dobrovolně stane (§ 4 odst. 5 ZZVZ), ev. pokud se stane „dotovaným zadavatelem" ve smyslu § 4 odst. 2 ZZVZ, k čemuž by mohlo dojít, pokud by se Investor např. podílel na budování veřejné infrastruktury, jejíž realizaci by z alespoň 50% hradilo ze svého rozpočtu hl. m. Praha anebo MČ.

2.2.2 Veřejná zakázka

Zadáním **veřejné zakázky** se rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce (§ 2 odst. 1 ZZVZ). Dle důvodové zprávy k ZZVZ je charakteristikou veřejné zakázky úplatnost, tedy zadavatel „platí" za poskytnuté plnění, přičemž „úplata" nemusí probíhat jen prostřednictvím peněz, může být realizována jinou formou, například **zadavatel platí tím, že se vzdává potenciálních příjmů nebo dochází k zápočtům plnění obou smluvních stran následně** (zdůrazňujeme „následně"). Rozhodující je také skutečnost, že platí zadavatel. **V případě, že zadavatel poskytuje plnění** (prodává, pronajímá**) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření takové smlouvy již zadáním veřejné zakázky**.

Metodika není závaznou právní normou, kterou se musí řídit všichni investoři na území hl. m. Prahy (viz výše část 1.2.2 posudku). Její aplikaci na výstavbu hl. m. Praha ani MČ nemůže vymáhat.

---

[40] Dvořák, D., Machurek, T., Novotný, P., Šebesta, M. a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 26.

[41] Pro vyloučení jakýchkoli pochybností podotýkáme, že množina „zadavatelů" v sobě zahrnuje i podmnožinu „veřejných zadavatelů".

[42] Tyto závěry ostatně potvrdil ÚOHS v rozhodnutí ze dne 25. 6. 2019, č.j. R0069/2019/VZ-17625/2019/323/LVA, dostupném zde: https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-16151.html, a v rozhodnutí ze dne 2. 1. 2017, č.j. R0125/2016/VZ-50452/2016/323/KKŘ, dostupném zde: https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-14569.html

Vymahatelné jsou jen konkrétní závazky jednotlivých investorů ze smluv o spolupráci, které s městem uzavřou. To je podstatný rozdíl oproti italské úpravě přezkoumávané ESD v C-399/98.

Metodika na str. 10 an. vymezuje „předmět plnění" investora, přičemž v případě nefinančního plnění rozlišuje jednak „veřejnou infrastrukturu" ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) SZ, jednak „specifické plnění", které zahrnuje:

- převod pozemků do vlastnictví HMP; součástí plnění investora může být též projektová dokumentace veřejné infrastruktury, rekreačního vybavení nebo bytů, které mají být na pozemku umístěny,
- zpracování projektové dokumentace a převod vlastnických a autorských práv z investora,
- závazek nevyčerpat vyhrazenou kapacitu HPP,
- realizaci výstavby ve formě veřejné infrastruktury, rekreačního vybavení nebo městských bytů, přičemž se předpokládá převedení této výstavby do vlastnictví HMP nebo HMP ovládané osoby, a to spolu s pozemky, na nichž se nachází (viz čl. E.2 odst. 3.3.10 Metodiky),
- podporované bydlení ve smyslu snížení nájmu z tržního nájemného
- provoz a údržba veřejného prostranství realizovaného investorem (a následné převedení veřejného prostranství do vlastnictví HMP, a
- organizaci architektonické soutěže.

Metodika rozlišuje, co je a co není předmětem spoluúčasti investora, resp. jaké plnění je započitatelné na investiční příspěvek, a tedy určuje, co z „předmětu plnění" je věcným plněním investičního příspěvku (viz též str. 39 prezentace Metodiky (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021)). Z rozlišení dále vyplývá, že věcným plněním investičního příspěvku není zejména základní dopravní infrastruktura a obsluha záměru – místní a obslužné komunikace (investice i pozemky), základní technická infrastruktura a zasíťování záměru, požadavky plynoucí z nařízení č. 10/2016 Sb., hl. m. Prahy, kterým se stanovuji obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (tzv. Pražských stavebních předpisů, dále jen „PSP")[43] jako „povinná součást záměru". Lze shrnout, že věcným plněním investičního příspěvku tak není výstavba nové či úpravy stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 88 SZ, bez které nelze investiční záměr vůbec realizovat (viz čl. E.1 odst. 1.3 Metodiky). Dále Metodika v čl. E.1 odst. 1.4 vylučuje ze započitatelných plnění komerční vybavenost, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti a úpravu stávající veřejné infrastruktury, občanského anebo rekreačního vybavení, ledaže je ve smlouvě o spolupráci stanoveno jinak.

Vymezenému předmětu plnění investora pak odpovídají formy započitatelného plnění investora, které zahrnují převody pozemků, přímé investice do veřejné infrastruktury, finanční kontribuce (tedy peněžité plnění investičního příspěvku), převody bytů (či jejich zvýhodněný pronájem) hl. m. Praze apod., či libovolná kombinace těchto způsobů plnění. **Metodika tak slouží ke stanovení referenční výše minimální doporučené kontribuce investora** (tj. výše investičního příspěvku) **a následně k vymezení způsobu plnění investičního příspěvku** kombinací věcného a peněžitého plnění investora, přičemž obojí bude uvedeno ve smlouvě o spolupráci.

Z toho lze učinit následující (dílčí) závěry:

[43] https://www.praha.eu/public/e9/b5/38/2567000_923070_Narizeni_c._10_2016_Sb._hl._m._Prahy.pdf

1. **investor nemusí poskytnout žádné věcné plnění a celý investiční příspěvek může namísto toho poskytnout HMP či MČ převodem peněžních prostředků na stanovený účet**. V tomto případě nevznikají pochybnosti o tom, že HMP anebo MČ je pouhým příjemcem, nikoli poskytovatelem takového plnění (úplaty), **tudíž se nemůže jednat o veřejnou zakázku**;

   Investor může poskytnout pouze věcné plnění investičního příspěvku. V takovém případě bude hodnota věcného plnění odpovídat hodnotě investičního příspěvku, který by jinak investor plnil převodem peněžité částky odpovídající výši investičního příspěvku do veřejného rozpočtu. **Pokud se investor rozhodne pro tento způsob plnění investičního příspěvku, nejedná se o veřejnou zakázku, pokud je hl. m. Praha či MČ pouhým příjemcem věcného plnění (tj. pokud za věcné plnění neposkytuje investorovi penězi ocenitelné protiplnění)**. Tam, kde je stanovena cena za převod realizovaného věcného plnění investora, se však o veřejnou zakázku za určitých specifických okolností jednat může.

   Vymezení výše investičního příspěvku v Metodice neznamená, že by tím byl současně stanoven způsob plnění investičního příspěvku. Ten je předmětem jednání mezi investorem na straně jedné a HMP anebo MČ na straně druhé. **Nelze tak tvrdit, že by se dojednáním věcného plnění investičního příspěvku HMP anebo MČ „vzdávala" nároku na dřívější peněžní plnění investora a „započítávala" tak ve smyslu § 1982 an. OZ na toto peněžní plnění později dojednané plnění věcné.**[44] Sjednáním věcného plnění v určitém rozsahu se mění povaha plnění, jež se investor zavazuje hl. m. Praze či MČ poskytnout zdarma.

   Právě v tom tkví rozdíl oproti případu řešeného ESD: městu Milán vznikl nárok na uhrazení poplatku (tj. peněžité plnění) investorem, teprve následně došlo k dohodě mezi městem Milán a investorem, že namísto peněžitého plnění poskytne investor plnění věcné. Město se tak vzdalo svého budoucího příjmu, na který mělo právně vynutitelný nárok, ve prospěch věcného plnění poskytnutého investorem, čímž obešlo právní úpravu zadávání veřejných zakázek, neboť mělo poskytovatele věcného plnění vybrat v zadávacím řízení.

   Ze str. 28 prezentace Metodiky (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021) vyplývá, že **splatnost plnění investora** (investičního příspěvku bez ohledu na to, zda se jedná o peněžité či věcné plnění) **je rozložena do dvou částí a je vztažena ke změně ÚP** (v případě investičních záměrů vyžadujících změnu ÚP) **a k vydání územního rozhodnutí** (nebo srovnatelného správního aktu či uzavření jej nahrazující veřejnoprávní smlouvy). Takto nastavená splatnost investičního příspěvku z něj však nedělá dodatečně započítávané plnění investičního příspěvku.[45] **Pokud by však v souvislosti s rozložením splatnosti investičního příspěvku, který by měl být hrazen zčásti v penězích a zčásti věcným plněním, Metodika** (resp. smlouva o spolupráci) **umožňovala měnit celkovou výši peněžitého plnění v závislosti na změnách hodnoty nepeněžního plnění** (např. by investor realizoval větší a tedy dražší nepeněžní plnění oproti původním ujednáním ve smlouvě o spolupráci a o to méně by pak platil, nebo pokud by naopak HMP anebo MČ vracela investorovi část již poskytnutého peněžitého plnění coby „přeplatku", protože později poskytnuté věcné plnění mělo vyšší než původně sjednanou hodnotu), **již by to mohlo být vnímáno jako snížení legitimně**

[44] Ostatně podle § 1987 odst. 2 OZ platí, že pohledávka nejistá nebo neurčitá není způsobilá k započtení.

[45] Podle § 1987 odst. 1 OZ lze započíst pouze splatné pohledávky, proto by k započtení věcného plnění na peněžité plnění investičního příspěvku nemohlo dojít dříve, než by bylo peněžité plnění investičního příspěvku splatné.

očekávaného příjmu rozpočtu HMP anebo MČ, tedy by se mohlo jednat o situaci analogickou k případu C-399/98.[46]

V souvislosti s poskytováním věcného plnění investičního příspěvku dle Metodiky je však třeba se vypořádat ještě s ustanovením § 14 odst. 4 ZZVZ, podle něhož *„Bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem se za veřejnou zakázku na stavební práce považuje rovněž zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž za odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem se považuje stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby.“* Toto ustanovení obsahuje nevyvratitelnou právní domněnku (právní fikci), podle které se za veřejnou zakázku považuje zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž zadavatel musí mít rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby.

Toto ustanovení se však na plnění poskytovaná investorem, spočívající ve vybudování stavby a jejím následným převodem do vlastnictví HMP (a následně do správy MČ), **obvykle nebude vztahovat**, přestože HMP anebo MČ jsou veřejným zadavatelem, neboť:

- **v případě smlouvy o spolupráci, uzavírané dle Metodiky mezi HMP anebo MČ na straně jedné a investorem na straně druhé, nelze bez dalšího hovořit o rozhodujícím vlivu HMP anebo MČ**. Smlouva o spolupráci je uzavírána dobrovolně, její obsah (tj. včetně plnění investora) je výsledkem dohody obou smluvních stran, přičemž ani investor, ani HMP či MČ nejsou povinny smlouvu o spolupráci uzavřít. Nelze proto tvrdit, že má HMP anebo MČ „rozhodující vliv“, jen proto, že se investor shodne s HMP anebo MČ na určitých, z hlediska HMP anebo MČ důležitých, parametrech plnění, které investor poskytne – např. na kapacitě přístavby mateřské školy, na počtu bytů (včetně počtů místností) nebo na parametrech pozemní komunikace. **Rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby může mít HMP anebo MČ jen v případě, že bez dohody s ní nebude moci investor svůj investiční záměr vůbec realizovat** (viz část 1.2.2 tohoto posudku), **a že současně bude předmětem smlouvy o spolupráci poskytnutí věcného plnění, jehož parametry** (ve smyslu druhu stavby nebo projektu stavby) **budou v konečném důsledku určeny HMP nebo MČ**.

  Ustanovení § 14 odst. 4 ZZVZ nelze bez dalšího aplikovat ani v případě, že by smlouva o spolupráci, uzavřená dle Metodiky, byla tzv. adhezní smlouvou ve smyslu § 1798 OZ,[47] ledaže by vymezení druhu či projektu stavby bylo jednou ze základních podmínek smlouvy o spolupráci.

- **aby se mohlo jednat o veřejnou zakázku**, **musí být** i v případě právní fikce dle § 14 odst. 4 ZZVZ **splněn znak úplatnosti veřejné zakázky**. Pouhé poskytnutí plnění investorem, spočívající ve vybudování stavby dle dohody s HMP anebo MČ, za které HMP anebo MČ neposkytuje investorovi úplatu, není veřejnou zakázkou.

[46] Z tohoto důvodu nedoporučujeme ujednání ve smlouvě, která by hodnotu nepeněžitého (věcného) plnění činily dynamickou. Hodnota nepeněžního plnění by měla být stanovena při uzavření smlouvy o spolupráci fixní částkou, v zájmu obou smluvních stran by měla být tato určena co nejpřesněji, případný rozdíl mezi reálnou hodnotou nepeněžitého plnění a stanovenou fixní částkou by šel k tíži jedné či druhé smluvní strany.

[47] Adhezní smlouvou se dle § 1798 odst. 1 OZ rozumí smlouva, jejíž základní podmínky byly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů, aniž slabší strana měla skutečnou příležitost obsah těchto základních podmínek ovlivnit.

Tento názor opíráme o komentář k § 14 odst. 4 ZZVZ, podle něhož: *„Evropská rozhodovací praxe v této souvislosti hovoří o (alespoň) přímém hospodářském zájmu zadavatele. Pro klasifikaci právního vztahu jakožto veřejné zakázky na stavební práce není však nezbytné, aby stavební práce byly provedeny vždy jen na účet zadavatele."* Z toho plyne, že HMP nebo MČ by musela mít „přímý hospodářský zájem" na realizaci stavby.[48] Komentář ostatně dále uvádí, že: *„V uvedených souvislostech evropské rozhodovací praxe rovněž upozorňujeme na její další závěry. Definičním znakem veřejné zakázky obecně je mimo jiné také existence úplaty jako protiplnění zadavatele ve prospěch dodavatele. Forma protiplnění zadavatele přitom nemusí mít pouze charakter peněžité úplaty. Rovněž není nutné, aby výše úplaty odpovídala tržní hodnotě provedených stavebních prací. Výše úplaty musí být určena z pohledu dodavatele, proto bude vždy nutné vzít v úvahu jak částky hrazené zadavatelem, tak i částky placené třetími osobami jako protiplnění za stavební práce provedené na jejich účet."*[49] Komentář tak potvrzuje, že ze strany veřejného zadavatele (HMP nebo MČ) musí dojít k poskytnutí alespoň symbolické úplaty dodavateli za vybudovanou stavbu.

2. **pokud by věcným plněním investora byly pouze existující nemovitosti**, které by HMP anebo její MČ úplatně nabývala do vlastnictví či je mohla užívat na základě nájemní či pachtovní smlouvy, anebo pokud by se jednalo o nabytí s takovou nemovitostí souvisejících věcných práv, **pak by bylo možné aplikovat výjimku v § 29 písm. h) ZZVZ**. Podle zmíněné výjimky zadavatel není povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení. Problémem je, že i v takovém případě by musely být dodrženy jiné povinnosti zadavatele veřejné zakázky, např. by musela být odpovídající smlouva uveřejněna na profilu zadavatele dle § 219 ZZVZ (sporná je aplikace § 6 ZZVZ, a to ve srovnání s § 32 ZZVZ, který výslovně ukládá zadavateli veřejné zakázky malého rozsahu dodržovat toto ustanovení).[50]

   Znění výjimky v § 29 písm. h) ZZVZ neodpovídá čl. 10 písm. a) Směrnice Evropského parlamentu a rady 2014/24/EU, o zadávání veřejných zakázek a o zrušení směrnice 2004/18/ES, v konsolidovaném znění, která se nevztahuje na veřejné zakázky na služby, které

---

[48] Definici přímého hospodářského zájmu obsahuje např. rozsudek SDEU C-451/08 ze dne 25. 3. 2010: *„Hospodářský zájem je jasně dán, jestliže je stanoveno, že veřejný zadavatel se stane majitelem výsledku stavebních prací nebo stavby, které jsou předmětem zakázky. Takový hospodářský zájem může být rovněž shledán, je-li stanoveno, že veřejný zadavatel má právní titul, který mu zajišťuje možnost volně disponovat se stavbami, které jsou předmětem zakázky, s cílem jejich veřejného určení…Hospodářský zájem může rovněž spočívat v ekonomických výhodách, které by mohly veřejnému zadavateli plynout z budoucího užívání nebo prodeje stavby, tím, že se finančně účastní provedení stavby, nebo v rizicích, která na sebe bere v případě hospodářského neúspěchu stavby."*

[49] Dvořák, D., Machurek, T., Novotný, P., Šebesta, M. a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s.

[50] *„Na rozdíl od úpravy výjimky pro VZMR podle § 31 komentované ustanovení explicitně nevyžaduje, aby zadavatel zohledňoval základní zásady zadávacího řízení podle § 6. Na druhé straně nelze zcela pominout fakt, který byl již uveden shora, že využití výjimky představuje de iure zadání veřejné zakázky v působnosti zákona (ačkoli nikoliv obligatorně v zadávacím řízení). Jestliže zadávání veřejných zakázek s využitím některé z komentovaných výjimek je postupem podle zákona, logicky není možné zcela abstrahovat od § 6, který dopadá právě na postup podle zákona. Zadavatel při každém postupu podle zákona totiž musí dodržovat zásady transparentnosti a přiměřenosti (§ 6 odst. 1), resp. ve vztahu k dodavatelům dodržovat zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace (§ 6 odst. 2). Při interpretaci těchto zásad je však třeba mít na paměti, že se nejedná o konkrétní právní povinnosti, ale spíše příkaz k jejich maximalizaci v rámci konkrétních okolností veřejné zakázky s cílem dosáhnout jejich co největšího naplnění. Dle našeho názoru tedy není možné přiřadit uvedeným zásadám takový význam a váhu, podle nichž by jejich působení mělo znamenat to, že zadavatel by měl principiálně umožňovat soutěž o veřejnou zakázku vždy, pokud existuje více dodavatelů způsobilých plnění (zadávaných na základě výjimky) zadavateli poskytnout. Zásadu přiměřenosti postupu zadavatele v případě aplikace některé z výjimek dle komentovaného ustanovení lze mít za naplněnou, i když zadavatel zadávací řízení (ani jiné výběrové řízení) nezrealizuje, přičemž svůj postup náležitě zdokumentuje (právě za účelem dodržení transparentnosti postupu podle zákona)."* Dvořák, D., Machurek, T., Novotný, P., Šebesta, M. a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 159-160.

se týkají nabývání nebo nájmu pozemků, stávajících budov nebo jiných nemovitostí nebo práv s nimi spojených bez ohledu na způsoby jejich financování, v případě pochybností by se proto mělo aplikovat znění citované směrnice, a to s ohledem na povinnost tzv. eurokonformního výkladu.[51]

Platí nicméně, že se **výjimka v § 29 písm. h) ZZVZ vztahuje pouze na úplatné nabytí existujících nemovitostí** – pokud by se jednalo o bezúplatné nabytí, pak by se vůbec nejednalo o veřejnou zakázku dle § 2 odst. 1 ZZVZ (viz dílčí závěr č. 2 výše). Výjimka je aplikovatelná pouze na již existující nemovitosti, tj. nelze ji aplikovat na plnění investora spočívajícího např. ve výstavbě nového bytového domu nebo rozšíření parkoviště, neboť úplatné zajištění výstavby nové nemovitosti by bylo veřejnou zakázkou na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 3 ZZVZ.

3. **pokud by plněním investora byla kulturní památka** ve smyslu § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (např. investor by převáděl vlastnické právo k památkově chráněnému objektu na hl. m. Prahu), **nebo jiný předmět kulturní hodnoty** dle § 1 odst. 1 zákona č. 71/1994 Sb., o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,[52] **a současně by předpokládaná hodnota plnění odpovídala podlimitní veřejné zakázce**,[53] **pak by bylo možné aplikovat výjimku v § 30 písm. g) ZZVZ**. Zadavatel by nebyl povinen zadat takovou veřejnou zakázku v zadávacím řízení, musel by však i přesto plnit jiné povinnosti plynoucí ze ZZVZ (viz dílčí závěr č. 3 výše). Výjimka je širší než výjimka v § 29 písm. h) ZZVZ, neboť dopadá na movité i nemovité věci.

   Způsob nabytí vlastnického práva nebo úplatného práva užívat kulturní památku nebo předmět kulturní hodnoty není z hlediska aplikace výjimky relevantní, platí však, že bezúplatné nabytí takového práva by vůbec nebylo veřejnou zakázkou dle § 2 odst. 1 ZZVZ.

4. pokud bude investor poskytovat hl. m. Praze anebo MČ investiční příspěvek kombinací peněžitého a věcného plnění, pak nelze tvrdit, že by poskytované věcné plnění bylo pouze „započítáno“ na zbývající část peněžitého plnění (viz dílčí závěr č. 2 výše). Nebude se tudíž ani v tomto případě jednat o veřejnou zakázku.

2.3 Kdy bude nutný postup dle ZZVZ

S ohledem na výše uvedené lze vymezit následující případy, kdy bude muset HMP anebo MČ při uzavírání smluv s investorem postupovat jako veřejný zadavatel ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) ZZVZ a zajistit poskytnutí věcného plnění dodavatelem vybraným v souladu se ZZVZ. Podotýkáme, že při postupu dle ZZVZ může být nutné aplikovat též interní předpisy upravující zadávání veřejných zakázek, zejména zadávání veřejných zakázek malého rozsahu:

---

[51] Eurokonformním výkladem rozumíme tzv. nepřímý účinek komunitárního práva, spočívajícího v povinnosti členských států EU interpretovat národní právní předpisy (ZZVZ), přijaté na základě směrnice (ať už transpozicí nebo jinak) v souladu s účelem transponovaného komunitárního práva. Viz https://www.epravo.cz/top/clanky/pozitivni-vliv-prava-evropske-unie-na-cesky-pravni-rad-56659.html

[52] Předměty kulturní hodnoty jsou přírodniny nebo lidské výtvory nebo jejich soubory, které jsou významné pro historii, literaturu, umění, vědu nebo techniku a splňují kritéria obsažená v příloze č. 1 zákona č. 71/1994 Sb., o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty.

[53] Tj. hodnota předmětu plnění by byla vyšší než hodnota uvedená v § 27 ZZVZ a nižší než hodnota dle § 25 ZZVZ a § 2 nebo 3 nařízení vlády č. 172/2016 Sb., o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

1. **pokud by HMP anebo MČ poskytovala investorovi za nepeněžité plnění nějaké protiplnění vyjádřitelné (ocenitelné) v penězích**. Takovým protiplněním může být i převod pozemků,[54] není jím však poskytnutí součinnosti HMP anebo MČ spočívající v nepodání námitek či připomínek směřujících proti umístění investičního záměru v územním nebo jiném správním řízení (neboť jej nelze ocenit). Protiplněním ocenitelným v penězích je nepochybně cena za investorem poskytnuté věcné plnění ve výši stanovené Metodikou;
2. pokud si investor s hl. m. Prahou anebo MČ **dohodne ve smlouvě o spolupráci peněžité plnění a následně bude chtít tuto smlouvu změnit tak, že namísto** části (nebo celého) **peněžitého plnění poskytne plnění věcné** v hodnotě odpovídající takto „nahrazovanému" peněžitému plnění.[55] V takovém případě by se již z hlediska HMP anebo MČ jednalo o „vzdání se" části peněžitého plnění, tudíž by mělo postupovat v souladu se ZZVZ a na zajištění investorem navrhovaného věcného plnění by tak mělo vyhlásit odpovídající zadávací řízení. To samozřejmě nevylučuje, že jediným uchazečem a následně dodavatelem může být právě investor;
3. pokud si investor s HMP anebo MČ **dohodne ve smlouvě o spolupráci možnost vrácení „přeplatku" HMP anebo MČ**, k němuž dojde v případě, že hodnota reálně poskytnutého nepeněžitého plnění investorem bude vyšší, než původně stanovená výše investičního příspěvku. V takovém případě by se totiž HMP anebo MČ vzdávala části legitimně očekávaného příjmu do svého veřejného rozpočtu;
4. pokud se investor dohodne s HMP anebo MČ na tom, že **společně realizují investiční záměr nebo jinou stavbu či záměr** (typicky vybudování veřejné dopravní či technické infrastruktury, terénní úpravy či vybudování parku), **byť by spoluúčast HMP nebo MČ spočívala pouze v úhradě části nákladů na takovou stavbu**, pak by měla být realizace takové stavby zadána dodavateli (kterým bude stavební podnikatel realizující stavbu v rámci své podnikatelské činnosti), a to v rámci společného zadávání ve smyslu § 7 odst. 1 ZZVZ, upraveného písemnou smlouvou v souladu s § 7 odst. 2 ZZVZ (odpovídající ujednání mohou být rovněž součástí smlouvy o spolupráci). Bude se totiž jednat o veřejnou zakázku.

   Pokud by HMP anebo MČ hradila 50% nákladů na takovou stavbu ze svého rozpočtu, pak by byl zadavatelem veřejné zakázky také investor coby „dotovaný" zadavatel ve smyslu § 4 odst. 2 písm. a) ZZVZ) a musel by postupovat v souladu se ZZVZ;
5. **jestliže bude mít HMP anebo MČ rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby**, která je předmětem nepeněžitého plnění, **a současně bude za takové plnění ze strany investora poskytovat protiplnění**, k čemuž bude docházet obvykle v případech, kdy investor nebude moci realizovat svůj investiční záměr bez smlouvy o spolupráci s HMP nebo MČ (viz příklady v části 1.2.2 tohoto posudku).

   Rozhodujícím vlivem HMP anebo MČ na nepeněžité plnění investora není např. obecné vymezení počtu míst v mateřské škole, které je třeba zajistit pro investorem nově vytvořený počet bytů, nebo vymezení počtu míst v mateřské škole na počet obyvatel MČ, ve smlouvě o spolupráci, neboť tím není definován předmět veřejné zakázky. Obecné vymezení požadavků HMP nebo MČ tak, že je to investor, který sám rozhoduje o podobě projektu

[54] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2010, č.j. 8 Afs 60/2009-78.
[55] Změny závazků jsou možné, viz § 1901 OZ.

včetně kvality, podoby a parametrů nepeněžitého plnění, není uplatněním rozhodujícího vlivu ze strany HMP nebo MČ a tudíž ani není zadáním veřejné zakázky.

Teoreticky je možné v případě, že má být předmět nepeněžitého plnění investora umístěn na pozemcích vlastněných hl. m. Prahou, poskytnout pouze souhlas s umístěním stavby ve smyslu § 184a odst. 1 SZ, avšak nepřevést vlastnické právo k pozemkům na investora, ani s ním neuzavřít např. nájemní či pachtovní smlouvu k pozemkům, ani v jeho prospěch nezřídit právo stavby. V takovém případě by totiž ze strany hl. m. Prahy, resp. MČ, nedocházelo k poskytování (naturálního) plnění ve formě převodu pozemků či jejich nájmu, pachtu nebo práva stavby a hl. m. Praha, resp. MČ, by nebyla v pozici zadavatele veřejné zakázky. Takové řešení by však bylo problematické z hlediska odlišného vlastnictví pozemků a staveb na nich, a bylo by možné tvrdit, že de facto dochází k poskytnutí plnění ze strany hl. m. Prahy, resp. MČ, neboť s pozemkem, na němž dojde k umístění staveb, bude možné nakládat jen velmi omezeným způsobem (jeho využití bude bránit již umístěná stavba). Proto tento způsob vyhnutí se povinnosti postupovat v souladu se ZZVZ nedoporučujeme. Metodika ostatně v čl. E.1 odst. 1.7 vylučuje realizaci věcného plnění investičního příspěvku ve formě výstavby veřejné infrastruktury, rekreačního vybavení nebo městských bytů na pozemku ve vlastnictví HMP.

Pokud by za plnění poskytovaná investorem HMP anebo MČ poskytly protiplnění a musely by proto postupovat v souladu se ZZVZ, a současně by byla aplikovatelná výjimka v § 29 písm. h) ZZVZ nebo § 30 písm. g) ZZVZ anebo by se jednalo o veřejnou zakázku malého rozsahu, stále by hl. m. Praha anebo MČ mohla zadat takovou veřejnou zakázku přímo konkrétnímu investorovi, svůj postup by však musela náležitě odůvodnit. Stejně tak připadá v úvahu výjimka umožňující uplatnit jednací řízení bez uveřejnění v situaci, kdy je Investor jediným potenciálním dodavatelem, tj. kdy je soutěž z technických důvodů vyloučena (§ 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ). Tak tomu může být např. v případě, že Investor realizuje věcné plnění na svých pozemcích, neboť takové plnění nemůže poskytnout HMP nebo MČ nikdo jiný.

Dodáváme, že další otázky týkající se souladu Metodiky se ZZVZ, mají být podrobně řešeny v samostatné právní analýze, kterou si klient nechal zpracovat, proto se jím dále nezabýváme a odkazujeme na obsah této analýzy.

3. Forma konstrukce smlouvy uzavírané před změnou ÚP

Na úvod této části posudku podotýkáme, že převážnou část odpovědí na otázky položené v zadání poskytuje vzorová smlouva o spolupráci. Proto na ni bude níže odkazováno.

3.1 Druh smlouvy uzavírané mezi investorem a HMP anebo MČ

Smlouva o spolupráci, uzavíraná mezi investorem na straně jedné a hl. m. Prahou nebo MČ na straně druhé, jejímž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku v případě umístění investičního záměru vyžadujícího změnu ÚP a spolupráce při umístění investičního záměru ze strany hl. m. Prahy nebo MČ, není veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 159 an. SŘ, ale je soukromoprávní smlouvou, přičemž ji nelze podřadit pod určitý smluvní typ, tj. nejedná se o „pojmenovanou" smlouvu, jakou je např. darovací smlouva dle § 2055 OZ. Bude se tedy jednat o „nepojmenovanou smlouvu" ve smyslu § 1746 OZ, přičemž v rámci tohoto posudku tuto smlouvu označujeme jako „smlouvu o spolupráci". Vymezení obsahu nepojmenované smlouvu je tak plně v kompetenci smluvních stran, které se mohou zavázat ke všemu, co zákon výslovně nezakazuje (uzavírání soukromoprávních smluv spadá do samostatné působnosti jak hl. m. Prahy, tak MČ). S ohledem na fakt, že Metodika (ani z ní vycházející Zásady) není pro investora ani pro MČ právně závazná, jediným právně závazným

dokumentem zůstává smlouva o spolupráci. Proto by mělo jít o právně vynutitelnou soukromoprávní smlouvu, nikoli o právně nezávaznou dohodu, „memorandum o spolupráci" či „deklarace porozumění", čemuž by měly odpovídat i ve smlouvě použité formulace závazků smluvních stran a jejich odpovídající zajištění, aby nedošlo k tomu, že závazky smluvních stran budou následně soudem označeny za pouhý „konglomerát prohlášení, slibů a závazků" a smlouva za nezávazné memorandum, když u konkrétních závazků chybí termín, dokdy mají být splněny, a rovněž není stanovena žádná sankce za jejich porušení (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 3278/15).[56] Podotýkáme však, že následky v případě porušení smluvní povinnosti mohou vyplývat přímo ze zákona, takže zajištění či utvrzení smluvních závazků přímo ve smlouvě není nezbytné. Vzorové znění smlouvy o spolupráci odpovídá nepojmenované smlouvě, přičemž je ze vzorového znění (i z čl. F.1 odst. 1.1 an. Metodiky) zřejmé, že se jedná o závaznou a právně vynutitelnou smlouvu, nikoli o právně nezávaznou dohodu.

Smlouvu o spolupráci je třeba odlišit od následujících smluv:

- plánovací smlouvy ve smyslu § 66 odst. 2 StavZ – tato smlouva je uzavírána pouze, pokud ÚP podmiňuje vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. Plánovací smlouvu může uzavřít pouze hl. m. Praha, nikoli MČ (MČ není obcí ani krajem a nevydává ani ÚP, ani regulační plán hl. m. Prahy);
- smlouva s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury ve smyslu § 66 odst. 3 písm. f) StavZ – StavZ umožňuje tuto smlouvu uzavřít namísto plánovací smlouvy v případě, že záměr žadatele o vydání regulačního plánu klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu (smluvní stranou bude vlastník takové infrastruktury) nebo na veřejná prostranství (smluvní stranou bude obec). Předmětem této smlouvy je pak vybudování nebo úprava této veřejné dopravní nebo technické infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, resp. vybudování veřejných prostranství;
- „plánovací smlouvu" ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) StavZ, resp. § 88 StavZ – ačkoli se jedná o „smlouvu s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury", obsahově se jedná o totožné smlouvy, jakými jsou smlouvy dle § 66 odst. 2 StavZ, avšak jen co do dopravní a technické infrastruktury (smlouvy dle § 88 StavZ se netýkají veřejných prostranství);
- dohodu o parcelaci ve smyslu § 43 odst. 2 StavZ – tato smlouva je uzavírána pouze, pokud územní plán vymezí plochu nebo koridor, ve kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením smlouvy (dohody o parcelaci) s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem. Předmětem dohody je souhlas s takovým záměrem a rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru;
- od smluv uvedených v § 23, 24, 26 až 27 Zákona o HMP (žádná z těchto smluv není smlouvou o spolupráci).

Smlouva o spolupráci však může obsahovat i závazky odpovídající výše uvedeným smlouvám, např. pokud je investiční příspěvek hrazen formou nepeněžitého plnění spočívajícího ve vybudování veřejné dopravní infrastruktury.

[56] *„…je třeba klást důraz na to, aby byly smluvní závazky vynutitelné a aby byly jednoznačné, jinak hrozí, že namísto smlouvy bude mít obec jen memorandum nebo deklaraci."* Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 120.

Pro úplnost podotýkáme, že zákon č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon, který nabude plné účinnosti k 1. 7. 2023, upravuje veřejnoprávní „plánovací smlouvu“, které předpokládají věcné či peněžité plnění investora, a to i za zhodnocení pozemku v důsledku změny územního plánu (viz § 131 odst. 3 písm. e) citovaného zákona). Plánovací smlouvy tak bude možné uzavírat vedle smluv o spolupráci dle Metodiky, jedná se však o výrazně odlišné smlouvy (tj. nelze ztotožnit smlouvu o spolupráci s plánovací smlouvou dle nového stavebního zákona). Metodika uzavírání těchto plánovacích smluv nijak neupravuje, a to ani odkazem na analogickou aplikaci úpravy uzavírání (a obsahu) smlouvy o spolupráci. Toto bude třeba v budoucnu upravit, pokud nemá být Metodika obcházena.

3.2 Jaké orgány HMP anebo MČ budou rozhodovat o uzavření smlouvy o spolupráci s investorem

Navržený vzor smlouvy o spolupráci předpokládá veškeré možnosti, tedy schválení jak zastupitelstvem, tak radou HMP anebo MČ. To, jaké konkrétní orgány HMP anebo MČ budou rozhodovat o uzavření smlouvy o spolupráci s investorem, bude vždy vycházet z jejího obsahu a konkrétních závazků smluvních stran:

- **smlouva o spolupráci bude muset být schválena zastupitelstvem HMP, pokud bude předmětem smlouvy o spolupráci**: zřízení zástavního práva k nemovité věci vlastněné HMP; zřízení zástavního práva k movité věci v hodnotě převyšující 5 milionů Kč, vlastněné HMP; nabytí a převod hmotných nemovitých věcí s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací (ať už vlastněných HMP, nebo do vlastnictví HMP); nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví HMP;
- **pokud bude předmětem smlouvy o spolupráci nabytí a převod hmotných nemovitých věcí, o nichž dle Statutu rozhoduje MČ, pak bude muset být smlouva o spolupráci schválena zastupitelstvem MČ**. **V případech uvedených v § 18 odst. 1 Statutu** (např. pokud se MČ rozhodne uzavřít smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bude převod pozemků s objekty veřejné zeleně, nebo pokud bude předmětem smlouvy o spolupráci převod pozemku v hodnotě nad částku stanovenou v § 18 odst. 1 písm. a) Statutu) **si bude muset MČ vyžádat předchozí souhlas rady hl. m. Prahy** „se záměrem rozhodnout o majetkoprávním úkonu“, tj. souhlas s uzavřením takové smlouvy o spolupráci s investorem. V souladu s § 18 odst. 3 Statutu přitom může rada hl. m. Prahy požadovat změny takového záměru, tj. změny smlouvy o spolupráci. O uzavřené smlouvě o spolupráci pak bude muset MČ neprodleně písemně informovat hl. m. Prahu v souladu s § 13 odst. 4 Statutu;
- **smlouva o spolupráci bude muset být schválena zastupitelstvem MČ, pokud bude předmětem smlouvy o spolupráci majetkoprávní úkon, o němž dle Statutu rozhoduje MČ**: zastavení nemovitých věcí, zastavení movitých věcí nebo práv v hodnotě vyšší než 100 tisíc Kč nebo nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Ve všech ostatních případech bude uzavření smlouvy o spolupráci s investorem spadat buď do působnosti rady hl. m. Prahy, anebo rady MČ (v závislosti na Statutu, tj. na tom, zda konkrétní právní jednání svěřuje MČ nebo hl. m. Praze). **Tak tomu bude i v případě, že předmětem smlouvy o spolupráci bude též změna ÚP**, tj. pokud se hl. m. Praha anebo MČ zaváže vůči investorovi učinit v rámci samostatné působnosti kroky k tom, aby došlo ke konkrétní změně ÚP požadované investorem. Samotné schválení změny ÚP však spadá do vyhrazené působnosti zastupitelstva hl. m. Prahy, **proto by bylo vhodné, aby i uzavření takové smlouvy o spolupráci schvalovalo zastupitelstvo hl. m. Prahy namísto rady hl. m. Prahy**, tj. aby si alespoň takové smlouvy o spolupráci s investorem vyhradilo do své působnosti. Jak již bylo uvedeno výše v části 1.3.5 a 1.3.6 tohoto posudku, na možnost uzavření smlouvy o spolupráci, jejímž předmětem je výše uvedený

závazek hl. m. Prahy anebo MČ týkající se změny ÚP, nemá vliv skutečnost, že zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhoduje po uzavření smlouvy o spolupráci o změně ÚP. Ostatně vzorové znění smlouvy o spolupráci v čl. X.9 předpokládá, že uzavření smlouvy o spolupráci bude schvalovat vždy zastupitelstvo HMP a zastupitelstvo MČ.[57] Podotýkáme, že zastupitelstvo HMP (a obdobně zastupitelstvo MČ) si může vyhradit uzavření smlouvy o spolupráci namísto rady HMP (resp. rady MČ) i ad hoc, bez nutnosti změny Statutu, avšak odpovídající úpravy Statutu se jeví jako možné a současně vhodnější řešení.

Po schválení uzavření smlouvy příslušným orgánem hl. m. Prahy nebo MČ bude muset být smlouva o spolupráci **opatřena doložkou** v souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP a **následně bude smlouva o spolupráci podepsána** buď primátorem hl. m. Prahy, anebo starostou MČ, kteří jednají za hl. m. Prahu, resp. za MČ.

Na základě uvedeného rozložení působnosti mezi orgány hl. m. Prahy a MČ, na základě skutečnosti, že Metodika se vztahuje primárně na investiční záměry vyžadující změnu ÚP, na základě toho, že MČ je účastníkem územního či stavebního řízení v případě investičních záměrů umisťovaných na jejím území (§ 18 odst. 1 písm. h) Zákona o HMP), a na základě rozlišování rozsahu změny ÚP, požadovaného investorem, na str. 19 Metodiky, lze doporučit následující mechanismus uzavírání smlouvy o spolupráci s investorem (pro zjednodušení předpokládáme umístění investičního záměru pouze na území jedné MČ):[58]

1. investor předloží svůj investiční záměr vyžadující změnu ÚP konkrétní MČ, na jejímž území má být investiční záměr umístěn, a zahájí s MČ a hl. m. Prahou jednání o uzavření smlouvy o spolupráci (tzn. ke smlouvě o spolupráci se od počátku přistupuje jako ke trojstranné smlouvě),
2. hl. m. Praha vyhodnotí velikost změny ÚP, přičemž:
    a. Pokud investor požaduje navýšení HPP změnou ÚP do 3000 m^2 a současně pokud nebude předmětem smlouvy o spolupráci závazek spadající do vyhrazené působnosti zastupitelstva hl. m. Prahy, nebo pokud nebude k uzavření smlouvy o spolupráci nutný předchozí souhlas rady hl. m. Prahy, pak by měla postačovat dvoustranná smlouva o spolupráci, uzavřená mezi investorem a MČ, jejímž předmětem bude (mimo jiné) poskytnutí investičního příspěvku (v případě navýšení HPP změnou ÚP do 300 m^2 nemusí MČ poskytnutí investičního příspěvku požadovat, viz str. 27 prezentace Metodiky (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021)). Hl. m. Praha bude pouze schvalovat změnu ÚP;
    b. Pokud investor požaduje navýšení HPP změnou ÚP nad 3000 m^2, anebo pokud bude předmětem smlouvy o spolupráci závazek spadající do vyhrazené působnosti zastupitelstva hl. m. Prahy, nebo pokud bude k uzavření smlouvy o spolupráci nutný předchozí souhlas rady hl. m. Prahy, pak je třeba trojstranná smlouva o spolupráci, uzavřená mezi investorem, hl. m. Prahou a MČ.
3. pro uzavření dvoustranné smlouvy o spolupráci by mělo dojít ke konzultaci investičního záměru na společném jednání investora, starosty MČ a zástupců příslušných orgánů úřadu

[57] Metodika v žádném svém ustanovení neurčuje, jaký orgán HMP, resp. MČ má schválit uzavření smlouvy.

[58] Pro úplnost podotýkáme, že by tento postup měl reflektovat jak situace, kdy investor sám osloví MČ či hl. m. Prahu s návrhem na uzavření smlouvy o spolupráci, tak případy, kdy se hl. m. Praha anebo MČ dozví, že investor hodlá na území dané MČ umístit investiční záměr (pak by mělo dojít k iniciaci jednání o uzavření smlouvy o spolupráci ze strany hl. m. Prahy anebo MČ).

MČ a provozovatelů veřejné infrastruktury, kdy bude investor seznámen se základními požadavky MČ, zejména s požadavky na zajištění odpovídajících kapacit veřejné infrastruktury. Na základě této konzultace by mělo dojít ze strany investora k úpravě investičního záměru, včetně zpracování studie Investičního záměru dle čl. C.2 odst. 1.3 Metodiky a vymezení Základních parametrů Investičního záměru ve smyslu čl. C.2 odst. 1.4 Metodiky. Lze předpokládat, že Investor bude svůj Investiční záměr, pro který usiluje o změnu ÚP, následně realizovat. Na toto pamatuje čl. C.2 odst. 1.5 Metodiky, který doporučuje Investorovi předložit projektovou dokumentaci Investičního záměru pro územní rozhodnutí (stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného úkonu dle SZ). HMP anebo MČ se totiž k Investičnímu záměru mohou v příslušných řízeních (územní řízení, řízení o vydání stavebního povolení apod.) vyjadřovat, zejména z hlediska dodržení Základních parametrů.

4. pro uzavření trojstranné smlouvy o spolupráci Investor postupuje obdobně, s tím rozdílem, že kromě orgánů MČ musí být zapojeny do procesu jednání o uzavření smlouvy o spolupráci též orgány hl. m. Prahy a musí dojít ke shodě MČ a hl. m. Prahy s Investorem.
5. finální znění smlouvy o spolupráci by mělo vždy schvalovat zastupitelstvo MČ, resp. zastupitelstvo hl. m. Prahy. Tomu odpovídá znění čl. X. 9 vzorové smlouvy o spolupráci.

3.3 Odkládací podmínky ve smlouvě o spolupráci vztažené k územnímu rozhodnutí, stavebnímu povolení nebo kolaudaci

Prezentace (pracovní verze 4.0 z 16. 3. 2021) na str. 28 předpokládá rozložení plnění investičního příspěvku v čase, přičemž se předpokládají dvě splátky investičního příspěvku vázané na vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Toto řešení umožňuje hl. m. Praze nebo MČ využít část investičního příspěvku k budování související veřejné infrastruktury již od vydání územního rozhodnutí k Investičnímu záměru (zatímco pokud by byla splatnost investičního příspěvku odložena až např. k datu kolaudace investičního záměru, pak by muselo hl. m. Praha nebo MČ financovat související výstavbu veřejné infrastruktury ze svých veřejných rozpočtů a investiční příspěvek by získalo až dodatečně). Zbývající část investičního příspěvku má být investorem hrazena až po vydání stavebního povolení k investičnímu záměru, přičemž standardně teprve od okamžiku vydání stavebního povolení může investor nabízet svůj investiční záměr (nebo jeho části, např. jednotlivé rodinné domy, byty či kancelářské prostory) potenciálním zájemcům o koupi a tím získat dostatek finančních prostředků na realizaci investičního záměru. Je zřejmé, že zájmem investora je poskytnout celý investiční příspěvek co nejpozději, zájmem hl. m. Prahy nebo MČ je naopak získat celý investiční příspěvek co nejdříve. Navržené řešení tak představuje vyvážený kompromis pro všechny smluvní strany. Navíc je třeba si uvědomit, že investor nemusí s hl. m. Prahou či MČ uzavřít žádnou smlouvu o spolupráci, resp. taková smlouva není za standardních podmínek podkladem pro vydání územního rozhodnutí (ani pro jiné úřední povolení) pro investiční záměr. Hl. m. Praha nebo MČ by se proto nikdy neměly dostat do situace, kdy investorovi poskytnou veškeré dohodnuté plnění a samy nedostaly od investora žádné protiplnění.[59]

[59] Zahumenská, V., Zahumenský, D., Svoboda, P., Humlíčková, P. Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 125.

Návrh vzorové smlouvy o spolupráci rozlišuje mezi splatností investičního příspěvku ve formě peněžitého a nepeněžitého plnění, přičemž splatnost peněžitého plnění je navržena podle toho, zda jde o plnění určené MČ nebo hl. m. Praze (viz čl. IV.3 an. vzorové smlouvy o spolupráci).

Podotýkáme, že namísto územního rozhodnutí a stavebního povolení může být splatnost části investičního příspěvku vázána na ekvivalentní úkony (např. právní moc společného povolení Investičního záměru, účinnost veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí či stavební povolení Investičního záměru apod.). Poskytování peněžitého plnění Investičního příspěvku může být zajištěno smluvní pokutou (čl. VII.1 an. vzorové smlouvy o spolupráci), jejím zaplacením navíc nezaniká původní závazek investora, ani nemá vliv na náhradu škody.

V případě nepeněžitého plnění Investičního příspěvku není rozlišováno jeho poskytnutí hl. m. Praze či MČ, čl. IV.5 vzorové smlouvy o spolupráci vztahuje poskytnutí nepeněžitého plnění v závislosti na tom, co je jeho předmětem.

Závazek investora nedočerpat koeficient funkčního využití ploch a současně závazek Investora nepožádat o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení není podmíněn splněním odkládací podmínky.

3.4 Zajištění právní kontinuity smlouvy o spolupráci

Z hlediska platnosti a účinnosti smlouvy o spolupráci není relevantní změna složení zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ, neboť smluvní stranou smlouvy o spolupráci je stále hl. m. Praha nebo MČ, nikoli konkrétní politická reprezentace. Právní nástupnictví jednotlivých MČ v případě jejich sloučení či připojení vyplývá přímo z § 11 odst. 7 Zákona o HMP, možné odloučení MČ od hl. m. Prahy pak podle § 12 odst. 1 Zákona o HMP může stanovit pouze zákon (který by měl rovněž řešit právní nástupnictví).

Zbývá tak vyřešit právní nástupnictví investora, aby byla zajištěna kontinuita závazků obsažených ve smlouvě o spolupráci. Možné řešení obsahuje vzorová smlouva o spolupráci v čl. IX.1 až IX.9, která jednak deklaruje, že práva a povinnosti ze smlouvy o spolupráci přecházejí na právní nástupce smluvních stran, jednak podmiňuje postoupení práv vzniklých ze smlouvy o spolupráci na třetí osoby souhlasem ostatních smluvních stran. Případnému převodu práv a povinností investora na třetí osobu smlouva o spolupráci nebrání, ovšem za podmínky, že investor zajistí postoupení všech svých práv a povinností na třetí osobu, kterou navíc musí o existenci smlouvy o spolupráci, včetně všech později uzavřených dodatků, prokazatelně informovat. Článek IX.5 vzorové smlouvy o spolupráci výslovně uvádí, že se investor zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích ze smlouvy o spolupráci. V případě porušení této povinnosti odpovídá investor MČ a hl. m. Praze za takto vzniklé škody.

Uvedené závazky původního investora ve vzorové smlouvě o spolupráci přitom slouží k tomu, aby se původní investor nemohl vyvázat ze svých závazků plynoucích z developerské smlouvy tím, že celý developerský projekt převede po změně ÚP (nebo po získání územního rozhodnutí či srovnatelného právního aktu umožňujícího umístění investičního záměru) na nového investora, který již vůči hl. m. Praze anebo MČ není ničím vázán. Podotýkáme, že vzorová plánovací smlouva předpokládá převod či přechod veškerých práv a povinností plynoucích ze smlouvy, tedy včetně zajišťovacích a utvrzovacích ujednání.

3.5 Soudní přezkoumatelnost smlouvy o spolupráci

Smlouva o spolupráci, resp. závazky z ní, jsou přezkoumatelné stejně, jako závazky z jiné soukromoprávní smlouvy. Pokud jsou formulovány řádně (tj. nejedná se o nezávazné deklarace, viz část 3.1 tohoto posudku), může se jejich plnění domáhat každá smluvní strana. Naproti tomu napadnutelnost smlouvy o spolupráci ze strany třetích osob, např. opozičních zastupitelů či veřejnosti, je značně limitováno pouze na následující případy:

- pokud je součástí smlouvy ujednání o prodeji, směně, darování, pronájmu, propachtování nebo výpůjčce hmotné nemovité věci nebo práva stavby hl. m. Prahy, anebo je přenechat jako výprosu, případně pokud je součástí smlouvy zřízení práva stavby ve vlastnictví hl. m. Prahy, a pokud hl. m. Praha nebo MČ nezveřejní dopovídající záměr postupem dle § 36 odst. 1 Zákona o HMP, pak se může neplatnosti smlouvy o spolupráci domáhat i třetí osoba, kterou bude zájemce o koupi, směnu, pronájem atd. nemovitosti vlastněné hl. m. Prahou. Takový zájemce bude aktivně věcně legitimován k podání určovací žaloby dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů;
- pokud je součástí smlouvy o spolupráci ujednání o převodu vlastnictví (ať už k movité či nemovité věci), je státní zastupitelství oprávněno podle § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství, ve znění pozdějších předpisů, podat návrh na zahájení občanského soudního řízení, pokud nejsou dodržena „ustanovení omezující volnost jejích účastníků", tj. pokud hl. m. Praha neuveřejní svůj záměr dle § 36 Zákona o HMP, nebo pokud poruší jinou zákonem stanovenou povinnost, např. se zaváže k ovlivnění výkonu přenesené působnosti.[60]

Závěry

Z provedeného posudku Metodiky a právních předpisů lze dovodit následující závěry, které jsou pro větší přehlednost rozděleny do tří okruhů odpovídajících jednotlivým částem tohoto posudku:

Legalita a legitimita požadavku na investiční příspěvek od investora

1. Hl. m. Praha i MČ mohou na základě Metodiky legitimně požadovat po investorech poskytnutí investičního příspěvku v souvislosti s umístěním investičního záměru na území hl. m. Prahy (tedy na území konkrétní MČ), a mohou požadovat i poskytnutí příspěvku za zhodnocení nemovitosti investora, ke kterému došlo v souvislosti se změnou ÚP (která umožňuje investorovi realizovat jeho investiční záměr na daných pozemcích;
2. Výše investičního příspěvku musí být odůvodněná, resp. odůvodnitelná – Metodika zevrubným popisem způsobu stanovení investičního příspěvku a jeho výše, požadované v případě investičních záměrů vyžadujících změnu ÚP, tento požadavek naplňuje (Metodika je odůvodněním výše investičního příspěvku).
3. Hl. m. Praha i MČ mohou na základě Metodiky legálně požadovat po investorech poskytnutí investičního příspěvku, přesto, že žádný právní předpis poskytování investičního příspěvku výslovně neupravuje. Nový stavební zákon rovněž umožňuje věcné či peněžité plnění investora, a to i za zhodnocení pozemku v důsledku změny územního plánu (viz § 131 odst. 3 písm. e) citovaného zákona).
4. Do samostatné působnosti hl. m. Prahy lze podřadit i tvorbu a přijetí Metodiky a uzavírání smluv s investory o poskytnutí investičního příspěvku. Ani Statut, ani právní předpisy nebrání jednotlivým MČ vydávat své vlastní zásady spolupráce s investory a na jejich základě uzavírat smlouvy, jejichž předmětem je (mimo jiné) poskytování investičního příspěvku.
5. V případě tvorby Zásad, jednání s Investory a uzavírání soukromoprávních smluv, jejichž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku, odpovídá postavení hl. m. Prahy soukromé

[60] https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/kdo-muze-iniciovat-zruseni-smlouvy-nezverejnene-v-souladu-se-zakonem-o-registru-smluv

právnické osobě jednající podle norem soukromého práva, kdy platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“ (čl. 2 odst. 4 Ústavy). Avšak i v postavení soukromé právnické osoby je hl. m. Praha limitována povinností pečovat o všestranný rozvoj svého území a hájit veřejný zájem, zakotvenou v § 2 odst. 2 Zákona o HMP. Obdobný závěr lze učinit i v případě MČ.

6. Možnost obce požadovat po investorovi investiční příspěvek a uzavírat s ním za tímto účelem např. darovací smlouvy opakovaně potvrdily rozsudky obecných soudů.
7. Poskytování investičního příspěvku je ze strany investora dobrovolné. Jeho uhrazení nemůže přímo ovlivnit postup příslušného stavebního úřadu v přenesené působnosti.
8. V případech požadavku na uhrazení investičního příspěvku obec jedná v rámci samostatné působnosti a není povinna investorovi vyhovět. Požadavek na uhrazení investičního příspěvku navíc sleduje legitimní cíl a jednání obce tak lze chápat jako hájení zájmů občanů či jako jednání směřující k uspokojování jejich potřeb (k čemuž potřebuje finanční prostředky), k čemuž je obec dokonce povinována. Tyto dílčí závěry potvrdilo též Ministerstvo vnitra v jiné kauze.
9. Poskytnutí investičního příspěvku nemůže být pokládán za úplatek, proto nelze v této souvislosti hovořit o trestných činech označovaných jako úplatkářství, neboť není naplněna žádná ze skutkových podstat v § 331 až 333 TrZ.
10. Investiční příspěvek je podle Metodiky vyžadován za účelem kompenzace nákladů na veřejnou infrastrukturu, které vyvolává investiční záměr, který má být díky změně ÚP v území umístěn, nikoli za samotnou změnu ÚP.
11. Samotné uzavření smlouvy o spolupráci dle Metodiky mezi hl. m. Prahou anebo MČ na straně jedné a investorem na straně druhé, jehož investiční záměr vyžaduje změnu ÚP, nevytváří bez dalšího střet zájmů, který by zastupitelům MČ znemožňoval za danou MČ navrhnout příslušnou změnu ÚP zastupitelstvu hl. m. Prahy, resp., který by zastupitelům hl. m. Prahy znemožňoval o změně ÚP rozhodovat a případně ji též schválit.
12. Ke střetu zájmů by mohlo dojít toliko u jednotlivých zastupitelů hl. m. Prahy anebo MČ, a to v případě výskytu skutečností, které zakládají střet zájmů dle zákona o střetu zájmů. Střet zájmů dle ZSZ anebo Zákona o HMP je třeba odlišit od povinnosti členů zastupitelstev hl. m. Prahy a MČ koordinovat soukromé a veřejné zájmy.
13. Systémová podjatost, resp. riziko systémové podjatosti, nedopadá na rozhodování zastupitelstva hl. m. Prahy o pořízení změny ÚP, což vyplývá z metodiky Ministerstva vnitra k definici systémové podjatosti. Systémovou podjatost Magistrátu HMP, resp. jeho úředníků, však nelze a priori vyloučit.
14. Uzavření smlouvy o spolupráci dle Metodiky mezi hl. m. Prahou anebo MČ a investorem nepředstavuje zásah do výkonu mandátu zastupitele hl. m. Prahy anebo MČ.

K potenciálnímu střetu se zákonem o zadávání veřejných zakázek

15. Poskytnutí investičního příspěvku investorem hl. m. Praze anebo MČ ve formě věcného plnění není „bez dalšího“ v rozporu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.
16. Pokud se investor rozhodne pro věcné, nikoli peněžité, plnění investičního příspěvku, nejedná se o veřejnou zakázku, neboť hl. m. Praha či MČ je pouhým příjemcem věcného plnění. Neplatí za něj. Aby se mohlo jednat o veřejnou zakázku, musí být splněn znak úplatnosti veřejné zakázky.

17. Vymezení výše investičního příspěvku v Metodice neznamená, že by tím byl současně stanoven způsob plnění investičního příspěvku. Ten je předmětem jednání mezi investorem na straně jedné a hl. m. Prahou anebo MČ na straně druhé. Nelze tvrdit, že by se dojednáním věcného plnění investičního příspěvku hl. m. Praha anebo MČ „vzdávala" nároku na dřívější peněžní plnění investora a „započítávala" tak ve smyslu § 1982 an. OZ na toto peněžní plnění později dojednané plnění věcné.

18. Pokud by však v souvislosti s rozložením splatnosti investičního příspěvku, který by měl být hrazen zčásti v penězích a zčásti věcným plněním, a Metodika (resp. smlouva o spolupráci) by umožňovala měnit celkovou výši peněžitého plnění v závislosti na změnách hodnoty nepeněžního plnění, již by to mohlo být vnímáno jako snížení legitimně očekávaného příjmu rozpočtu hl. m. Prahy anebo MČ.

19. V případě smlouvy o spolupráci, uzavírané dle Metodiky mezi hl. m. Prahou anebo MČ na straně jedné a investorem na straně druhé, nelze bez dalšího hovořit o rozhodujícím vlivu hl. m. Prahy anebo MČ ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ. Rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby může mít hl. m. Praha anebo MČ jen v případě, že bez dohody s ní nebude moci investor svůj investiční záměr vůbec realizovat, a že současně bude předmětem smlouvy o spolupráci poskytnutí věcného plnění, jehož parametry budou v konečném důsledku určeny hl. m. Prahou nebo MČ.

Ke smlouvě o spolupráci uzavírané dle Metodiky

20. Smlouva o spolupráci, uzavíraná s Investorem dle Metodiky, je nepojmenovanou smlouvu ve smyslu § 1746 OZ, která však může obsahovat závazky odpovídající např. „plánovací smlouvě".

21. S ohledem na fakt, že Metodika není pro investora ani pro MČ právně závazná, jediným právně závazným dokumentem zůstává smlouva o spolupráci. Proto by mělo jít (a ve skutečnosti jde) o právně vynutitelnou soukromoprávní smlouvu, nikoli o právně nezávaznou dohodu.

22. S ohledem na fakt, že Metodika dopadá na Investiční záměry vyžadující změnu ÚP, bude smlouva o spolupráci vždy trojstrannou smlouvou, uzavíranou mezi investorem, hl. m. Prahou a MČ.

23. Vyjma konkrétních, zákonem o hl. m. Praze a Statutem stanovených případů (obsahu smlouvy o spolupráci a konkrétních závazků smluvních stran) bude orgánem, který rozhoduje o uzavření smlouvy o spolupráci obvykle rada MČ, resp. rada hl. m. Prahy. Doporučujeme však, aby si tuto působnost vyhradilo na úrovni MČ zastupitelstvo MČ a na úrovni hl. m. Prahy zastupitelstvo hl. m. Prahy. Znění vzorové smlouvy o spolupráci to ostatně předpokládá.

24. Fakt, že zastupitelstvo hl. m. Prahy bude po schválení uzavření smlouvy o spolupráci rozhodovat o změně ÚP, ničemu nevadí (viz část 1.3.1 tohoto posudku), není založena jeho podjatost.

25. Hl. m. Praha nebo MČ by se proto nikdy neměly dostat do situace, kdy investorovi poskytnou veškeré dohodnuté plnění a samy nedostaly od investora žádné protiplnění. Proto je splatnost peněžitého plnění Investičního příspěvku rozložena v čase a vázána na nabytí účinnosti změny ÚP, účinnost územního rozhodnutí či stavebního povolení a na kolaudaci části Investičního záměru. Splatnost nepeněžitého plnění Investičního příspěvku závisí na

tom, co je předmětem nepeněžitého plnění a obvykle bude vyžadovat sjednání harmonogramu ve smlouvě o spolupráci.

26. Z hlediska platnosti a účinnosti smlouvy o spolupráci není relevantní změna složení zastupitelstva hl. m. Prahy nebo MČ, neboť smluvní stranou smlouvy o spolupráci je stále hl. m. Praha nebo MČ, nikoli konkrétní politická reprezentace. Právní nástupnictví jednotlivých MČ pak vždy výslovně stanoví zákon.
27. Právní nástupnictví investora, aby byla zajištěna kontinuita závazků obsažených ve smlouvě o spolupráci, musí být řešena ve smlouvě o spolupráci, a to tak, že smlouva deklaruje přechod práv a povinností ze smlouvy o spolupráci na právní nástupce smluvních stran, a dále závazkem investora, že při postoupení svých práv vzniklých ze smlouvy o spolupráci na třetí osobu zajistí postoupení všech svých práv a povinností na třetí osobu, kterou navíc musí o existenci smlouvy o spolupráci informovat.
28. Smlouva o spolupráci, resp. závazky z ní, jsou přezkoumatelné stejně, jako závazky z jiné soukromoprávní smlouvy.

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Právní posudek

Pavel Uhl, advokát

hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 6. prosince 2021

Věc: právní posouzení smluvní a věcné dokumentace k tvorbě metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území (verze 2021/5.0)

K rukám: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar (Magistrát hl. m. Prahy)

Vážený pane,
vážená paní,

na základě žádosti kanceláře náměstka doc. Hlaváčka Vám předkládám stanovisko k současnému znění metodiky spoluúčasti, které jsem obdržel dne 5. prosince 2021 a textu vzoru (formuláře) smlouvy, které jsem obdržel dne 4. prosince 2021.

Toto stanovisko navazuje na stanovisko nazvané *„zpracování základní informace o právní proveditelnosti, rizicích a právní rozbor „Metodiky spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP““*, které jsem vypracoval dne 9. listopadu 2020 a které vycházelo z obecné možnosti, že zamýšlená obecná regulace dané problematiky skrze metodiku a navazující smlouvy je možná. Stanovisko pak stanovilo podmínky, za jakých je možná a základní rizika, kterým je třeba předejít.

Nyní jsem dostal k posouzení vzorový text smlouvy o spolupráci a koncept metodiky v podobě, které jsou verzemi po zpracování, jež skončilo během víkendu 4. až 5. prosince 2021. Osobně jsem se účastnil některých jednání nad textem smlouvy i metodiky a dohadování nad některými formulacemi. Texty jsem podrobil posouzení jednak z hlediska východisek uvedených v mém předchozím stanovisku a jednak z hlediska obecných kritérií zákonnosti či obvyklých právních rizik.

Obecně lze konstatovat, že oba texty respektují právní rámec proveditelnosti, jak byl stanoven v předchozím právním posouzení. Zvolená metodika a navazující vzorový text smlouvy předcházejí v maximální možné míře rizikům, která souvisejí s různou povahou procesů spojených s činností samosprávy obecně, s činností státní správy na úseku stavebního práva a s kompetencemi samosprávy v oblasti územního plánování či navazujících procesů.

V podrobnostech se odkazuji na předchozí stanovisko a konstatuji, že oba texty je plně respektují.

Současně jsem nezaznamenal žádná další obecná rizika, která by vyvstala s dalším vývojem textu a jeho úpravami.

V obecné rovně lze oba texty hodnotit jako souladné se zákonem a předcházející možným právním rizikům.

V případě dalších dotazů neváhejte a obraťte se s důvěrou na mne.

S pozdravem

Pavel Uhl, advokát

[redacted]

Pavel Uhl, advokát
evidenční číslo ČAK: 10960
Kořenského 15, Praha 5, CZ 150 00
IČ: 71638806, DIČ: CZ7508100083

příloha: stanovisko ze dne 9. listopadu 2020

hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 9. listopadu 2020

Věc: zpracování základní informace o právní proveditelnosti, rizicích a právní rozbor „*Metodiky spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP*"

K rukám: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar (Magistrát hl. m. Prahy)

Vážený pane,
vážená paní,

na základě předchozího ústního ujednání si dovoluji touto cestou stručně nastínit právní možnosti (proveditelnost) a rizika při případné implementaci dokumentu nazvaného „*Metodika spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP*", který jsem obdržel dne 1. října 2020 ve verzi označené jako *draft / pracovní verze 3.0*.

Metodika definuje ekonomický model, na jehož základě investor, který má zájem na změně územního plánu, vydání územního rozhodnutí či jiné změně v území, uzavírá dohodu s městem, městskou částí nebo oběma těmito subjekty, ve které se investor zavazuje přispět na vybudování infrastruktury, jež je nezbytná, potřebná či vhodná k obsluze záměru, který investor hodlá prosadit. V návaznosti na to, podle daného harmonogramu dochází postupně ke změnám v územněplánovací dokumentaci, vydávání příslušných rozhodnutí, realizaci projektu investora, úhradě příspěvku za zhodnocení a následné (či souběžné) realizaci záměrů ze strany obce či městské části.

Tento model, který má ekonomickou i urbanistickou logiku, je pak poměrně komplikovaný z hlediska práva, protože na straně investora existuje jeden subjekt, který má nějaký zájem, je s to přijímat a plnit a současně má jednotnou rozhodovací činnost a je oprávněn se zavazovat ke všemu, co má být z jeho strany v budoucnu plněno. Na straně municipality, ať už jde o městskou část nebo město, tomu tak není a je třeba rozlišovat několik úrovní rozhodovacích procesů.

První úroveň je rozhodování města či jeho části na úrovni rozhodování o vlastních záležitostech a majetku. Do této kompetence spadá i vyjednávání o uzavření dohod o kontribuci. Těmto dohodami se myslí dohoda mezi samosprávou (nebo více jejími úrovněmi) na straně jedné a investorem na straně druhé o tom, že investor přispěje na budování infrastruktury území, ze které budou uživatelé jeho díla těžit a to výměnou za zhodnocení pozemku tím, že se změní jeho status z hlediska zastavitelnosti, ať se tak děje na jakékoliv úrovni územního plánování. Obecně platí, že obec není jakkoliv omezena v

přijímání jakéhokoliv plnění, ale současně platí, že obec se nemůže zavázat k žádným rozhodnutím, které mají povahu rozhodnutí podle samostatného veřejnoprávního režimu.

Druhou úrovní je rozhodování obce, která přijímá svým zastupitelstvem územní plán nebo jeho změnu. Jedná se o samostatnou proceduru *sui generis*, jejíž podstatou je to, že pro obec v této proceduře může být závazné pouze to, co je závazné ze zákona (například zásady územního rozvoje, stanoviska dotčených orgánů), ale již nikoliv jiný závazek obce. Obec se nemůže předem zavázat, že nějakým způsobem rozhodne o nějaké otázce, pokud k tomu má zákonem stanovenou proceduru politického či jinak determinovaného rozhodování. Současně není možné tuto skutečnost obcházet například smluvním ujednáním a smluvní pokutou.

Stejně je tomu v případě rozhodování obce při přijímání regulačního plánu.

Podobně je tomu v případě „rozhodování" obce v územním řízení. Tam obec přímo nerozhoduje, ale je účastníkem řízení, ve kterém uplatňuje specifický veřejný zájem, tedy zájem obce a občanů obce. Jedná se opět o zákonem regulovaný postoj dle veřejného práva, ke kterému se obec nemůže platně zavázat předem, i zde by bylo obcházením práva, pokud by obec nějakou formu budoucího postoje v této otázce svázala smluvně s nějakou sankcí. Jde o to, aby rozhodování příslušného orgánu bylo v tomto směru zcela svobodné.

Naopak jako přípustná se může jevit situace, kdy přijetí nějaké podoby změny územního či regulačního plánu či jejich změny, popřípadě územního rozhodnutí založí naplněním nějaký právní vztah, kterým vzniká obci výhoda (například finanční plnění), zejména pokud je toto plnění určeno na výstavbu infrastruktury v dané lokalitě. Jinými slovy, není možné, aby se obec smluvně zavázala k tomu, že změní územní plán, přijme regulační plán, natož v konkrétní podobě, stejně jako není možné, aby se předem zavázala, že bude mít nějaké konkrétní stanovisko (nebo žádné stanovisko) v územním řízení. Je ale možné, možné, aby smluvně vytvořila situaci, kdy

Předposlední úrovní je rozhodování orgánů, které jsou součástí struktury obce (magistrátu nebo úřadu městské části), které rozhodují v režimu přenesené působnosti, tedy v režimu, který by měl být zcela odstíněn od zájmů samosprávy, přičemž pro účely stavebních procesů se jedná o pořizovatele územního plánu, dotčené orgány státní správy. V této oblasti nesmí docházet k žádné zájmové interakci mezi samosprávnými orgány a orgány, které vykonávají přenesenou působnost. Ostatně navržená metodika žádnou takovou interakci nepředpokládá.

Poslední rozhodovací úrovní je rozhodování o nakládání s majetkem, například udílení vlastnického souhlasu s vybudování infrastruktury nebo napojení na ni přes pozemky obce apod. V tomto směru se obec může jakkoliv zavázat do budoucna.

Pojmovým znakem jakékoliv „kontribuční" smlouvy tedy je to, že obec nemůže nic závazně slíbit a ani není možné vytvořit motivační mechanizmus, který by ji k tomu donucoval či sankcionoval za jakékoliv nedodržení harmonogramu či závazku. Obecně pro takové ujednání platí pro jednání obce, přičemž to platí i pro případné konečné znění Metodiky, tato pravidla:

- obec může přijmout jakékoliv plnění, finanční či věcné, které je určeno k plnění jejích úkolů (správa vlastních záležitostí, správa vlastního majetku)
- obec se nemůže zavázat k ne/přijetí územního či regulačního plánu či jeho změny v jakékoliv podobě, stejně jako se nemůže zavázat k tomu, jaké vydá stanovisko v územním řízení; tato rozhodnutí jsou výlučně vyhrazena kompetentním orgánům do doby, kdy mají být učiněna
- obec se nemůže ani zavázat k obecné podpoře projektu; jediný přípustný model je „pokud se stane [*změna územního plánu / regulační plán*], tak investor je povinen [*konkrétní plnění*]

- obec nesmí učinit jakékoliv ujednání, na jehož základě by ne/přijetí územního či regulačního plánu či jeho změny, popřípadě ne/vydání stanoviska v územním řízení v jakékoliv podobě sebou neslo jakoukoliv nevýhodu (smluvní pokuta, náhrada škody apod.)
- obec se může zavázat poskytnout jinou součinnost, zejména vyjednávání o konkrétních dílčích detailech připravovaných dokumentací, konzultace, vlastnické souhlasy

V praxi je asi jedině možné uzavřít smlouvu, která bude vázána na po sobě navazující odkládací podmínky v podobě rozhodnutí o přijetí či změně územního či regulačního plánu, popřípadě nabytí právní moci územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí, na kteréžto události bude vždy následně navazovat vznik příslušných povinnosti investora vůči obci. Jinými slovy, smlouva musí být formulována takto: *co se týče územního plánu, tak Vám nic neslibujeme, ale pokud se stane tato změna územního plánu, tak Vy jste povinni učinit […* popis plnění *…]; totéž platí o plánu regulačním nebo účasti v územním řízení. Na druhou stranu Vám můžeme slíbit, že pokud tyto změny projdou, tak obec Vám dá vlastnické souhlasy s umístěním infrastruktury, věcná břemena a veškerou součinnost, kterou disponuje jako subjekt soukromého práva.*

Vyvstává samozřejmě i otázka, kdo by měl smlouvu na straně obce uzavírat. Jedná se o výkon samostatné působnosti, takže orgánem k tomu určeným je rada, pokud se nejedná o výlučnou pravomoc zastupitelstva nebo o věc, kterou si zastupitelstvo vyhradilo. Podle zákona jsou zastupitelstvu vyhrazeny mimo jiné pravomoc rozhodovat o *k) o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací,* a dále i *q) nabytí a převod práva stavby a smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy,*. Pokud dojednaná dohoda bude obsahovat závazek, který pod tyto kategorie spadá, a to i ve formě „smlouvy o smlouvy budoucí" či po splnění odkládací podmínky v podobě schválení změny územního plánu nebo podobné, tak ji musí schválit zastupitelstvo. Jinak věc spadá do působnosti rady.

O procesu vyjednávání by měla být politická obec informována. Je tak možné, aby si zastupitelstvo pravomoc schvalovat tyto smlouvy vyhradilo. Tento postup je z hlediska pochybností, zda věc spadá nebo nespadá do působnosti zastupitelstva, popřípadě z důvodu potřeby „vyšší politické reprezentace" a silnějšího mandátu vhodný.

V této souvislosti zbývá zmínit, zda existují nějaká právní rizika takto zvoleného postupu. Existují.

V zásadě může nastat komplikace spočívající v tom, že někdo napadne změnu či přijetí územního či regulačního plánu s poukazem na to, že rozhodování zastupitelstva nebylo „svobodné", protože bylo motivováno nějakým ziskem pro obec. Ačkoliv podobný případ nebyl soudy projednáván, lze vést určitou rámcovou úvahu, že takový návrh by neměl být úspěšný. Soudy opakovaně kladly vždy důraz na to, že rozhodování o územním plánu či jiné podobné dokumentaci je věcí politické úvahy ze strany zastupitelstva. Pokud je rozhodování podloženo dostatečným informováním veřejnosti o důsledcích tohoto rozhodnutí (SEA/EIA), tak politický rozměr rozhodování zastupitelstva je nepřezkoumatelný.

Rozhodnutí o územním plánu či regulačním plánu je rozhodnutí veskrze politické, které z povahy věci vždy přináší nějaké ekonomické přínosy nebo ztráty, popřípadě někomu přínosy a někomu ztráty nebo mění distribuci a výhod a zátěže v území. Jelikož se jedná o z povahy věci o politické rozhodnutí, tak pojem podjatosti nelze k takovému rozhodování vůbec vztahovat.

Každé rozhodnutí o územním plánu či jeho změně má ve své podstatě ekonomické důsledky pro obec a její občany, protože takové rozhodnutí představuje vždy náklady a výnosy a trvalé rozšíření, zúžení či změnu ekonomického provozu obce. Pokud do těchto úvah spadá i závazek investora přispět na nějaké výdaje se změnou související, přičemž takový vztah je definován transparentně, není důvod, aby tato okolnost byla vnímání jako odlišná od jiných politických externalit celého procesu.

Stejně jako parlament nemůže být podjatý při přijímání zákonů, byť přijetí zákona má různé důsledky pro různé skupiny obyvatel, tak zastupitelstvo nemůže být podjaté při rozhodování o územním plánu. Důležité je, aby bylo plně informováno o všech důsledcích, k čemž slouží zákonnost procesu SEA/EIA.

Druhou variantou komplikace je to, že druhá strana z nějakého důvodu nebude chtít plnit, poté co bude přijata změna územního plánu či vydáno jiné rozhodnutí, své závazky. K tomu je třeba dodat, že soudní praxe nezná příliš sporů, ve kterých by na základě podobné dohody jedna strana odmítla plnit navazující plnění. Dlužno dodat, že soudní praxe prakticky nezná obecně takové dohody. Důvody odepření při tom mohou být subjektivní (nechce platit) nebo objektivní (nemůže platit).

Z praxe naší kanceláře jsme se setkali jednou s tím, že investor odmítl platit dohodnutou částku, kterou investor slíbil uhradit za to, že obec se vzdala (jinak nedůvodného) odvolání proti územnímu rozhodnutí. Soud i v takovém případě, kdy bylo zjevné, že podání odvolání nesměřovalo k žádnému zhodnocení, ale mělo pouze „vyděračský" potenciál, nárok uznal. Lze očekávat, že v případě odepření plnění by postoje soudů byly podobné.

V této souvislosti si dovoluji upozornit na to, že zvažovanou variantou je koncipovat dohody jako „gentlemen agreement", „memorandum of understanding" či jiná podobná ujednání, která se blíží spíše nevymahatelným harmonogramům. Jakkoliv je možné, že takový model, jehož sankcí je pouze ztráta důvěryhodnosti, může fungovat, dovoluji si upozornit na jedno z rizik.

Pokud důvodem neplacení závazku jsou ekonomické potíže, které mohou vést k úpadku investora, tak v případě jeho konkursu by „nevymahatelný" závazek byl skutečně nevymahatelný a benefit zhodnocení by se stal prospěchem toho, kdo koupí v dražbě příslušný pozemek. Jeho cena by samozřejmě byla o to vyšší, takže kupující by musel uhradit více a takto vzniklý „benefit", jenž by měl být kompenzován plněním obci, by šel ku prospěchu všech věřitelů investora. Z tohoto důvodu se spíše kloním k formulaci smlouvy, která obsahuje závazek vymahatelný.

Poslední skupina právních rizik, která však nijak nesouvisí s procesem a vydáním změny územního plánu, spočívá v tom, že orgány samosprávy, které jsou pověřeny výkonem státní správy v přenesené působnosti (typicky magistrát a městské části) by byly v procesech územních řízení a povolování staveb nařčeny z podjatosti. K tomuto riziku je třeba dodat, že se jedná o riziko ve své podstatě falešné. Podjatost je právní jev, který je sice nežádaný, ale není nijak protiprávní. Jeho důsledkem je, pokud je správně uchopen, přenesení rozhodovací pravomoci na jiný subjekt, který zjevně podjatý není.

Věcné posouzení podmínek podjatosti se v čase mění a míru citlivosti soudní soustavy, jejíž názory jsou v této otázce mírně proměnlivé, respektive nejednoznačné, také nelze předvídat. Každopádně ale lze předpokládat, že pro případ seznané podjatosti prostě o věci rozhodne jiný subjekt. Toto riziko tedy není zásadní a může představovat maximálně časovou komplikaci. První řešení tohoto problému navíc umožní nastavení takových pravidel, aby se jeho vzniku předešlo. V případě, že je podjatost nesporná, je rozhodnutí o ní otázkou dní.

V případě dalších dotazů neváhejte a obraťte se s důvěrou na mne.

S pozdravem

[redacted]

Pavel Uhl, advokát

Pavel Uhl, advokát
evidenční číslo ČAK: 10960
Kořenského 15, Praha 5, CZ 150 00
IČ: 71638806, DIČ: CZ7508100083

Právní rozbor problematiky daní a problematiky veřejných zakázek

advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS s.r.o.

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA
PLZEŇ | OLOMOUC | OSTRAVA

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zuckermandel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

Hlavní město Praha

k rukám

doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora hl. m. Prahy
Ing. arch. Filipa Foglara, vedoucího sekretariátu I. náměstka primátora hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha – Staré Město

Doručeno e-mailem

Příloha č.1: právní posouzení daňových aspektů spolupráce.

V Praze dne 7. prosince 2021

PRÁVNÍ POSOUZENÍ ZAKÁZKOVÝCH A DAŇOVÝCH ASPEKTŮ PRINCIPŮ SPOLUPRÁCE DLE METODIKY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ

Vážený pane docente, vážený pane architekte,

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („**HAVEL PARTNERS**“) byla požádána Hlavním městem Praha („**Klient**“ nebo „**HMP**“) o vypracování odborného

(i) právního posouzení k otázce vyloučení střetu postupu dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území („**Metodika**“) se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („**ZZVZ**“); a

(ii) posouzení daňových aspektů možných variant spolupráce investorů s HMP a příslušných městských částí HMP („**MČ**“).

1. PŘEDMĚT A ÚČEL POSOUZENÍ

Předmětem tohoto posouzení je právní analýza postupu při spolupráci HMP a MČ s investory na základě Metodiky v části týkající se poskytování nefinančního plnění. Konkrétně se právní posouzení týká možnosti započíst na své plnění, které se rozhodne poskytnout na základě smlouvy o spolupráci uzavřené dle pravidel předem stanovených v Metodice, nefinanční plnění ve formě převodu vlastnického práva ke stavbě dle podmínek stanovených v Metodice, zejména stavbě veřejné infrastruktury, občanského nebo rekreačního vybavení, nebo ve formě převodu pozemků z vlastnictví investora do vlastnictví HMP a správy MČ („**převod pozemků**"). Předmětem tohoto právního posouzení naopak nejsou další formy nefinančního plnění, které musí být samostatně právně posouzeny. Účelem tohoto právního posouzení je potvrzení souladu zamýšleného postupu se ZZVZ a případné upozornění Klienta na možný střet této formy nefinančního plnění investora se ZZVZ a upozornění na případná rizika s takovým postupem spojenými tak, aby Klient případnému střetu se ZZVZ a rizikům předešel, resp. aby k takovému střetu vůbec nedošlo.

Dále je předmětem této analýzy posouzení možných variant spolupráce HMP a MČ se zájemci o výstavbu na území HMP, resp. se zájemci o změnu územního plánu, kteří by se na základě této spolupráce spolupodíleli na rozvoji dotčeného území. Podrobné posouzení daňových aspektů možných variant spolupráce jsou uvedeny v **příloze č. 1** tohoto právního posouzení.

2. PODKLADOVÉ DOKUMENTY A INFORMACE

Pro účely vypracování tohoto posouzení nám byla poskytnuta pracovní verze Metodiky zpracovaná ke dni 5. 12. 2021.

Dále jsme při vypracování tohoto posouzení vycházeli z informací poskytnutých Klientem, z informací veřejně dostupných, z obecně závazných právních předpisů ČR v příslušném znění, odborné právní literatury, soudní judikatury a dalších pramenů.

3. PŘEDPOKLADY A VÝCHODISKA POSOUZENÍ

Pro účely právního posouzení v oblasti ZZVZ vycházíme z aktuálního znění Metodiky ke dni vypracování tohoto posouzení (tj. Metodiky ve stavu ke dni 5. 12. 2021), ve kterém jsou nastaveny níže uvedené principy plnění formou realizace stavby nebo převodu pozemků. Tyto předpoklady se nevztahují k daňovému posouzení možných variant spolupráce.

- Metodika upravuje principy spolupráce HMP a/nebo MČ s investory, v rámci které dochází k uzavření smlouvy o spolupráci. Na základě smlouvy o spolupráci se investor zavazuje poskytnout HMP a/nebo MČ plnění, jehož výše se stanoví dle pravidel stanovených v Metodice. Na plnění investora lze dle předem stanovených pravidel Metodiky započíst nefinanční plnění, a to mj. ve formě realizace stavby nebo převodu pozemků. Dle Metodiky lze na plnění investora započíst i jiná nefinanční plnění, avšak ta nejsou předmětem tohoto právního posouzení. Předmětem tohoto posouzení je právě a výhradně nefinanční plnění ve formě realizace stavby nebo převodu pozemků.
- Investor na své náklady vyprojektuje a vybuduje veřejnou občanskou vybavenost, rekreační vybavenost, veřejné prostranství, nadřazenou dopravní nebo technickou infrastrukturu, městské byty nebo veřejnou infrastrukturu („**stavba**"), tedy realizuje stavbu, kterou následně převede do vlastnictví HMP (správy MČ), a to za cenu odpovídající 3 % referenční hodnoty stavby stanovené dle Metodiky. Stavby jsou nabízeny a realizovány investory dobrovolně,

tj. s cílem podpořit a čerpat plné možnosti spolupráce dle Metodiky, tj. Metodika neukládá investorům povinnost stavbu realizovat. Konkrétní forma nefinančního plnění je volena investorem.

- HMP ani MČ nebude dávat investorovi závazné pokyny při přípravě projektové dokumentace ani v průběhu realizace stavby ohledně vzhledu nebo vlastností stavby, ale před uzavřením smlouvy o spolupráci, zvolí-li si investor na základě svého rozhodnutí plnit formou realizace stavby, budou na základě pravidel Metodiky stanoveny základní kvalitativní požadavky na takové nefinanční plnění (např. energetický štítek, prodloužená záruka apod.)
- Investor převede pozemky do vlastnictví HMP (správy MČ) za cenu odpovídající 3 % referenční hodnoty pozemku stanovené dle Metodiky.

Vycházíme tedy z předpokladu, že:

- HMP/MČ nebudou investorovi, kromě stanovené ceny ve výši 3 % referenční hodnoty stavby nebo pozemku, za převod stavby nebo pozemku poskytovat žádné jiné penězi ocenitelné plnění, které by k této hodnotě šlo přičítat.
- Z pohledu HMP/MČ se při převodu stavby nejedná o realizaci jejich potřeb a v případě, že by se investor rozhodl stavbu nerealizovat, HMP/MČ by nemusely obstarat stejnou stavbu (jinak). Důvodem přijetí staveb do vlastnictví HMP (správy MČ) je mimořádná výhodnost převodu stejně jako obecná využitelnost těchto nemovitostí (staveb).

Upozorňujeme, že toto právní posouzení nepokrývá ostatní možné formy nefinančního plnění stanovené v Metodice, které musí být samostatně posouzeny. Toto posouzení není komplexním právním stanoviskem ve věci Metodiky; v případě žádosti Klienta o rozpracování jakékoliv otázky či právní oblasti jsme připraveni takovému požadavku vyhovět.

4. MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Na základě analýzy provedené níže, při správnosti předpokladů a východisek uvedených v tomto posouzení a s výhradami v něm uvedenými, je možné učinit následující závěry a doporučení.

Upozorňujeme, že níže jsou obsaženy pouze základní a dílčí závěry a doporučení vyplývající z právního stanoviska – pro úplnost je nutné číst právní stanovisko v celku a tyto závěry a doporučení nemohou právní stanovisko v celém rozsahu nahradit.

A. ASPEKTY SPOLUPRÁCE Z HLEDISKA ZZVZ

(i.) **S ohledem na charakter vztahu a plnění podle našeho názoru HMP/MČ nebude povinna zadat plnění ve formě realizace stavby nebo převodu pozemků v zadávacím řízení dle ZZVZ.**

(ii.) **Zásadním argumentem je v případě stavby naplnění (a) výjimky veřejné zakázky malého rozsahu v případě kupní ceny do 6 mil. Kč bez DPH a dále z důvodu naplnění podmínek (b) konceptu open-house, (c) výjimky pro pořízení nemovitosti a (d) jednacího řízení bez uveřejnění z důvodu jedinečnosti takového plnění ze strany investora. V případě převodu pozemků se pak uplatní výjimka dle § 29 písm. h) ZZVZ zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení.**

(iii.) **Základním předpokladem tohoto posouzení je, že HMP ani MČ investorovi, kromě ceny ve výši 3 % referenční hodnoty stavby nebo pozemku za převod stavby nebo**

pozemku, nebudou poskytovat žádné jiné penězi ocenitelné plnění, které by k této hodnotě šlo přičítat. Konkrétní forma nefinančního plnění bude na základě Metodiky zvolena investorem dle jeho svobodného uvážení (resp. na základě dohody smluvních stran ve formě smlouvy o spolupráci) z možností předem stanovených v Metodice, které platí pro všechny subjekty (tj. investory na trhu) stejně a za rovných podmínek. Pokud by přitom investor takto zvolené plnění nenabídl (nebyla-li by uzavřena smlouva o spolupráci), HMP ani MČ by takové plnění nepotřebovala ani nepoptávala. Nefinanční plnění tak podle našeho přesvědčení a právního názoru nepředstavuje plnění, o které by HMP/MČ usilovaly, ani nejde o plnění ve veřejném zájmu (k zajištění veřejné služby vyžadované ze strany HMP/MČ) a nejedná se o plnění potřeb HMP/MČ, které by HMP/MČ měla bez developerského projektu (nezávisle na něm).

(iv.) **Součinnost HMP a MČ nemá charakter úplatného protiplnění. V rámci spolupráce s investorem se dle Metodiky HMP a/nebo MČ ve smlouvě o spolupráci zavazují pouze k poskytnutí nezbytné součinnosti v rámci jejich samostatné působnosti. Tato součinnost bude poskytována v každém případě a každému investorovi dle Metodiky stejně bez ohledu na formu a rozsah plnění investora, tedy za rovných a předem stanovených podmínek. Součinnost není službou, která by měla vyjádřitelnou hodnotu, natož aby byla tato hodnota jakkoliv hrazena investorovi. HMP ani MČ neposkytují ani nečiní žádné činnosti nad rámec zákona ani nad rámec svých obvyklých činností a v souvislosti s poskytováním součinnosti jim nevznikají žádné vícenáklady.**

K plnění formou realizace stavby

(v.) **V případě stavby, jejíž konečné pořizovací náklady nebudou přesahovat 200 mil. Kč bez DPH, budou 3 % jejich pořizovacích nákladů pod hranicí 6 mil. Kč bez DPH. Nadto i v případě, že by konečné pořizovací náklady měly přesáhnout 200 mil. Kč, HMP ani MČ nezaplatí dle principů stanovených v Metodice nikdy více než jsou 3 % referenční hodnoty stavby, přičemž tato hodnota prokazatelně nikdy hodnotu 6 mil. Kč nepřekročí. Domníváme se, že v takovém případě nebude mít HMP/MČ povinnost postupovat dle ZZVZ, jelikož budou naplněny podmínky ustanovení § 27 a § 31 ZZVZ, tedy znaky veřejné zakázky malého rozsahu, pro které platí výjimka z povinnosti zadat takové plnění v zadávacím řízení. Jelikož Metodika bude veřejně přístupná a v případě spolupráce bude postupováno podle předem stanovených pravidel v ní stanovených a tato pravidla se aplikují na všechny fyzické a právnické osoby (tj. investory) stejně, budou dodrženy též základní zásady stanovené v § 6 ZZVZ, tedy zásada transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace.**

(vi.) **Postup mimo ZZVZ lze dále obhájit rozhodovací praxí ke konceptu open-house. Každý investor, který uzavře s HMP/MČ smlouvu o spolupráci, má totiž stejnou možnost podle předem daných pravidel, která jsou veřejně přístupná, započíst na své plnění dle Metodiky nefinanční plnění vymezená Metodikou. Tato pravidla se uplatní pro všechny investory stejně. HMP tedy nemá potřebu ani zájem provádět mezi dodavateli jakoukoli soutěž, HMP/MČ pouze stanoví, co může být dle předem stanovených pravidel předmětem plnění a fakticky benefituje z co možná největšího**

zájmu / realizace spolupráce ze strany investorů. Tímto nebude omezena hospodářská soutěž, neboť každý má možnost nabídnout a realizovat pro HMP/MČ stejné plnění za stejných podmínek. Tímto je motivováno maximální množství investorů, aby vybudovali danou infrastrukturu a vybavenost. Zároveň je nastaven plošný přístup pro všechny, který nikoho neznevýhodňuje ani nikoho nezvýhodňuje. ZZVZ v tomto případě nelze uplatnit, neboť HMP/MČ nechtějí vybírat nejlepší řešení, nechtějí tak hodnocením dodavatele selektovat, ale přijímají plnění od neomezeného počtu z jejich pohledu zaměnitelných dodavatelů. Takové plnění naplňuje mantinely tzv. konceptu open-house potvrzeného judikaturou SD EU[1].

(vii.) **Dalším argumentem, proč není nutné, aby HMP/MČ přijímalo nefinanční plnění formou stavby v zadávacím řízení dle ZZVZ je skutečnost, že na toto plnění lze pohlížet jako na obecnou výjimku dle § 29 písm. h) ZZVZ, kdy zadavatel není povinen pořizovat věci nemovité v zadávacím řízení. Metodika stanoví pouze možnosti započitatelného plnění, mezi které patří rovněž nefinanční plnění v podobě stavby. Je pouze na investorovi, jakou konkrétní formu nefinančního plnění si zvolí. HMP ani MČ předem neví ani nebude určovat, jakou formou a jakým způsobem má zvolené plnění investor plnit. HMP ani MČ tedy nepoptává realizaci vybavenosti, respektive o její realizaci neusiluje.**

(viii.) **Tím, že investor zvolí formu nefinančního plnění, jehož předmětem je stavba, nebude uspokojována potřeba HMP nebo MČ. Pokud by investor toto plnění na základě svého rozhodnutí nezvolil, HMP ani MČ by tuto vybavenost samy jinak nepoptávaly, neboť na takovém plnění nemají hospodářský zájem. Nefinanční plnění tohoto typu bude mít vždy úzkou vazbu na investiční záměr a bude využitelné bez ohledu na to, zda jej finálně HMP/MČ převezme do svého vlastnictví a bude jej provozovat. Při splnění těchto předpokladů se nebude jednat o veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ.**

(ix.) **Domníváme se, že závěry relevantní rozhodovací praxe lze analogicky aplikovat i na v době uzavření smlouvy o spolupráci ještě neexistující nefinanční plnění, resp. stavbu. Pro případy, kdy bude investor poskytovat nefinanční plnění, je pro vyloučení definice takového plnění jako veřejné zakázky na stavební práce nezbytné, aby HMP/MČ nemělo rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby, zejména aby tyto požadavky nesměřovaly například vůči architektonické struktuře nefinančního plnění. Ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ by nemělo mít HMP/MČ vliv především na projekt, tedy projektovou dokumentaci nefinančního plnění.**

(x.) **Uvedené neznamená, že by HMP/MČ nemohlo vznést určité požadavky na nefinanční plnění, avšak tyto požadavky nesmí překročit požadavky obvyklé, respektive se nesmí jednat o požadavky příliš specifické a rozsáhlé. V Metodice je sice zamýšleno s konceptem, kdy jsou na nefinanční plnění kladeny určité kvalitativní požadavky (např. energetická náročnost, záruky za jakost apod.), avšak jedná se o požadavky, které jsou velice obecné a nezasahují do konkrétního vzhledu**

[1]Viz rozsudek SD EU ze dne 2. 6. 2016 ve věci C-410/14, Dr. Falk Pharma GmbH proti DAK-Gesundheit nebo rozsudek SD EU ze dne 1. 3. 2018, ve věci C-9/17, Marií Tirkkonen proti Maaseutuvirasto.

a architektonického řešení jednotlivých nefinančních plnění. Takové požadavky však nesmí být následně sjednány ani s konkrétním investorem ve smlouvě o spolupráci. HMP/MČ bude v podstatě pouze deklarovat ochotu přijmout nemovitost určitých obecných parametrů (kapacita a kvalitativní standard) jako nefinanční plnění. Specifikace požadavků by měla být obdobná, jako když zadavatel poptává koupi na trhu již existujících nemovitostí v souladu s péčí řádného hospodáře tak, aby nabídka vyhovující takové poptávce byla dostatečně široká.

(xi.) **Stanovené podmínky na kvalitu nefinančního plnění jsou nadto předem stanoveny Metodikou a platí pro všechny investory stejně a jedná se tak o podmínky rovné a transparentní. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností je nezbytné, aby ve smlouvě o spolupráci s konkrétním investorem nebyly sjednány podrobné parametry a požadavky na předmět nefinančního plnění určené ze strany HMP/MČ, které by přesahovaly rámec obecných požadavků. V takovém případě by totiž již bylo možné hovořit o veřejné zakázce na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ.**

(xii.) **Dále bude dle našeho názoru obhajitelné také naplnění podmínek pro využití jednacího řízení bez uveřejnění smyslu § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ. Podmínky využití JŘBU budou naplněny zejména z toho důvodu, že investor nabízí HMP/MČ plnění, které může poskytnout jedině on, neboť nefinanční plnění realizuje na svém pozemku, na základě svého dobrovolného rozhodnutí a poskytuje tak plnění, které nikdo jiný poskytnout nemůže. Zároveň HMP/MČ by takové plnění bez toho, aniž by jí to investor nabídl (nebyla-li by uzavřena smlouva o spolupráci) ani nepoptávalo a nepotřebovalo. S ohledem na symbolickou hodnotu kupní ceny je zřejmé, že pokud by takové plnění HMP poptávalo, byla by předpokládaná hodnota takového plnění řádově vyšší. Je zřejmé, že plnění o daných parametrech a v dané lokalitě není jinak absolutně dostupné a jedinečnost této příležitosti plyne z okolností spolupráce dle smlouvy o spolupráci. Lze též argumentovat, že „symbolická" výše ceny má svým charakterem blízko „bezúplatnosti" a uplatňována je z důvodů primárně účetních, aniž by účelem bylo stanovit protihodnotu plnění.**

<u>K plnění formou převodu pozemků</u>

(xiii.) **V případě plnění formou převodu pozemku za 3 % referenční hodnoty takového pozemku stanovené postupem dle Metodiky střet s pravidly ZZVZ nenastává, neboť na takové plnění se aplikuje výjimka z povinnosti zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení dle § 29 písm. h) ZZVZ. Podle tohoto ustanovení není zadavatel povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv. Pozemek je dle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů nemovitou věcí a současně existující nemovitou věcí ve smyslu § 29 písm. h) ZZVZ. Z tohoto důvodu nemůže ke střetu se ZZVZ v případě této formy plnění vůbec dojít.**

B. DAŇOVÉ ASPEKTY MOŽNÝCH VARIANT SPOLUPRÁCE

Bezúplatný převod (dar)

(bezúplatný převod Nefinančního plnění ve formě darovací smlouvy (tj. obdobně jako bezúplatný převod vyvolaných investic) - není za něj žádné protiplnění ze strany HMP / MČ).

(i.) **Nevýhodou pro investory u této varianty je, že pokud si u příslušných vstupů uplatnili nárok na odpočet daně z přidané hodnoty („DPH“, obecně 21 %), musí na výstupu odvést DPH z tržní, tedy v místě a čase obvyklé ceny (aniž by jim byla ze strany HMP a / nebo příslušných MČ proplacena). Odvod DPH na výstupu tedy není nutný pouze v případě, že příslušný investor u příslušných vstupů nárok na odpočet DPH neuplatnil, což je však také nevýhoda (jakkoli zřejmě v nižší částce). Na straně investorů existuje dále riziko, že nepovinné nepeněžní plnění nebude považováno za tzv. vyvolanou investici (neboť nutně nepodmiňuje funkci ani užívání hlavního aktiva) a to by mohlo znamenat neuznatelnost příslušných nákladů pro účely daně z příjmů právnických osob („DPPO“, 19 %).**

(ii.) **Pro HMP (resp. příslušné městské části) je tato varianta daňově neutrální (osvobozený příjem, žádné odpisy pro účely DPPO), a to za předpokladu, že souvisí s hlavní (tj. nepodnikatelskou) činností HMP (resp. příslušných MČ). Existuje však určité riziko, že by aktivita (součinnost) HMP a / nebo příslušných MČ vůči investorům mohla být správcem daně vnímána jako určitá forma služby. V takovémto případě by nepovinné nepeněžní plnění pro HMP (resp. příslušné městské části) představovalo příjem zdanitelný DPPO (tj. jako nepeněžní odměna) a HMP (resp. příslušné městské části) by byly povinny také odvést DPH na výstupu z této služby.**

(iii.) **S ohledem na výše uvedené tato varianta, která zahrnuje jakákoli bezúplatně poskytnutá plnění (včetně např. náhrad nákladů), není preferována ze strany investorů.**

Prodej Nefinančního plnění za částku v řádu jednotek / stovek tis. Kč

(úplatný převod Nefinančního plnění za předem určenou paušální částku v řádu jednotek / stovek tis. Kč na základě kupní smlouvy. Ze strany HMP byla zmíněna možnost případného přehodnocení výše tarifů).

(iv.) **U této varianty má příslušný investor nárok na odpočet DPH na vstupu a DPH na výstupu odvede pouze z kupní ceny v řádu jednotek / stovek tis. Kč (případně v důsledku zaokrouhlení žádnou). Pro účely DPPO uplatní jako daňově uznatelné příslušné náklady (tj. z prodeje vzniklou ztrátu), aniž by bylo nutné zkoumat, zda jde o tzv. vyvolanou investici. Rizikem však je, že by transakce mohla být správcem daně překlasifikována na (de facto) bezúplatný převod (viz varianta 1). To by znamenalo doměření DPH na výstupu z tržní (v místě a čase obvyklé) ceny a sankcí a také možné zpochybnění uznatelnosti příslušných nákladů pro účely DPPO. Proti takovému postupu by bylo možné namítat např. celkovou ekonomickou / obchodní logiku transakcí pro příslušného investora, kdy příslušné náklady jsou umořeny v kupní ceně hlavního aktiva.**

(v.) **Na straně HMP (resp. příslušných MČ) je tato varianta daňově neutrální (s výhradou/riziky níže). DPH zaplatí jen z kupní ceny v řádu jednotek / stovek tis. Kč (případně v důsledku zaokrouhlení žádnou), neuplatní žádné odpisy pro účely DPPO.**

(vi.) **Existuje však riziko, že by správce daně transakci překlasifikoval na (de facto) bezúplatný převod (viz výše). Dále nemůžeme vyloučit ani riziko, že by správce daně považoval vztah investora a HMP (resp. příslušné MČ) za právní vztah, který vytvořily převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty, přičemž by transakci zkoumal z pohledu reálné hodnoty plnění, resp. transakce by mohla být překlasifikována na tzv. cenu v místě a čase obvyklou. V takovémto případě by nepovinné nepeněžní plnění pro příslušného investora představovalo příjem zdanitelný DPPO. Na straně HMP (resp. MČ) existuje riziko ručení za DPH neodvedenou příslušným investorem. Dle nám dostupných informací o aktuálním metodickém přístupu k ručení za daň uplatňuje daňová správa institut ručení pro všechny zjevné odchylky od ekonomicky zdůvodnitelné ceny, tj. pro ceny nepřiměřeně vysoké i nepřiměřené nízké (jakkoli jsme byli informováni o odpovědi Generálního finančního ředitelství na dotaz HMP týkající se ručení, které rozumíme tak, že na jednu stranu ustanovení o ručení plátce v rámci jeho veřejnoprávní činnosti sice gramaticky pokrývá, ale implicitně – zřejmě tedy myšleno z hlediska záměru zákonodárce – nikoli). Riziko ručení HMP (resp. příslušných MČ) by bylo možné zmírnit/eliminovat další formou zajištění ze strany příslušného investora (např. bankovní či finanční zárukou, ručením ekonomicky stabilní matky, zástavním právem apod.).**

(vii.) **V současné době je tato varianta využívána a ze strany investorů i nadále zvažována zejména pro tzv. vyvolané investice (tj. investice nutně podmiňující funkci a užívání hlavního aktiva), které mají obvykle z pohledu příslušného investora zápornou ekonomickou hodnotu, neboť po jejich dokončení generují pouze provozní náklady, resp. ztráty. Podle našeho názoru je v tomto případě obhajitelné (s výhradou / riziky výše), že takto realizované vyvolané investice příslušný investor následně převádí HMP (resp. do správy příslušné MČ) za ceny řádu tisíců či desítek tis. Kč, kdy takto sjednaná cena v nízké nominální hodnotě má své ekonomické opodstatnění.**

(viii.) **Vyrozuměli jsme, že z pohledu investorů je tato varianta preferovaným řešením pro převod tzv. vyvolaných investic. Na druhou stranu tato varianta není preferována pro nefinanční plnění, která nemají povahu tzv. vyvolaných investic a jsou poskytována nad rámec.**

Prodej Nefinančního plnění za materiální kupní cenu s (významnou) slevou *(úplatný převod Nefinančního plnění s významnou (procentní) slevou na základě kupní smlouvy)*

(ix.) **V zásadě stejné dopady jako u varianty prodeje za cenu v řádu jednotek / stovek tis. Kč, avšak zmírnění (resp. dle výše kupní ceny až eliminace) rizika překlasifikace na bezúplatný převod. S ohledem na výši předpokládané odměny (resp. výši slevy) za převod nefinančních plnění a s ohledem na judikaturu Soudního dvora Evropské Unie („SDEU"), konkrétně rozsudek C-267/15**

Gemeente Woerden, v tomto případě vidíme prostor pro argumentaci a obhájení úplatného převodu (prodeje) nefinančního plnění.

(x.) **Na straně HMP (resp. MČ) je nevýhodou zvýšení kupní ceny (odhlédneme-li případné kompenzace např. v rámci jiného plnění) a odpočtu DPH z kupní ceny, kde předpokládáme nemožnost jeho uplatnění, pokud plnění souvisí s hlavní (tj. nepodnikatelskou) činností HMP (resp. příslušných MČ).**

(xi.) **Podle našeho názoru by měla být tato varianta zvažována a posuzována individuálně s přihlédnutím k charakteristice každého konkrétního nefinančního plnění. Tato varianta může být (s výhradou / riziky výše) spíše obhajitelná u převodů neobchodovatelných plnění ve veřejném zájmu (parky, školky, školy související pozemky apod.) s ohledem na jejich omezený tržní potenciál příznivou judikaturu SDEU.**

(xii.) **Na druhou stranu uplatnění této varianty může být spornější u převodů komerčních plnění (byty, nebytové prostory a související pozemky apod.), která mohou být obchodována za tržní ceny mezi třetími subjekty. Podle našeho názoru existuje nejvyšší riziko uplatnění této varianty u stavebních pozemků, kterých je třeba vždy vycházet z individuálního vyhodnocení každého jednotlivého případu.**

(xiii.) **Z pohledu investorů je tato varianta ideálním řešením právě pro nefinanční plnění, která nejsou považována za tzv. vyvolanou investici. V současné době probíhají intenzivní diskuse ohledně stanovení výše prodejní ceny (resp. výše slevy) pro konkrétní skupiny nefinančních plnění. V této souvislosti rovněž upozorňujeme, že výše slevy dle judikatury SDEU není v praxi závazná ani pro investory nicméně ani pro správce daně (každý případ musí být vždy posuzován individuálně s ohledem na jeho okolnosti).**

(xiv.) **Nad rámec výše uvedeného upozorňujeme na skutečnost, že nelze předvídat, jakým způsobem se bude vyvíjet judikatura SDEU a českých soudů, rozhodovací praxe ani právní úprava. V budoucnu tedy mohou nastat další okolnosti (viz výše), které mohou být relevantní pro plnění poskytovaná ze strany investorů na HMP (resp. na příslušné MČ) a které mohou zásadním způsobem změnit shora uvedené závěry. Vývoj judikatury SDEU průběžně sledujeme a obratem bychom Vás o nové relevantní judikatuře informovali.**

5. PRÁVNÍ POSOUZENÍ POSTUPU DLE METODIKY Z POHLEDU PRAVIDEL ZZVZ

5.1 OBECNÝ PRÁVNÍ ÚVOD DO PROBLEMATIKY VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK SE ZAMĚŘENÍM NA STAVBY

Definice veřejné zakázky není přímo v ZZVZ výslovně zavedena. Ustanovení § 2 odst. 1 ZZVZ však stanoví, že zadáním veřejné zakázky se rozumí *uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce*.

Z citovaného ustanovení vyplývají základní definiční znaky veřejné zakázky, které musí být pro to, aby se v uvedeném případě jednalo o veřejnou zakázku, naplněny kumulativně.

Jedná se o tyto definiční znaky: (i) existence smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem (tj. **smluvní stranou je zadavatel** ve smyslu § 4 ZZVZ), (ii) závazek dodavatele poskytnout zadavateli dodávky, služby nebo stavební práce (tj. **předmět smlouvy**) a (iii) závazek zadavatele dodavateli za plnění poskytnout úplatu (tj. **úplatnost smluvního vztahu**). S těmito definičními znaky jako základními pracuje též ustálená rozhodovací praxe[2].

Předmětem veřejné zakázky se ve smyslu § 14 ZZVZ rozumí dodávky, služby nebo stavební práce. Úplatou pak protiplnění zadavatele spočívající zpravidla v přímém peněžitém závazku, ale i jiné penězi ocenitelné protiplnění, „*[n]apříklad plněním v naturální formě, plnění spočívající v poskytnutí protislužby nebo v převedení vlastnického či jiného práva.*“[3].

Jako úplatu dle Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže („**ÚOHS**“) „*[n]elze vyloučit ani ‚nepřímou' úhradu zadavatele, a to např. v případech nepeněžitého protiplnění či v případech jiných konstrukcí úplaty. V každém případě se v takových případech jedná pouze o rozlišný způsob úhrady ceny, nikoliv o bezplatně poskytované dodávky, služby event. stavební práce.*“[4]. Za úplatné vztahy je pak třeba dle rozhodovací praxe považovat též smluvní vztahy, v rámci kterých dochází k zápočtu plnění obou smluvních stran[5].

Pro účely vyloučení jakýchkoliv pochybností v rámci spolupráce HMP/MČ s investory níže rozvádíme zásadní rozhodnutí správních soudů a ÚOHS v případě „spolupráce“ mezi zadavateli a dodavateli. V rozsudku ze dne 31. 5. 2010, č. j. 8 Afs 60/2009 – 78 („**Rozsudek Pec**“) řešil Nejvyšší správní soud („**NSS**“) případ, kdy zadavatel uzavřel s dodavatelem kupní smlouvu o prodeji nemovitostí (budovy mateřské školy a dalších nemovitostí) za cenu 16 065 000 Kč. Dodavatel pak prostřednictvím jiné stavební firmy provedl stavební práce (úprava a přístavba budovy základní školy), a to namísto zaplacení kupní ceny za nabyté nemovitosti. Dodavatel tak neuhradil za nemovitosti kupní cenu, ale provedl stavební práce v hodnotě kupní ceny a zároveň na něho bylo převedeno vlastnické právo k nemovitostem.

Podle ÚOHS a následně i správních soudů zadavatel pochybil, když toto plnění nezadal v zadávacím řízení v souladu se ZZVZ[6]. Dle Rozsudku Pec se jednalo o veřejnou zakázku, neboť se jednalo zjevně o plnění úplatné. NSS v tomto případě zdůraznil, že:

*„Existence veřejné zakázky však **není podmíněna pouze závazkem zadavatele spočívajícím v přímém peněžitém plnění. Úplatným smluvním vztahem** ve smyslu § 6 odst. 1 zákona*

---

[2] Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2010, č. j. 8 Afs 60/2009 – 78 nebo rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 12. 5. 2014, č. j. S510/2012/VZ-2461/2013/521/JHn.

[3] Srov. DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. § 2 [Zadání veřejné zakázky]. In: DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 14.

[4] Viz rozhodnutí ÚOHS ze dne 19. 12. 2008, č. j. S257/2008/VZ-23325/2008/530/RP, dostupné z: https://www.uohs.cz/cs/verejne-zakazky/sbirky-rozhodnuti/detail-7780.html.

[5] Srov. HERMAN, Pavel. *Komentář k zákonu o zadávání veřejných zakázek. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-660-6, s. 14.

[6] Tehdy platným zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

o veřejných zakázkách je i takový smluvní vztah, podle kterého ***zadavatel nemá přímo platit určitou částku v penězích, ale poskytuje jiné plnění, vyjádřitelné v penězích****. Formální označení právního úkonu, jímž dojde k založení závazkového vztahu, ani jeho obsah z pohledu právních norem soukromého práva nejsou rozhodující. Úplatný charakter „celkového" smluvního vztahu mezi zadavatelem a jinou osobou ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o veřejných zakázkách může být založen i kombinací několika soukromoprávních úkonů, pokud z nich vyplyne povinnost zadavatele poskytnout plnění, třebas v naturální formě, vyjádřitelné v penězích, které je svou povahou výdajem zadavatele, se zohledněním kontextu práv a povinností zadavatele vyplývajících ze všech souvisejících a na sebe navazujících soukromoprávních úkonů."*.

V důsledku toho, že zadavatel převedl vlastnická práva k jiným nemovitostem na dodavatele, ÚOHS a NSS uzavřel, že se jedná o protiplnění za úpravy (rekonstrukci) a přístavbu nemovitostí zadavatele. Podle Rozsudku Pec tak není rozhodující formální označení úkonu, na základě kterého dojde k založení závazkového vztahu. O úplatné plnění jde dle NSS nejen v případě, kdy zadavatel hradí určitou částku v penězích, ale též v případě, že poskytuje jiné plnění vyjádřitelné v penězích, a to i plnění naturální.

V rozhodnutí ze dne 12. 5. 2014, č. j. S510/2012/VZ-2461/2013/521/JHn („**Rozhodnutí ÚOHS**") ÚOHS řešil obdobný případ obcházení pravidel zadávání veřejných zakázek, kdy zadavatel uzavřel s dodavatelem smlouvu na vybudování přípojek vody, kanalizace, EE, plynu, zřízení přípojných bodů, vybudování komunikací, chodníků, veřejného osvětlení, tedy zhotovení stavby. Na základě uzavřené smlouvy měl zadavatel následně nabýt infrastrukturu, a to za 3 % hodnoty stavby. V konečném důsledku pak zadavatel přenechal dodavateli předmětné pozemky za symbolickou cenu 1 Kč za m^2.

V řešeném případě ÚOHS dospěl k obdobnému závěru jako v Rozsudku Pec, když uvedl, že: *„V případě dalšího pojmového znaku veřejné zakázky – úplatnosti – se jedná o úplatu zpravidla hrazenou zadavatelem, avšak* ***nelze vyloučit ani „nepřímou" úhradu zadavatele, a to např. v případech nepeněžitého protiplnění či v případech jiných konstrukcí úplaty****. V šetřeném případě se jedná o* ***jinou konstrukci úhrady, která spočívá v částečné úhradě v penězích*** *[…]* ***a v současném přenechání předmětných pozemků vybranému uchazeči za symbolickou úhradu 1 Kč za m2*** *[…]* ***Zadavatel měl možnost ponechat si předmětné pozemky ve svém vlastnictví, náklady spojené s předmětnou veřejnou zakázkou hradit v peněžité formě a zhodnocené pozemky následně odprodávat třetím subjektům či je jinak využít.*** *[…] Tento postup však nemůže mít za následek to, že by se zadavatel při realizaci veřejné zakázky mohl vyhnout postupu podle zákona."*.

Z citovaných rozhodnutí je zřejmé, že i převod vlastnického práva k nemovitostem (typicky pozemkům), ač třeba dočasný, představuje úplatné protiplnění ve smyslu § 2 odst. 1 ZZVZ. ÚOHS ještě nad rámec již uvedeného zdůraznil, že zadavatel měl možnost si předmětné pozemky ponechat, ale neučinil tak.

Z výše uvedených důvodů proto důrazně doporučujeme, aby v případě, že by mělo dojít k realizaci nefinančního plnění na pozemku HMP/MČ byl každý jednotlivý případ podroben podrobnému posouzení. V žádném případě nesmí být umožněno, aby byly jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví HMP/MČ převáděny do vlastnictví investora, a to ani po dobu realizace takového nefinančního plnění, a ani za

tzv. symbolickou cenu například 1 Kč. V pracovní verzi Metodiky poskytnuté ke dni zpracování tohoto právního posouzení je možnost realizace stavby na pozemku HMP/MČ vyloučena, což je nastavení správné a nedochází tak v této části ke střetu s pravidly ZZVZ.

5.2 VYLOUČENÍ STŘETU VARIANTY PRODEJE ZA KUPNÍ CENU S (VÝZNAMNOU) SLEVOU SE ZZVZ

V pracovní verzi Metodiky relevantní pro toto právní posouzení je stanovena varianta převodu stavby do vlastnictví HMP (správy MČ) formou prodeje stavby za kupní cenu s významnou slevou, a to za cenu ve výši 3 % referenční hodnoty stavby nebo pozemku stanovené dle principů Metodiky.

K otázce takového nastavení nejsou v oblasti práva veřejných zakázek dostupné dostatečné výkladové zdroje. Podle našeho názoru však lze dospět výkladem k závěru, že s ohledem na charakter vztahu a plnění HMP/MČ nebude povinna zadat plnění ve formě realizace stavby nebo převodu pozemků v zadávacím řízení dle ZZVZ. Zásadním argumentem je v případě stavby naplnění (a) výjimky veřejné zakázky malého rozsahu („**VZMR**“) v případě kupní ceny do 6 mil. Kč bez DPH a dále z důvodu naplnění podmínek (b) konceptu open-house, (c) výjimky pro pořízení nemovitosti a (d) jednacího řízení bez uveřejnění z důvodu jedinečnosti takového plnění ze strany investora. V případě převodu pozemků se pak uplatní výjimka dle § 29 písm. h) ZZVZ zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení.

Základním předpokladem tohoto posouzení je, že HMP ani MČ investorovi, kromě ceny ve výši 3 % referenční hodnoty stavby nebo pozemku za převod stavby nebo pozemku, nebudou poskytovat žádné jiné penězi ocenitelné plnění, které by k této hodnotě šlo přičítat. Konkrétní forma nefinančního plnění bude na základě Metodiky zvolena investorem dle jeho svobodného uvážení (resp. na základě dohody smluvních stran smlouvy o spolupráci) z možností předem stanovených v Metodice, které platí pro všechny subjekty (tj. investory na trhu) stejně a za rovných podmínek. Pokud by přitom investor takto zvolené plnění nenabídl (nebyla-li by uzavřena smlouva o spolupráci), HMP ani MČ by takové plnění nepotřebovala ani nepoptávala. Nefinanční plnění tak podle našeho přesvědčení a právního názoru nepředstavuje plnění, o které by HMP/MČ usilovaly, ani nejde o plnění ve veřejném zájmu (k zajištění veřejné služby vyžadované ze strany HMP/MČ) a nejedná se o plnění potřeb HMP/MČ, které by HMP/MČ měla bez developerského projektu (nezávisle na něm).

Nadto převod za kupní cenu ve výši max. 3 % konečných pořizovacích nákladů (resp. 3 % referenční hodnoty stanovené dle Metodiky) je částkou pouze „symbolickou“, jež má svým charakterem blízko „bezúplatnosti“ a je uplatňována jen z důvodů primárně účetních, aniž by účelem bylo stanovit protihodnotu plnění.

S ohledem na péči řádného hospodáře upozorňujeme, že by mělo HMP převzít do svého vlastnictví pouze takové plnění, které bude rozumně využitelné, přiměřené záměru investora s tím, že by se nemělo jednat o plnění, které by následně vyžadovalo nákladnou údržbu nebo provoz. Tyto podmínky doporučujeme předem jasně vymezit také v Metodice a ve smlouvě o spolupráci. V pracovní verzi Metodiky poskytnuté ke dni zpracování tohoto právního posouzení jsou tyto podmínky zapracovány.

Metodika bude veřejně přístupná a v případě spolupráce bude postupováno podle předem stanovených pravidel, která se budou aplikovat na všechny fyzické a právnické osoby (tj. investory) stejně, a budou tak dodrženy též základní zásady stanovené v § 6 ZZVZ (zásada transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace).

5.2.1 Součinnost HMP a MČ nemá charakter úplatného protiplnění

V rámci spolupráce s investorem se dle Metodiky HMP a/nebo MČ ve smlouvě o spolupráci zavazují pouze k poskytnutí nezbytné součinnosti v rámci jejich samostatné působnosti. Tato **součinnost bude poskytována v každém případě a každému investorovi dle Metodiky stejně bez ohledu na formu a rozsah plnění investora, tedy za rovných a předem stanovených podmínek.** HMP a MČ za svou součinnost získávají pouze příslib nefinančního plnění dle volby investora, resp. na základě společné dohody smluvních stran (tj. MČ a/nebo HMP a investor).

Součinnost není službou, která by měla vyjádřitelnou hodnotu, natož aby byla tato hodnota jakkoliv hrazena investorovi. Nefinanční plnění navíc nepředstavuje plnění, o které by HMP/MČ usilovaly, ani nejde o plnění ve veřejném zájmu (k zajištění veřejné služby vyžadované ze strany HMP/MČ) a nejedná se o plnění potřeb HMP/MČ, které by HMP/MČ měla bez developerského projektu (nezávisle na něm). Potřebnost (upotřebitelnost) nefinančního plnění by měla být primárně spojena se změnou územního plánu nebo investičním záměrem investora (tj. zejména zvýšení atraktivity investičního záměru a podpora občanské vybavenosti). Zároveň bude HMP/MČ připravena přijmout jen takové nefinanční plnění, které bude v souladu s jejich péčí řádného hospodáře a bude pro ně smysluplné jej mít v majetku a provozovat jej.

Na součinnost HMP a MČ by nemělo být pohlíženo jako na penězi ocenitelné plnění i z toho důvodu, že **HMP ani MČ neposkytují ani nečiní žádné činnosti nad rámec zákona ani nad rámec svých obvyklých činností a v souvislosti s poskytováním součinnosti jim nevznikají žádné vícenáklady.**

5.3 PLNĚNÍ FORMOU STAVBY

5.3.1 Veřejná zakázka malého rozsahu ve smyslu § 27 a § 31 ZZVZ

V případě stavby, jejíž konečné pořizovací náklady nebudou přesahovat 200 mil. Kč bez DPH, budou 3 % jejich pořizovacích nákladů pod hranicí 6 mil. Kč bez DPH. Nadto i v případě, že by konečné pořizovací náklady měly přesáhnout 200 mil. Kč, HMP ani MČ nezaplatí dle principů stanovených v Metodice nikdy více než jsou 3 % referenční hodnoty stavby, přičemž tato hodnota prokazatelné nikdy hodnotu 6 mil. Kč nepřekročí. Domníváme se, že v takovém případě nebude mít HMP/MČ povinnost postupovat dle ZZVZ, jelikož budou naplněny podmínky ustanovení § 27 a § 31 ZZVZ, tedy znaky veřejné zakázky malého rozsahu („**VZMR**“), pro které platí výjimka z povinnosti zadat takové plnění v zadávacím řízení dle ZZVZ.

Podle ustanovení § 31 ZZVZ platí, že *zadavatel není povinen zadat v zadávacím řízení veřejnou zakázku malého rozsahu*, avšak za dodržení základních zásad vymezených v § 6 ZZVZ. Nefinanční plnění ve formě realizace stavby by svým předmětem, kdyby takové plnění bylo veřejnou zakázkou (což není – viz výše), spadlo pod definici veřejné

zakázky na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 3 a 4 ZZVZ. Podle § 27 písm. b) ZZVZ je veřejnou zakázkou malého rozsahu na stavební práce veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota je rovna nebo nižší částce 6 mil. Kč. Domníváme se přitom, že v posuzovaném případě lze předpokládanou hodnotu stavby určit na základě ceny stavby, kterou za její převod zaplatí HMP, nikoli dle ceny obvyklé za stavbu srovnatelnou. HMP totiž již před uzavřením smlouvy o spolupráci prokazatelně ví, jaký bude její reálný a prokazatelný výdaj za stavbu a že za převod stavby neuhradí více než právě 6 mil. Kč. V posuzovaném případě se tak prokazatelně jedná o cenu nepřekračující limity VZMR. Do předpokládané hodnoty se nebude započítávat hodnota součinnosti HMP/MČ, neboť tato hodnotu nemá, jak bylo objasněno výše v bodu 5.2.1. tohoto stanoviska.

Jelikož Metodika bude veřejně přístupná a v případě spolupráce bude postupováno podle předem stanovených pravidel v ní stanovených a tato pravidla se aplikují na všechny fyzické a právnické osoby (tj. investory) stejně, budou dodrženy též základní zásady stanovené v § 6 ZZVZ, tedy zásada transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Upozorňujeme však, že kdyby na nefinanční plnění bylo nahlíženo jako na veřejnou zakázku malého rozsahu, muselo by být ve vnitřních předpisech HMP a MČ upraveno, že pro případy nefinančního plnění dle Metodiky není nutné realizovat výběrové řízení na dodavatele takové stavby dle vnitřních právních předpisů HMP nebo MČ.

5.3.2 Open-house jako možný bezpečný a inovativní postup

Postup mimo ZZVZ lze dále obhájit rozhodovací praxí ke konceptu open-house. Česká právní úprava sice tzv. open-house koncept nezná, tento koncept byl nicméně řešen již SD EU, a to v rozsudku ze dne 2. 6. 2016 ve věci C-410/14, Dr. Falk Pharma GmbH proti DAK-Gesundheit[7] („**Falk Pharma**“) a v rozsudku ze dne 1. 3. 2018, ve věci C-9/17, Marií Tirkkonen proti Maaseutuvirasto („**Tirkkonen**“).

V případě Falk Pharma řešil SD EU případ, kdy zadavatel předem zveřejnil v Úředním věstníku Evropské unie oznámení týkající se „připouštěcího řízení“, jehož koncepce spočívala v uzavírání dohod o slevách souvisejících s léčivými přípravky mezi zdravotní pojišťovnou a dodavateli léčivých přípravků. V rámci tohoto systému byla pak uzavřena dohoda s každým hospodářským subjektem, který projevil zájem dohodu uzavřít a splnil konkrétní předem stanovená kritéria. Dohoda uzavřená s každým jednotlivým hospodářským subjektem byla totožná, tedy obsahovala pevně stanovené smluvní podmínky včetně cenových podmínek. SD EU v tomto případě uzavřel, že:

„*Na první položenou otázku je proto třeba odpovědět, že čl. 1 odst. 2 písm. a) směrnice 2004/18 musí být vykládán v tom smyslu, že takový systém dohod, jako je systém dotčený v původním řízení, prostřednictvím kterého veřejný subjekt hodlá na trhu nakupovat zboží tak, že po celou dobu platnosti tohoto systému bude uzavírat smlouvy s každým*

[7] Dostupné z: https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=179464&pageIndex=0&doclang=CS&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=6336866.

hospodářským subjektem, jenž se zaváže dodávat dotčené zboží za předem stanovených podmínek, aniž dotyčný veřejný subjekt provede výběr mezi subjekty, které projeví zájem, nýbrž po celou dobu platnosti takového systému umožní každému takovému subjektu k tomuto systému přistoupit, nepředstavuje veřejnou zakázku ve smyslu této směrnice.".

SD EU tímto dospěl k závěru, že klíčová ustanovení zadávací směrnice, která definují pojem veřejné zakázky, musí být vykládána racionálně a dle jejich smyslu. Zásadní je přitom skutečnost, že po celou dobu platnosti zavedeného systému bude zadavatel uzavírat smlouvy prakticky s každým hospodářským subjektem, který bude dodávat dotčené zboží za předem stanovených podmínek, aniž by bylo účelné provádět jakoukoliv ekonomickou selekci. Podle SD EU totiž v takovém případě absentuje soutěžní prvek. Dále pak SD EU upozornil na to, že takový koncept open-house jako je v řešeném případě nesmí vytvářet žádný prostor na straně dodavatelů pro vyjednávání či předložení „výhodnější" nabídky.

Základním předpokladem pro využití konceptu open-house je tedy neexistence soutěžního prvku. Na rozdíl od přímého zadání, u kterého soutěžní prvek rovněž absentuje, však v případě open-house konceptu nehraje roli specifický charakter plnění od určitého dodavatele, neboť z pohledu zadavatele poskytují všichni dodatelé generické plnění, které má pro zadavatele totožný význam. Předpokladem řádného open-house konceptu je dle výše citované judikatury otevřenost přístupu k plnění blíže neurčitému okruhu dodavatelů, kteří si nemohou se zadavatelem vyjednat jiné podmínky plnění. Je proto vyloučena jakákoliv selekce dodavatelů.

V případě spolupráce dle Metodiky každý investor, který uzavře s HMP/MČ smlouvu o spolupráci, má možnost podle předem daných pravidel, která jsou veřejně přístupná, započíst na své plnění nefinanční plnění vymezené Metodikou, mj. právě stavbu. Tato pravidla se uplatní pro všechny investory stejně. Žádný z dodavatelů nemá možnost předložit „výhodnější" nabídku plnění. Pro HMP/MČ bude mít parametricky shodná stavba jakéhokoliv investora stejnou hodnotu. Pro HMP/MČ nehraje roli specifický charakter plnění investora, které si investor započte na svou hlavní povinnost plnění dle Metodiky. Z pohledu HMP/MČ má každý dodavatel možnost nabídnout jakékoliv z předem v Metodice vymezených forem plnění, které má pro zadavatele totožný význam, s předem stanovenou (objektivně určitelnou) hodnotou.

HMP/MČ tedy nemá potřebu ani zájem provádět mezi dodavateli jakoukoli soutěž, HMP/MČ pouze stanoví možnosti, co může být dle předem stanovených pravidel předmětem plnění a fakticky benefituje z co možná největšího zájmu/realizace spolupráce ze strany investorů. Jak bylo podrobně rozvedeno výše, předpokladem řádného open-house konceptu je otevřenost přístupu k plnění blíže neurčitému a neomezenému okruhu dodavatelů, se kterými nebudou vyjednávány (jiné) podmínky plnění. Domníváme se proto, že principy nastavenými v Metodice nebude omezena hospodářská soutěž, neboť každý má možnost nabídnout a realizovat pro HMP/MČ stejné plnění za stejných podmínek.

Současně se domníváme, že nastavenými principy spolupráce je motivováno maximální množství investorů, aby vybudovali danou infrastrukturu a vybavenost. Zároveň je nastaven plošný přístup pro všechny, který nikoho neznevýhodňuje ani

nikoho nezvýhodňuje. Pro všechny investory jsou v Metodice stanoveny rovné podmínky, jakož i způsob stanovení hodnoty nefinančního plnění, v jejíž výši lze takové plnění započíst. Pravidla stanovená v Metodice platí pro všechny investory stejně, není tak dán žádný prostor pro vyjednávání či předložení „výhodnější" nabídky.

ZZVZ v tomto případě nelze uplatnit, neboť HMP/MČ nechtějí vybírat nejlepší řešení, nechtějí tak hodnocením dodavatele selektovat, ale přijímají plnění od neomezeného počtu z jejich pohledu zaměnitelných dodavatelů. Takové plnění naplňuje mantinely tzv. konceptu open-house potvrzeného judikaturou SD EU.

5.3.3 Výjimka nabytí nemovité věci dle § 29 písm. h) ZZVZ

Dalším argumentem, proč není nutné, aby HMP/MČ pořizovalo nefinanční plnění v podobě stavby v zadávacím řízení dle ZZVZ je skutečnost, že toto plnění naplňuje podmínky výjimky dle § 29 písm. h) ZZVZ. Podle ustanovení § 29 písm. h) ZZVZ není zadavatel povinen zadat v zadávacím řízení veřejnou zakázku, *jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv*.

Domníváme se, že tuto výjimku lze aplikovat též na nefinanční plnění ve formě stavby, která v době uzavření smlouvy o spolupráci reálně ještě neexistuje, a to za níže uvedených předpokladů.

Veřejnou zakázku na stavební práce definuje § 14 odst. 3 ZZVZ jako veřejnou zakázku, jejímž předmětem je a) poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku jednotného klasifikačního systému, b) zhotovení stavby, nebo c) poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b). Podle odst. 4 citovaného ustanovení se veřejnou zakázkou na stavební práce rozumí bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem též zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž za odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem se považuje stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby (blíže viz níže).

Aby se jednalo skutečně o veřejnou zakázku na stavební práce, musí být naplněn i již výše zmíněný znak úplatnosti. Dle rozhodovací praxe SD EU se v případě staveb o plnění úplatné jedná zejména v případech, kdy „*je zhotoviteli nabízeno protiplnění za provedení stavebních prací stanovených zadavatelem*"[8], tedy případy, kdy „*veřejný zadavatel, který uzavřel smlouvu v rámci veřejné zakázky na stavební práce, obdrží na základě této smlouvy určité plnění za protiplnění. Toto plnění spočívá v provedení stavebních prací, o které veřejný zadavatel usiluje*"[9]. V rozsudku SD EU ze dne 25. 3. 2010 ve věci C-451/08 Helmut Müller GmbH proti Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („**Helmut Müller**") tento soud hovoří o tzv. přímém hospodářském zájmu zadavatele.

[8] Rozsudek SD EU ze dne 18. 1. 2007 ve věci C-220/05, Jean Auroux a další proti Commune de Roanne, bod 45.

[9] Viz rozsudek SD EU ze dne 25. 3. 2010 ve věci C-451/08, Helmut Müller GmbH proti Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, bod 48.

Dle této rozhodovací praxe se tedy musí jednat o **stavební práce, o které zadavatel přímo usiluje, respektive je zadavatel poptává v návaznosti na potřebu jejich pořízení, která vznikla v rámci jeho činnosti**. Poptáním stavebních prací se tak zadavatel snaží uspokojit veřejný zájem či veřejnou potřebu, kterou je v rámci svých činností povinen uspokojit. V řešených případech to byl zadavatel, kdo stavební práce poptával a kdo stanovil, jaké přesně stavební práce a za jakým účelem poptává.

Metodika stanoví pouze možnosti započitatelného plnění, mezi které patří rovněž nefinanční plnění formou stavby. Je pak pouze na investorovi, jakou konkrétní formu nefinančního plnění si zvolí. HMP ani MČ předem neví ani nebude určovat, jakou formou a jakým způsobem má zvolené plnění investor plnit. HMP ani MČ tedy nepoptává realizaci vybavenosti, respektive o její realizaci neusiluje, jak předpokládá výše citovaná rozhodovací praxe SD EU.

Tím, že investor zvolí formu nefinančního plnění, jehož předmětem je stavba, nebude uspokojována potřeba HMP nebo MČ. Pokud by investor toto plnění na základě svého rozhodnutí nezvolil, HMP ani MČ by tuto vybavenost samy jinak nepoptávaly, neboť na takovém plnění nemají hospodářský zájem (ve smyslu rozsudku Helmut Müller). Nefinanční plnění tohoto typu bude mít vždy úzkou vazbu na investiční záměr a bude využitelné bez ohledu na to, zda jej finálně HMP/MČ převezme do svého vlastnictví a bude jej provozovat. Při splnění těchto předpokladů se nebude jednat o veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ.

Hranice mezi tím, co se rozumí veřejnou zakázkou na stavební práce a výjimkou nabytí existující nemovitosti ve smyslu § 29 písm. h) ZZVZ se věnuje též výkladová praxe a judikatura. Níže citovaná rozhodovací praxe totiž prolamuje výslovné znění zákonné úpravy, že se musí jednat o „existující" nemovitost.

Úplatné nabytí existující nemovitosti zadavatelem podléhá obecné výjimce ze zadávacího řízení dle § 29 písm. h) ZZVZ. Předmětné ustanovení sice hovoří o existující nemovité věci, ale výkladem této výjimky se zabýval též SD EU, který stanovil, že pod tuto výjimku za určitých podmínek spadá i nemovitost, která teprve vzniká nebo vznikne (viz níže). Stavba by měla být budována bez toho, že by si HMP/MČ před zahájením budování určily tento typ nefinančního plnění a stavba by měla být případně využitelná i jinými subjekty než HMP/MČ.

Takové případy jsou totiž náchylnější pro podezření pro obcházení zákona. Jedná se zejména o případy, kdy si zadavatel diktuje konkrétní podmínky, jak má stavba vypadat, a v důsledku čehož se tak bude jednat pravděpodobně spíše o veřejnou zakázku na stavební práce dle § 14 odst. 4 ZZVZ. Níže se proto blíže věnujeme určení hranice mezi výjimkou nabytí nemovité věci a veřejnou zakázkou na stavební práce dle § 14 odst. 4 ZZVZ, jak činí též SD EU v níže citovaném rozhodném rozsudku.

ZZVZ oproti dříve platné právní úpravě v § 14 odst. 4 výslovně stanoví, že *bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem se za veřejnou zakázku na stavební práce považuje rovněž zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem*. Dále ZZVZ stanoví nevyvratitelnou právní domněnku, co se rozumí slovním spojením „odpovídající požadavkům zadavatele", a to *stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby*.

Jelikož se jedná o legislativní novinku z roku 2016, nezabývaly se jí doposud ještě ani správní soudy ani ÚOHS. Dle autorů odborné komentářové literatury jde o veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 14 stavebního zákona, „*pokud na počátku právního vztahu existuje zadání požadavků na stavbu na straně veřejného zadavatele, následně dochází ke zhotovení takové stavby a po jejím dokončení pak k jejímu užívání veřejným zadavatelem či třetími osobami v souladu se zájmy či svěřenými úkoly veřejného zadavatele, přičemž dodavatel získá v této souvislosti veřejné prostředky, jedná se o veřejnou zakázku na stavební práce.*“.

Podle odborné literatury je pro určení plnění jako veřejné zakázky na stavební práce rozhodující skutečnost, že zadavatel určí požadavky na stavbu, a tedy i on je osobou, která iniciuje potřebu realizace dané stavby. Druhým pojmovým znakem je již opakovaně zmiňovaná úplatnost, tedy poskytnutí protiplnění za zhotovení stavby ze strany zadavatele, což představuje vynaložení veřejných prostředků na zhotovenou stavbu zadavatelem.

V Metodice jsou uvedeny pouze možnosti započitatelného nefinančního plnění investora a je pouze na investorovi, jakou formu a předmět investor zvolí a jestli vůbec nefinanční plnění poskytne. V tomto rozsahu se domníváme, že nefinanční plnění investora ve formě zhotovení stavby vybavenosti definici veřejné zakázky na stavební práce nenaplňuje.

Rozhodnými skutečnostmi pro určení, zda se jedná o stavbu, která odpovídá požadavkům stanoveným veřejným zadavatelem se zabýval SD EU například již ve výše citovaném rozsudku Helmut Müller, podle kterého „*aby bylo možné připustit, že veřejný zadavatel upřesnil své požadavky ve smyslu tohoto ustanovení, je třeba, aby přijal opatření s cílem stanovit charakteristiky stavby nebo alespoň s cílem vykonávat rozhodující vliv na projekt stavby.*“.

Podrobněji se pak touto problematikou zabýval SD EU v rozsudku ze dne 22. 4. 2021 ve věci C-537/19, Evropská komise proti Rakouské republice[10] („**Wiener Wohnen**“). V předmětné věci se SD EU zabýval sice pronájmem nemovité věci, avšak předmětné rozhodnutí lze analogicky využít též na případ výjimky nabytí stavby do vlastnictví, neboť SD EU se zde zabýval výkladem znaků veřejné zakázky na stavební práce ve smyslu čl. 1 odst. 2 písm. b) staré zadávací směrnice[11], který upravuje definici obdobně jako § 14 odst. 4 ZZVZ.

Předmětem sporu bylo v řešeném případě uzavření smlouvy o dlouhodobém pronájmu ještě před výstavbou budovy, ve které se pronajímané prostory měly nacházet. Žalobce[12] tvrdil, že zadavatel měl na projekt vliv, který zdaleka přesahoval rámec obvyklých požadavků nájemce takové nemovitosti a že je nezbytné smlouvu kvalifikovat jako veřejnou zakázku na stavební práce. Zadavatel v uvedeném případě přitom pouze požadoval, aby byly dodrženy technické normy stanovené právními předpisy a aby vlastnosti budovy

[10] Dostupné z: https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=240226&pageIndex=0&doclang=CS&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=4740340.

[11] Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby.

[12] Evropská komise.

odpovídaly obvyklému „technickému stavu“ na dotčeném trhu s cílem zlepšení energetické účinnosti budovy a obecně ke snížení ekologické stopy této nemovitosti.

SD EU v tomto případě závazně rozhodl, že se nejedná o případ, kdy by zadavatel měl takový vliv na projekt, který by přesahoval rámec obvyklých požadavků, ale naopak že úpravy vyplývající z požadavků zadavatele nepřekračují rámec toho, co může nájemce obvykle požadovat. Aby se jednalo o veřejnou zakázku na stavební práce, musela by dle SD EU realizace takové stavby odpovídat požadavkům upřesněným veřejným zadavatelem[13], což nastane tehdy, „*pokud tento zadavatel podnikl kroky s cílem stanovit charakteristiky stavby nebo alespoň s cílem vykonávat rozhodující vliv na její projekt*“[14]. Rozhodující vliv na projekt lze pak dle SD EU identifikovat pouze tehdy, jestliže lze prokázat, že:

- tento vliv je vykonáván na architektonickou strukturu této budovy, jako jsou její rozměry, vnější zdi a nosné zdi;
- v případě vnitřních úprav pak pouze tehdy, pokud se vyznačují svojí specifičností nebo rozsahem.

V rozsudku Wiener Wohnen tak SD EU dostatečně objasnil hranici mezi rozhodujícím vlivem na projekt stavby jako jedním z definičních znaků veřejné zakázky na stavební práce a rámcem obvyklých požadavků, na základě kterých ještě nelze hovořit o plnění jako veřejné zakázce na stavební práce.

Podpůrně lze v této souvislosti pro blízkost právních úprav a tam vyvinutější výklad odkázat na německou rozhodovací praxi. Vergabekammer (obdoba našeho Úřadu) např. v rozhodnutí VK 2-88/19 ze dne 17. 12. 2019 vyslovila názor, že zákonnou výjimku z povinnosti postupovat v zadávacím řízení lze použít i v případě pronájmu budovy, která se má ještě postavit. „*Účelem této výjimky, která by měla být v zásadě vykládána striktně, je povolit takové smlouvy o pronájmu budov, které typicky neobsahují žádné zvláštní požadavky zadavatele, které by z funkčního hlediska znamenaly uzavření veřejné zakázky na stavební práce. Budovy, které mají být teprve postaveny, proto mohou podléhat výjimce, pokud jsou postaveny dle koncepce pronajímatele bez rozhodujícího vlivu zadavatele jakožto nájemce.*“[15].

Podle výše citované rozhodovací praxe je důležité, aby nemovitost, která má teprve vzniknout, neměla žádné zvláštní vlastnosti, které by například vylučovaly její užití třetí stranou. Nemovitost, která teprve vznikne tak musí vznikat nezávisle na vůli zadavatele a zadavatel nesmí uplatňovat na druh stavby nebo její projekt rozhodující vliv. Zároveň zadavatel nesmí klást nestandardní požadavky na dotčenou nemovitost, které by se vymykaly běžným požadavkům na takovou nemovitost a které by vylučovaly její případné využití jakoukoliv třetí osobou.

---

[13] Obdobně viz rozsudky SD EU ze dne 29. 10. 2009, ve věci C-536/07, Komise v. Německo, bod 55, a ze dne 10. 7. 2014, ve věci C-213/13, Impresa Pizzarotti, bod 43.

[14] Obdobně viz rozsudek SD EU ze dne 10. 7. 2014, ve věci C-213/13, Impresa Pizzarotti, bod 44.

[15] Text rozhodnutí v německém jazyce je dostupný zde.

Dle aktuálních podmínek je to právě investor, kdo si volí konkrétní formu nefinančního plnění a to, zda vůbec nefinanční plnění poskytne. HMP/MČ předem neví ani nebude určovat, jakou formou má investor plnit. HMP ani MČ tedy nepoptává realizaci vybavenosti, respektive o její realizaci neusiluje. Nebude tak přímo, z aktivity HMP/MČ uspokojována potřeba HMP/MČ. Pokud by investor toto plnění na základě svého rozhodnutí nezvolil, HMP/MČ by tuto vybavenost samo jinak nepoptávalo, neboť na takovém plnění nemá hospodářský zájem ani by tím neplnilo své konkrétní potřeby/povinnosti. Nefinanční plnění tohoto typu bude mít vždy úzkou vazbu na investiční záměr a bude využitelné bez ohledu na to, zda jej finálně HMP/MČ převezme do svého vlastnictví a bude jej provozovat. Při splnění těchto předpokladů se nebude jednat o veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ.

Domníváme se, že závěry výše citované relevantní rozhodovací praxe lze analogicky aplikovat i na v době uzavření smlouvy o spolupráci ještě neexistující nefinanční plnění, resp. stavbu. Pro případy, kdy bude investor poskytovat nefinanční plnění, je pro vyloučení definice takového plnění jako veřejné zakázky na stavební práce nezbytné, aby HMP/MČ nemělo rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby, zejména aby tyto požadavky nesměřovaly například vůči architektonické struktuře nefinančního plnění. Ve smyslu § 14 odst. 14 ZZVZ by nemělo mít HMP/MČ vliv především na projekt, tedy projektovou dokumentaci nefinančního plnění.

Ve smyslu rozsudku Wiener Wohnen výše uvedené neznamená, že by HMP/MČ nemohlo vznést určité požadavky na nefinanční plnění, avšak tyto požadavky nesmí překročit požadavky obvyklé, respektive se nesmí jednat o požadavky příliš specifické a rozsáhlé. V Metodice je sice zamýšleno s konceptem, kdy jsou na nefinanční plnění kladeny určité kvalitativní požadavky (např. energetická náročnost, záruky za jakost apod.), avšak jedná se o požadavky, které jsou velice obecné a nezasahují do konkrétního vzhledu a architektonického řešení jednotlivých nefinančních plnění. Takové požadavky však nesmí být následně sjednány ani s konkrétním investorem ve smlouvě o spolupráci. HMP/MČ bude v podstatě pouze deklarovat ochotu přijmout nemovitost určitých obecných parametrů (kapacita a kvalitativní standard) jako nefinanční plnění. Specifikace požadavků by měla být obdobná, jako když zadavatel poptává koupi na trhu již existujících nemovitostí v souladu s péčí řádného hospodáře tak, aby nabídka vyhovující takové poptávce byla dostatečně široká.

Stanovené podmínky spolupráce v Metodice jsou rovné a transparentní. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností je nezbytné, aby ve smlouvě o spolupráci s konkrétním investorem nebyly sjednány podrobné parametry a požadavky na předmět nefinančního plnění určené ze strany HMP/MČ, které by přesahovaly rámec obecných požadavků. V takovém případě by totiž bylo již možné hovořit o veřejné zakázce na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 4 ZZVZ.

Z výše uvedených důvodů se domníváme, že v případě nefinančního plnění formou převodu vlastnického práva ke stavbě na základě smlouvy o spolupráci se nebude jednat o veřejnou zakázku na stavební práce, ale v takovém případě bude naplněna podmínka nabytí existující nemovité věci ve smyslu § 29 písm. h) ZZZV.

5.3.4 **Naplnění podmínek JŘBU dle § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ**

Dále bude dle našeho názoru obhajitelné také naplnění podmínek pro využití jednacího řízení bez uveřejnění („**JŘBU**“) ve smyslu § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ, podle kterého může zadavatel použít JŘBU, *pokud veřejná zakázka může být splněna pouze určitým dodavatelem, neboť z technických důvodů neexistuje hospodářská soutěž*. Současně dle § 63 odst. 4 ZZVZ platí, že podmínky dle citovaného ustanovení jsou splněny pouze v případě, *že nelze využít jiného postupu a že zadavatel nestanovil zadávací podmínky veřejné zakázky s cílem vyloučit hospodářskou soutěž*.

Technickou jedinečností se ve smyslu § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ rozumí situace, kdy zadavatel nemůže poptávat jiné než požadované plnění (resp. plnění zde nabízené investorem), neboť neexistuje přiměřená alternativa nebo náhrada takového plnění, a proto zadavatel nemůže z technických důvodů poptávat plnění jiné[16].

Podmínky využití JŘBU budou naplněny zejména z toho důvodu, že investor nabízí HMP/MČ plnění, které může poskytnout jedině on, neboť nefinanční plnění realizuje na svém pozemku, na základě svého dobrovolného rozhodnutí a poskytuje tak plnění, které nikdo jiný poskytnout nemůže. Zároveň HMP/MČ by takové plnění bez toho, aniž by jí to investor nabídl (nebyla-li by uzavřena smlouva o spolupráci) ani nepoptávalo a nepotřebovalo. Plnění formou realizace stavby, která má být umístěna na pozemku investora, a to za pouhou symbolickou dle Metodiky předem stanovenou cenu, bude reálně možné získat výhradně a pouze od konkrétního investora, se kterým uzavřela MČ a/nebo HMP smlouvu o spolupráci. Žádný jiný dodavatel na trhu tak nebude moci takové plnění za stanovených podmínek splnit, a to aniž by to zapříčinilo HMP/MČ. Podmínky stanovené v Metodice přitom platí pro všechny investory na trhu stejně, Metodika je veřejně přístupná a každý se tak může s touto seznámit a podle této vůči HMP /MČ postupovat/plnit. Žádný subjekt na trhu tak nemůže být postupem dle Metodiky diskriminován, resp. touto nemůže být jakkoli dotčena hospodářská soutěž.

Na základě výše uvedeného se domníváme, že je splněn též předpoklad k využití JŘBU dle § 63 odst. 4 ZZVZ, resp. naplněny podmínky pro využití JŘBU dle § 63 odst. 3 písm. b) ZZVZ. V případě plnění investora formou realizace stavby totiž nelze využít jiné alternativy. HMP by reálně nemohlo v řízení s otevřenou soutěží poptat stejné plnění na pozemku investora, které mu investor v daném případě nabízí. Současně uvedené platí za předpokladu, kdy cílem postupu dle Metodiky a plněním dle ní uzavřené konkrétní smlouvy o spolupráci není vyloučení hospodářské soutěže, která tímto postupem není vůbec dotčena, neboť pravidla spolupráce a plnění investora formou realizace stavby na základě smlouvy o spolupráce platí pro všechny investory stejně.

Je zřejmé, že plnění o daných parametrech a za tak extrémně výhodnou cenu, nedostupnost v dané lokalitě a jedinečnost této příležitosti plyne z okolností spolupráce dle smlouvy o spolupráci.

[16] Srov. DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. § 63 [Obecné podmínky použití]. In: DVOŘÁK, David, MACHUREK, Tomáš, NOVOTNÝ, Petr, ŠEBESTA, Milan a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 395.

5.4 PLNĚNÍ FORMOU PŘEVODU POZEMKŮ

V případě plnění formou převodu pozemku za 3 % referenční hodnoty takového pozemku stanovené postupem dle Metodiky střet s pravidly ZZVZ nenastává, neboť na takové plnění se aplikuje výjimka z povinnosti zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení dle § 29 písm. h) ZZVZ. Podle tohoto ustanovení není zadavatel povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, *jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv*. Pozemek je dle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“) nemovitou věcí a současně existující nemovitou věcí ve smyslu § 29 písm. h) ZZVZ. Z tohoto důvodu nemůže ke střetu se ZZVZ v případě této formy plnění vůbec dojít.

6. DALŠÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Věříme, že Vám toto posouzení poskytne nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Vzhledem ke složitosti problematiky jsme se omezili pouze na posouzení otázek, které jsou předmětem tohoto stanoviska. Toto stanovisko jsme v návaznosti na Vaše pokyny, popř. další jednání, připraveni dále rozpracovat či upřesnit.

Závěry uvedené výše byly učiněny na základě poskytnutých dokumentů a informací a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto dokumentů a informací. V případě, že tento předpoklad nebyl naplněn, nelze zaručit správnost výše uvedených závěrů a doporučení.

Předmětem tohoto posouzení nejsou aspekty mimo oblast práva, jeho výkladu a aplikace.

V tomto posouzení není řešena otázka časové působnosti jednotlivých povinností, rizik a nároků. Vycházíme z předpokladu, že se řeší situace, které se řídí v současné době platnými a účinnými právními předpisy ČR, pokud není v tomto posouzení výslovně uvedeno jinak.

Toto posouzení bylo vypracováno výhradně pro Klienta. Poskytnutím tohoto posouzení třetí osobě nepřijímá HAVEL PARTNERS žádnou odpovědnost ani závazek vůči takové třetí osobě.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

Děkujeme Vám za spolupráci.

V úctě

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Charakter / Varianta	Posuzované aspekty	Příslušný developer	HMP / Městská část veřejnoprávní činnost	Výhody	Nevýhody
I. Bezúplatný převod (dar) *(<u>bezúplatný</u> převod Nefinančního plnění ve formě darovací smlouvy (tj. obdobně jako bezúplatný převod vyvolaných investic) - není za něj žádné protiplnění ze strany HMP / MČ).*	**Daň z příjmů**	<u>Daňové aspekty při převodu Nefinančního plnění</u> **Daňově neutrální**, neboť bezúplatný převod Nefinančního plnění by neměl být předmětem daně z příjmů <u>Daňové aspekty uplatnění vynaložených výdajů na Nefinanční plnění</u> V tomto případě bude záležet na vyhodnocení příslušného developera s tím, že si dokážeme představit více možných řešení. Z tohoto důvodu musí být každá individuální situace detailně analyzována. V této souvislosti vnímáme značné riziko, že by výdaje na „nepovinná“ Nefinanční plnění **nemusela být vnímána** jako tzv. vyvolané investice, které obecně lze zahrnout do součástí vstupní ceny „hlavní“ stavby (bez ohledu na účetní zachycení „hlavní“ stavby jako dlouhodobého hmotného majetku nebo zásoby), neboť se obáváme, že vybudování příkladmo školky (či jiného „nepovinného“ Nefinančního plnění) <u>nepodmiňuje funkci majetku</u> (tj. podmínkou pro případné udělení územního rozhodnutí nebo stavebního povolení není vybudování „nepovinného“ Nefinančního plnění). Podle našeho názoru tedy tato „nepovinná“ Nefinanční plnění nepodmiňují vznik „hlavní“ stavby v územním rozhodnutí ani stavebním povolení, nýbrž se příslušný developer zavázal je dobrovolně bezúplatně převést na HMP (resp. do správy MČ).	<u>Daňové aspekty při pořízení Nefinančního plnění</u> Podle našeho názoru by přijetí Nefinanční plnění (např. ve formě školky) mělo být **osvobozené od daně z příjmů**, pokud MČ / HMP prokáže správci daně při případné daňové kontrole, že toto plnění souvisí s „hlavní“ činností HMP / MČ. Nicméně v této souvislosti vnímáme určité riziko, že by „bezúplatné převedení“ Nefinančního plnění (např. ve formě školky) nemuselo naplňovat podmínky pro osvobození od daně z příjmů. Z tohoto důvodu v tomto případě nelze vyloučit případné zdanitelné bezúplatné plnění. *Nad rámec výše uvedeného upozorňujeme, že odpisy **nebudou** daňově účinným nákladem HMP / MČ, neboť souvisí s její „hlavní“ (nevýdělečnou) činností (tj. jsou vynakládány v rámci výkonu veřejné správy).*	<u>HMP / MČ:</u> – obecně daňově neutrální operace z pohledu daně z příjmů i DPH – není nutné ručit za případnou nezaplacenou DPH ze strany příslušného developera <u>Příslušný developer:</u> – žádný zdanitelný výnos	<u>HMP / MČ:</u> – nemožnost uplatnění daňových odpisů z Nefinančního plnění (např. školky) <u>Příslušný developer:</u> – velmi obtížné uplatnění výdajů na „nepovinná“ Nefinanční plnění jako daňově relevantních položek; – nutnost vrácení nároku na odpočet DPH ze souvisejících přijatých vstupů, u kterých si ho příslušný developer uplatnil

		V této souvislosti si lze představit také argumentaci, že výdaje na „nepovinná“ plnění mohou být zahrnuty do ocenění „hlavní“ stavby (bez ohledu na účetní zachycení „hlavní“ stavby jako dlouhodobý hmotný majetek nebo zásoby) s tím, že představují tzv. podmíněné investiční výdaje v souladu s interpretací Národní účetní rady č. 20 (za splnění všech tam uvedených podmínek) s tím, že „povinnost“ vybudovat tato plnění vyplývá z uzavřeného smluvního vztahu mezi příslušným developerem a HMP / MČ. V této souvislosti si lze podle našeho názoru představit také argumentaci, že by výdaje na „nepovinná“ plnění (resp. daňové (zůstatkové) ceny „převedených“ nemovitých věcí (např. školky) mohly být uplatněny jako odčitatelná položka od základu daně z příjmů příslušného developera. Nicméně podle našeho názoru by výdaje na „nepovinná“ Nefinanční plnění měla být daňově ošetřena spíše jako **daňově neúčinné náklady**, pokud příslušný developer neprokáže, že tyto výdaje přímo souvisejí se zdanitelnými výnosy.			
	DPH	<u>Přiznání DPH na výstupu při převodu Nefinančního plnění</u> V tomto případě bude záležet, zda si příslušný developer uplatnil nárok na odpočet DPH ze souvisejících přijatých plnění či nikoli. – Pokud si příslušný developer **uplatnil** z přijatých přímo a bezprostředně souvisejících plnění nárok na odpočet DPH, **měl by přiznat a odvést DPH na výstupu.** Tento závěr by nemusel platit pouze	<u>Ručení za případnou nezaplacenou DPH</u> HMP (resp. MČ) by **neměla ručit** za případnou nezaplacenou DPH ze strany příslušného developera. <u>Uplatnění nároku na odpočet DPH na vstupu při pořízení Nefinančního plnění</u> Obecně **daňově neutrální**, neboť příslušný developer by DPH HMP (resp. MČ) vůbec neměl „vyúčtovávat“.		

		v situaci, kdy by se nejednalo převod Nefinančního plnění ve formě dodání zboží, nýbrž o poskytnutí služby. To si lze představit např. v situaci, kdy by příslušný developer poskytoval stavební práce na majetku HMP (resp. ve správě MČ). – Pokud si příslušný developer **neuplatnil** z přijatých přímo a bezprostředně souvisejících plnění nárok na odpočet DPH, tato transakce by měla být **daňově neutrální**. Podle našeho názoru by developer měl mít případné **přiznané a odvedené DPH na výstupu daňově účinné z pohledu daně z příjmů** (ať už jednorázově nebo formou daňových odpisů „hlavní“ stavby v závislosti na posouzení daně z příjmů výše).			
II. Prodej Nefinančního plnění za částku v řádu jednotek / stovek tis. Kč *(úplatný převod Nefinančního plnění za předem určenou paušální částku v řádu jednotek / stovek tis. Kč na základě kupní smlouvy. Ze strany HMP byla zmíněna možnost případného přehodnocení výše tarifů).*	**Daň z příjmů**	<u>Daňové aspekty při převodu Nefinančního plnění</u> V tomto případě bude záležet na povaze příslušného Nefinančního plnění. Podle našeho názoru by měly být sjednány odlišné podmínky při převodu příkladmo (i) školky; (ii) městských bytů; a (iii) stavebního pozemku s tím, že si lze představit více možných řešení. Z tohoto důvodu musí být každá individuální situace detailně analyzována. Obecně by měl příslušný developer vykázat zdanitelný výnos z „prodeje“ Nefinančního plnění ve výši sjednané ceny podle věcné a časové souslednosti. **S ohledem na výši předpokládané odměny za převod Nefinančních plnění a s ohledem na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního**	<u>Daňové aspekty při pořízení</u> Obecně by pořízení Nefinančního plnění mělo být pro HMP / příslušnou MČ **daňově neutrální**. *Nad rámec výše uvedeného upozorňujeme, že odpisy **nebudou** daňově účinným nákladem HMP / MČ, neboť souvisí s její „hlavní“ (nevýdělečnou) činností (tj. jsou vynakládány v rámci výkonu veřejné správy).*	<u>HMP / MČ:</u> – daňově neutrální operace z pohledu daně z příjmů i DPH <u>Příslušný developer:</u> – při prokázání správci daně (sice obtížném) uplatnění výdajů na Nefinanční plnění jako daňově relevantních položek; – zdanitelný výnos z převodu Nefinančního plnění ve výši sjednané ceny (paušální částky v řádu jednotek / stovek tis. Kč); – při prokázání správci daně (sice obtížném) není nutné vrácení	<u>HMP / MČ:</u> – vidíme určité riziko ručení za případnou nezaplacenou DPH ze strany příslušného developera (podle určitých výkladů až z „tržní“ ceny); – nemožnost uplatnění daňových odpisů z Nefinančního plnění (např. školky) <u>Příslušný developer:</u> – vysoké riziko zpochybnění úplatného převodu na bezúplatný převod – případně riziko překlasifikace sjednané odměny za převod

		soudu v tomto případě vnímáme vysoké riziko případného zpochybnění podmínek pro úplatný převod ze strany správce daně a překlasifikaci na bezúplatný převod (pro daňové dopady viz variantu I.). **Z tohoto důvodu tuto variantu u Nefinančních plnění spíše nedoporučujeme aplikovat.** V tomto případě nelze vyloučit ani riziko, že by správce daně mohl přistoupit k úpravě základu daně z příjmů příslušného developera na odměnu v místě a čase obvyklou („tržní“) (tj. mohl by považovat převod Nefinančního plnění jako právní vztah vytvořený za účelem snížení základu daně z příjmů), pokud by příslušný developer při případné daňové kontrole neprokázal řádné ekonomické důvody pro výši sjednané ceny. <u>Daňové uplatnění vynaložených výdajů na Nefinanční plnění</u> Příslušný developer si obecně může uplatnit mj. daňovou (zůstatkovou) cenu příslušného hmotného majetku jako daňově účinný náklad (s výhradou výše uvedeného rizika).		nároku na odpočet DPH z přijatých vstupů, který si příslušný developer uplatnil	Nefinančního plnění na výši v místě a čase obvyklou („tržní“)
	DPH	<u>Vrácení nároku na odpočet DPH z uplatněných přijatých vstupů</u> V tomto případě bude záležet na povaze příslušného Nefinančního plnění. Podle našeho názoru by měly být sjednány odlišné podmínky při převodu příkladmo (i) školek a parků; (ii) městských bytů; a (iii) stavebních pozemků s tím, že si dokážeme představit více možných řešení. Z tohoto důvodu musí být každá individuální situace detailně analyzována. Obecně by měl mít příslušný developer zachován nárok na odpočet DPH na vstupu (DPH na výstupu předpokládáme v základní	<u>Ručení za případnou nezaplacenou DPH</u> Podle našeho názoru v tomto případě vidíme určité riziko, že by HMP (resp. příslušná MČ) mohla ručit za případnou nezaplacenou DPH ze strany příslušného developera. V této souvislosti může být sporné, zda by se institut ručení aplikoval do výše (i) sjednané kupní ceny; nebo (ii) z ceny v místě a čase obvyklé („tržní“). S ohledem na nejasně formulované zákonné ustanovení, nedostupnost oficiálních výkladů a neformálních informací se lze v tomto případě domnívat, že by		

		sazbě (21 %). Nicméně při případné daňové kontrole musí být schopen prokázat správci daně, že se skutečně a prokazatelně jedná o (i) zdanitelné plnění pro účely a DPH; a že (ii) sjednaná cena není čistě symbolická. Zachování nároku na odpočet DPH na základě těchto podmínek bylo umožněno nedávným rozsudkem Soudního dvora Evropské Unie („**SDEU**"), konkrétně rozsudek C-267/15 Gemeente Woerden. **V této souvislosti s ohledem na výši předpokládané odměny za převod Nefinančních plnění a s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu a SDEU v tomto případě vnímáme vysoké riziko případného zpochybnění zdanitelného plnění ze strany správce daně a překlasifikaci na bezúplatný převod. Z tohoto důvodu tuto variantu u převodu Nefinančních plnění spíše nedoporučujeme aplikovat.** <u>Přiznání DPH na výstupu při převodu Nefinančního plnění</u> Obecně by mělo být zdanitelné plnění (převod Nefinančního plnění) ze sjednané ceny (DPH na výstupu předpokládáme v základní sazbě (21 %) s tím, že příslušný developer má zachován nárok na odpočet DPH na vstupu (s výhradou rizika uvedeného výše).	správce daně mohl přistoupit spíše k ručení z ceny v místě a čase obvyklé („tržní"). Na druhou stranu existuje výklad Generálního finančního ředitelství, podle kterého by se institut ručení nemusel vztahovat na osoby povinné k dani v rámci výkonu veřejné správy (např. HMP / MČ). Pro neuplatňování institutu ručení musí být při případné daňové kontrole HMP (resp. příslušná MČ) schopna prokázat správci daně, že se skutečně a prokazatelně jedná o (i) zdanitelné plnění pro účely a DPH; a že sjednaná cena není čistě symbolická; nebo (ii) vykonává činnosti v rámci výkonu veřejné správy. <u>Uplatnění nároku na odpočet DPH na vstupu při pořízení Nefinančního plnění</u> HMP / MČ by **neměly mít** možnost uplatnit si nárok na odpočet DPH z přijatého zdanitelného plnění (nákup Nefinančního plnění), neboť souvisí s její „hlavní" (nevýdělečnou) činností (tj. prostředky jsou vynakládány v rámci výkonu veřejné správy).		
III. Prodej Nefinančního plnění za materiální kupní cenu s (významnou) slevou *(<u>úplatný</u> převod Nefinančního plnění s významnou (procentní) slevou na základě kupní smlouvy)*	**Daň z příjmů**	V zásadě obdobné dopady jako varianta II. s tím rozdílem, že s ohledem na výši předpokládané odměny (resp. výši slevy) za převod Nefinančních plnění v tomto případě vidíme prostor pro argumentaci a obhájení převodu Nefinančního plnění jako převodu úplatného.	V zásadě obdobné dopady jako varianta II.	<u>HMP / MČ:</u> – daňově neutrální operace z pohledu daně z příjmů i DPH <u>Příslušný developer:</u> – při prokázání úplatného plnění správci daně daňová uznatelnost výdajů na Nefinanční plnění jejich;	<u>HMP / MČ:</u> – (spíše nižší) riziko ručení za případnou nezaplacenou DPH ze strany příslušného developera; – nemožnost uplatnění daňových odpisů z Nefinančního plnění (např. školky) <u>Příslušný developer:</u>
	DPH	V zásadě obdobné dopady jako varianta II. s tím rozdílem, že s ohledem na výši předpokládané odměny (resp. výši slevy) za převod Nefinančních plnění a s ohledem na	V zásadě obdobné dopady jako varianta II. s tím rozdílem, že s ohledem na výši předpokládané odměny (resp. výši slevy) za převod Nefinančních plnění v		

		judikaturu SDEU v tomto případě vidíme prostor pro argumentaci a obhájení, že se jedná o zdanitelné plnění.	tomto případě vidíme ještě větší prostor pro argumentaci, že se nebude uplatňovat institut případného ručení za nezaplacenou DPH než ve variantě II.	– zdanitelný výnos z převodu Nefinančního plnění ve výši sjednané ceny (nižší než nákladové); – při prokázání úplatného plnění správci daně není nutné vrácení nároku na odpočet DPH z přijatých vstupů, který si příslušný developer uplatnil	– (nízké – v závislosti na výši slevy) riziko zpochybnění úplatnosti převodu a předkvalifikace na bezúplatný převod; – případně (spíše nižší) riziko překlasifikace sjednané odměny za převod Nefinančního plnění na výši v místě a čase obvyklou („tržní“)

Příloha č. 14 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Analýza memorand a smluv aplikovaných městskými částmi

advokátní kancelář FRANK BOLD ADVOKÁTI, s. r. o.

Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Pro: Hlavní město Praha
Věc: Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy
Datum: 6. 12. 2021

Zadání

Obsahem analýzy bude zejména přehled jednotlivých Pravidel či Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury, Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji, Zásad pro výstavbu či jiných obdobných dokumentů (dále jen „Pravidla“) a na jejich základě uzavíraných smluvních typů a memorand, které používají jednotlivé městské části hl. m. Prahy. Pracovní verze této analýzy z března 2021 byla podkladem pro přípravu vzoru smlouvy o spolupráci, která bude součástí Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, již připravuje Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka.

Výstupem této analýzy je shrnutí/tabulka, obsahující přehled:

i) které MČ používají Pravidla

ii) jaká je jejich forma

iii) jaký subjekt Pravidla schválil

iv) jakým způsobem a v jaké výši se počítá, resp. aplikuje finanční příspěvek

v) jednotlivé používané smluvní typy a jejich aplikace

Přehledové tabulky MČ

Níže uvedený výčet jednotlivých městských částí hl. m. Prahy (dále jen „MČ“) zahrnuje všechny nám dosud známé MČ, které již přijaly a aktuálně aplikují, ev. budou aplikovat Pravidla na základě schválení v orgánech MČ. Kromě uvedených MČ se přijetí pravidel chystá v MČ Praha 3. Mimo uvedené je třeba zmínit, že Vzorová „Pravidla pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory“ si v srpnu 2020 schválil Svaz městských částí hlavního města Prahy.

MČ Praha 5

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2018 Pravidla schválena též radou	1000 Kč za 1 m^2 nárůstu budoucích HPP staveb, pokud je záměrem změna ÚP Praha, 500 Kč za 1 m^2 HPP záměru (lze i kumulativně). Možné nepeněžní plnění	memorandum – rámcová smlouva smlouva o spolupráci – § 1746 odst. 2 OZ smlouva o investičním příspěvku - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

MČ Praha 7

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 4. 2018 Pravidla schválena též radou	500 Kč za 1 m^2 HPP záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha 8

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 12. 2020	stanovena v rozmezí 500 - 1100 Kč za m^2 HPP stavby, v rozmezí 500 - 1500 Kč za m^2 HPP stavby vyžadující změnu ÚP Možné nepeněžní plnění	memorandum o spolupráci – rámcová smlouva smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

MČ Praha 10

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 2. 3. 2020 Metodika schválena též radou	výše stanovena komplexním vzorcem, na rok 2020 stanovena částka 915 Kč za m^2 HPP Možné nepeněžní plnění	smlouva o spoluúčasti - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

MČ Praha 12

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2019 Pravidla schválena též radou	1000 Kč za m^2 HPP záměru, 1500 Kč za m^2 HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva není v Pravidlech blíže určena	Ano

MČ Praha 22

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Pravidla schválena pouze radou ze dne 30. 1. 2019	1000 Kč za m^2 HPP záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha – Dolní Chabry

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 12. 6. 2019	700 Kč za m^2 rodinného domu za účelem zisku, 1250 za m^2 jiného záměru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

MČ Praha - Nedvězí

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 15. 6. 2020	40000 Kč za 1 rodinný dům do 150 m^2 čisté užitné plochy, 60000 Kč za 1 rodinný dům nad 150 m^2 plochy, 30000 Kč za 1 byt v bytovém domě, 400 Kč za 1 m^2 užitné plochy nebytového prostoru Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

MČ Praha - Šeberov

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 14. 12. 2020 Pravidla schválena též radou	1500 Kč za m^2 HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy, 500 Kč za m^2 HPP záměru (lze i kumulativně) Vyloučeno nepeněžní plnění	smlouva o rozvoji území - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

MČ Praha - Březiněves

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 10. 2. 2021	1500 Kč za m^2 HPP záměru navýšení min. o 500 Kč za m^2 HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

MČ Praha - Újezd

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 21. 4. 2021	500 Kč za m^2 HPP u rodinné výstavby 1500 Kč za m^2 HPP u bytové výstavby navýšení min. o 500 Kč za m^2 HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

Analýza:

MČ Praha 5

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha 5 (dále jen „**Pravidla**“)[1] byla **schválena usnesením zastupitelstva MČ Praha 5** č. 24/13/2018 ze dne 17. 4. 2018,[2] samotná **Pravidla tvoří přílohu tohoto usnesení**. Spolu s Pravidly bylo schváleno zřízení peněžního fondu s názvem „Fond rozvoje veřejné infrastruktury" a zásady pro tvorbu a použití tohoto fondu uvedené v příloze č. 2 uvedeného usnesení zastupitelstva MČ Praha 5, obojí v souladu s § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRP“). Uvedený fond je tvořen investičními prostředky získanými MČ Praha 5 na základě smluvního ujednání s investory, kteří realizují na území MČ Praha 5 své stavební záměry (těmito „stavebními záměry“ se rozumí záměr stavby bytového domu, souboru rodinných domů, administrativní nebo jiná stavba pro komerční využití a rovněž návrh na změnu územního plánu hl. m. Prahy, jejímž důsledkem je zvýšení maximální míry využití v daném území).

Výše uvedenému **usnesení zastupitelstva MČ Prahy 5 předcházelo usnesení Rady MČ Praha 5** č. 13/440/2018 ze dne 4. 4. 2018, kterým Rada MČ Praha 5 vyslovila souhlas se zněním Pravidel a uložila předložit Pravidla k projednání v Zastupitelstvu MČ Praha 5.[3] Výše uvedenému usnesením Rady MČ Praha 5 předcházelo usnesení Výboru územního rozvoje městské části Praha 5 č. 6/5/2018 ze dne 3. 4. 2018, kterým uvedený výbor zastupitelstva MČ Praha 5 doporučil souhlasit s Pravidly a předložit je k projednání v Zastupitelstvu MČ Praha 5.

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy 5, přičemž obsah Pravidel byl schválen jak Zastupitelstvem MČ Praha 5, tak Radou MČ Praha 5. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smluv.

Investiční příspěvek

Investiční příspěvek je vyžadován:

- **v případě záměru spočívajícího ve změně územního plánu hl. m. Prahy** (dále jen „ÚP Prahy“) a je stanoven na částku **1000 Kč** za 1 m^2 nárůstu budoucích hrubých podlahových ploch (HPP) záměru, které investor plánuje realizovat v souvislosti se změnou ÚP Prahy spočívající buď ve změně nezastavitelného území na zastavitelné, nebo ve změně využití zastavitelných funkčních ploch investora (dle platného ÚP Prahy) ve vztahu k cílovému efektivnějšímu využití funkčních ploch, tj. ke změně umožňující vyšší zastavitelnost plochy. Pravidla umožňují v individuálních případech dle využití příslušného území (na kterém má být záměr investora umístěn) investiční příspěvek snížit (ale ne zcela prominout). Splatnost takto stanoveného investičního příspěvku poskytovaného v penězích je stanovena ve lhůtě 90 dní ode dne nabytí účinnosti změny ÚP Prahy;
- **v případě jiných záměrů uvedených v Pravidlech** (bytové domy, soubory rodinných domů, administrativní nebo jiná stavba pro komerční využití) a je stanoven na částku 500 Kč za 1 m^2 budoucích hrubých podlahových ploch (HPP) záměru, který hodlá investor realizovat. Pokud je záměrem „rekonstrukce stavby“, pak se investiční příspěvek počítá pouze z navýšených HPP. Splatnost takto stanoveného investičního příspěvku poskytovaného v penězích je stanovena ve lhůtě 90 dní poté, co je možné stavbu dle daného záměru v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“) užívat k jejímu účelu (obvykle poté, kdy je vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas dle § 122 a 122a odst. 4 StavZ, formulace v Pravidlech ale nevylučuje počítat lhůtu splatnosti od zkušebního provozu či předčasného užívání stavby), pokud si smluvní strany nesjednají jinou lhůtu splatnosti.

Oba investiční příspěvky lze navíc požadovat kumulativně, takže např. u záměru o rozloze 500 m^2 HPP, vyžadujícího změnu z nezastavitelného území za zastavitelné, bude investor muset uhradit investiční příspěvek v celkové výši 1500 Kč za m^2, tedy 750000 Kč. Splatnost celé částky bude patrně rozložena dle dílčích investičních příspěvků, tj. část do 90 dní ode dne účinnosti změny ÚP, zbylá část obvykle po vydání kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Uzavření smluv podle Pravidel předchází uzavření tzv. Memoranda. **Memorandum** je dvoustranné ujednání investora a MČ Praha 5, jehož předmětem je rámcové ujednání o Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku. Obsahem Memoranda je stručná charakteristika záměru včetně vyčíslení jeho HPP (v případě rekonstrukcí staveb případné navýšení HPP), v případě záměrů vyžadujících změnu ÚP Prahy bude uvedeno navýšení HPP, k němuž by došlo v souvislosti se změnou ÚP Prahy. Memorandum dále obsahuje stručné zhodnocení dopadů záměru na veřejnou infrastrukturu v dané lokalitě. Memorandum obsahuje rovněž buď dohodu o uhrazení investičního příspěvku (a jeho předběžné vyčíslení) nebo poskytnutí nepeněžního plnění s tím, že v obou případech „vynaložené prostředky na posílení Veřejné infrastruktury budou směřovat zejména do oblasti ovlivněné záměrem. Následně je uzavírána buď Smlouva o spolupráci nebo Smlouva o investičním příspěvku.

---

[1] https://www.praha5.cz/zasady-pro-spolupraci-s-investory-za-ucelem-rozvoje-verejne-infrastruktury-mestske-casti-praha-5/
[2] https://usneseni.praha5.cz/APP/connector/0/638/url/usneseni_zmc_24_13_2018.pdf
[3] Všechny podklady související s přijetím Pravidel MČ Prahy 5 jsou k dispozici zde, včetně důvodové zprávy k Pravidlům: https://usneseni.praha5.cz/#!Bod/290

Smlouva o spolupráci je nepojmenovanou smlouvou dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“),[4] jejímiž smluvními stranami je investor a MČ Praha 5. Smlouva obsahuje popis navržených změn stávající nebo vybudování nové veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) StavZ, závazek investora poskytnout MČ Praha 5 investiční příspěvek na realizaci změn stávající nebo vybudování nové veřejné infrastruktury a závazek MČ Praha 5 na spolupráci při realizaci potřebné veřejné infrastruktury. Pokud je investiční příspěvek poskytován ve formě nepeněžního plnění investora, pak je součástí smlouvy také závazek investora bezúplatně převést předmět nepeněžního plnění do vlastnictví hl. m. Prahy a správy MČ Prahy 5.

Smlouva o investičním příspěvku se od Smlouvy o spolupráci liší pouze v absenci závazku MČ Praha 5 na spolupráci při realizaci potřebné veřejné infrastruktury, MČ Praha 5 se však zavazuje poskytnout investorovi součinnost při umisťování záměru (nejedná se tedy o darovací smlouvu ve smyslu § 2055 OZ). V případě, že je investiční příspěvek poskytován na občanskou vybavenost, musí být ve Smlouvě o investičním příspěvku uvedeno, na jaké stavby občanské vybavenosti je investiční příspěvek určen (v případě určení investičního příspěvku na jiné druhy veřejné infrastruktury obdobný požadavek absentuje).

Lze shrnout, že smlouva o spolupráci i smlouva o investičním příspěvku jsou dvoustrannými smlouvami, uzavíranými mezi investorem a MČ Praha 5 dle Pravidel.

MČ Praha 7

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7 včetně textu vzorové smlouvy o spolupráci (dále jen „Pravidla“)[5] byla schválena usnesením zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0039/18-Z ze dne 16. 4. 2018.[6] Usnesení zastupitelstva předcházelo usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0259/18-R ze dne 3. 4. 2018, která návrh Pravidel spolu s textem vzorové smlouvy o spolupráci vzala na vědomí, souhlasila s předložením Pravidel zastupitelstvu MČ Praha 7, doporučila jejich schválení a uložila starostovi MČ Praha 7 předložení návrhu Pravidel na jednání zastupitelstva.[7]

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy 5, přičemž obsah Pravidel byl schválen jak Zastupitelstvem MČ Praha 5, tak Radou MČ Praha 5. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smluv.

Investiční příspěvek

Finanční příspěvek je definován jako finanční plnění investora za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost (tento pojem není v Pravidlech definován, rozumí se jím občanská vybavenost a veřejné služby) způsobem daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci.

O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý investor, jehož investičním záměrem je: *„nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb na území městské části Praha 7, při které dochází ke vzniku 250 a více m^2 nových HPP určených pro obytnou či administrativní funkci.“* V odůvodněných případech může být o finanční příspěvek i investor *„jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.“* **Pravidla MČ Prahy 7 nezpoplatňují záměry spočívající ve zhodnocení pozemků změnou ÚP Prahy.**

Výše finančního příspěvku je stanovena násobkem počtu nově vzniklých m^2 HPP, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby investičního záměru, a částky 500 Kč. V odůvodněných případech je připuštěna jiná forma plnění odpovídající finančnímu rozsahu finančního příspěvku (tj. je připuštěno nepeněžní plnění). Finanční příspěvek má být uhrazen na účet MČ Praha 7 ve lhůtě do konce třetího měsíce po měsíci, v němž bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby (v odůvodněných případech lze dohodnout jinou lhůtu splatnosti). Finanční příspěvek bude použit pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v Pravidlech.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Na základě Pravidel je mezi investorem a MČ Praha 7 uzavírána Smlouva o spolupráci dle vzoru (který je nedílnou součástí Pravidel). Smlouva o spolupráci je nepojmenovanou smlouvou dle § 1746 odst. 2 OZ.

Navzdory svému názvu je předmětem smlouvy pouze vymezení investičního záměru, stanovení výše investičního příspěvku a závazky investora uhradit investiční příspěvek ve lhůtě splatnosti, povinnost investora informovat MČ Praha 7 v případě úmyslu převést práva a povinnosti k záměru a v případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat a převést jej jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se k postoupení všech práv a povinností plynoucích ze Smlouvy o spolupráci na nového investora. **MČ Praha 7 se ve Smlouvě o spolupráci nezavazuje k žádné spolupráci na realizaci investičního záměru** (pouze k poskytnutí nezbytné součinnosti při převodu investičního záměru na třetí osobu). Pravidla ostatně výslovně

[4] Ze znění části třetí odst. 2 písm. b) a c) Pravidel plyne, že se nejedná pouze o nezbytnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ve smyslu § 88 StavZ.
[5] https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/stavba-rekonstrukce/planovani-stavby/financni-spoluucast-investora-na-rozvoji-mc-praha-7/
[6] https://www.praha7.cz/usneseni/?id=29792&type=regularRes
[7] https://www.praha7.cz/usneseni/?id=29764&type=mainRes

uvádí, že rozhodnutí o poskytnutí příspěvku nemá žádný vliv na vyjádření MČ Praha 7 jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 StavZ k projektu, jehož se územní řízení týká. Smlouvu tak lze pokládat za darovací smlouvu ve smyslu § 2055 an. OZ.

MČ Praha 8

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady pro výstavbu na území městské části Praha 8 – Pravidla pro jednání s investory (dále jen „Pravidla“) byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Praha 8 č. Usn ZMC 035/2020 dne 16. 12. 2020.[8] Podkladem pro usnesení byla též vzorová znění memoranda a smlouvy o spolupráci ve variantě pro bytový či nebytový záměr a ve variantě pro územně plánovací záměr, která proto budou součástí této analýzy. Pravidla nabývají účinnosti k 1. 4. 2021. **Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy 8, přičemž obsah Pravidel byl schválen Zastupitelstvem MČ Praha 8. Pravidla byla schválena se vzorovým zněním smluv**.

Investiční příspěvek

Pravidla definují „dobrovolný finanční příspěvek“ (dále jen „investiční příspěvek“) jako dobrovolné plnění investora záměru, *„uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na plánování, projektovou přípravu, rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování ostatní veřejné infrastruktury“* (tedy jiné než bezprostředně související se záměrem). Záměry jsou pak dále děleny na:

- bytové záměry (stavby pro bydlení s celkovou HPP nad 500 m^2, ev. přestavby staveb pro bydlení, kterými dojde k rozšíření o alespoň 500 m^2 HPP, přičemž v případě opakovaných přestaveb v průběhu dvou po sobě jdoucích let se jednotlivá rozšíření sčítají. Rekonstrukce jsou výslovně vyloučeny z definice záměru),
- nebytové záměry (stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, např. provozovny, průmyslové areály, kanceláře, sklady apod. v rozsahu nad 500 m^2 HPP, včetně odstavných, manipulačních, prodejních, skladovacích nebo výstavních ploch. Ohledně rekonstrukcí a přestaveb platí to samé, co je uvedeno u bytových záměrů), a
- územně plánovací záměry (naposled uvedené jsou žádosti a podněty o změnu ÚP Prahy).

Investiční příspěvek není vyžadován, pokud:

- je investorem záměru MČ Praha 8, hl. m. Praha nebo právnická osoba založená nebo zřízená MČ Praha 8 nebo hl. m. Prahou;
- je investorem nezisková organizace se sídlem v MČ Praha 8 a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu MČ Praha 8 nebo hl. m. Prahy *„formou účelového investičního příspěvku či dotace“*;
- MČ Praha 8 má s investorem uzavřenou smlouvu o převodu záměru do majetku hl. m. Prahy nebo jí založenou nebo zřízenou právnickou osobou.

Kromě toho může zastupitelstvo MČ Praha 8 upustit od požadování investičního příspěvku (resp. od veškerých požadavků podle Pravidel), pokud záměr *„splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb“*.[9] Navíc může MČ Praha 8 na základě odůvodněného návrhu investora výjimečně upustit od veškerých požadavků podle Pravidel, pokud záměr splňuje *„charakter stavby strategického významu pro MČ Praha 8“* a realizace záměru nahradí až 100% investičního příspěvku. Problémem je, že **Pravidla takové „stavby strategického významu“ nedefinují**, bude jí tak cokoli, co jako strategické MČ Praha 8 označí.

Výše investičního příspěvku je stanovena jako „progresivní“, přičemž jeho výše se liší dle jednotlivých lokalit vymezených v mapě, která je přílohou č. 1 Pravidel (platí přitom, že investiční příspěvek pro územně plánovací záměr je obvykle nižší, než investiční příspěvek pro bytové a nebytové záměry.) Ze vzorů v přílohách č. 2 a 3 Pravidel a vzorových znění smluv pak lze dovodit, že **výše investičního příspěvku pro územně plánovací záměr je součin částky uvedené v mapě a HPP projektu, který je podmíněn změnou ÚP Prahy**, zatímco **výše investičního příspěvku pro bytové a nebytové záměry je součin částky uvedené v mapě a HPP záměru**. Tento způsob určení výše investičního příspěvku je unikátní ve srovnání s jinými MČ Prahy.

Splatnost investičního příspěvku je upravena ve smlouvě o spolupráci, avšak investor musí uhradit 10 % investičního příspěvku do 30 dní od podpisu smlouvy o spolupráci, přičemž tato část investičního příspěvku je nevratná.

- V případě územně plánovacího záměru je dalších 30 % investičního příspěvku splatných do 30 dní od rozhodnutí zastupitelstva hl. m. Prahy o zahájení pořizování změny ÚP Prahy, a zbylých 60 % investičního příspěvku je splatných do 30 dní ode dne, nabytí účinnosti změny ÚP Prahy.
- V případě bytového či nebytového záměru je splatnost zbylých 90 % investičního příspěvku rozložena po 30 %, splatných do 30 dní ode dne vydání územního rozhodnutí, nabytí právní moci územního rozhodnutí a ode dne faktického zahájení stavby projektu.

[8] https://m.praha8.cz/appo/usn/677?usn=SYqeuts08BrZZLT7nSwAng==
[9] Tato část Pravidel MČ Praha 8 tedy téměř doslovně přebírá Pravidla MČ Prahy – Šeberov.

Pravidla MČ Prahy 8 obsahují unikátní řešení nepeněžního plnění investičního příspěvku, které je možné dvěma způsoby, z nichž pouze jeden je Pravidly označen jako „nefinanční plnění investičního příspěvku“:

- **Pravidla umožňují investorovi namísto až 90% finančního plnění investičního příspěvku realizovat tzv. vyvolanou investici**, kterou se rozumí výdaje (náklady), vynaložené na pořízení majetku převedeného jinému subjektu a podmiňující funkci či užívání hmotného majetku. Návrh na realizaci vyvolané investice je investor oprávněn vznést kdykoli v průběhu trvání smlouvy o spolupráci a pokud se na ní s MČ Praha 8 dohodne, uzavře za tímto účelem dodatek ke smlouvě, který bude podléhat schválení příslušnému orgánu MČ Prahy 8. Vyvolanou investicí tak může být i realizace nezbytné veřejné infrastruktury, včetně infrastruktury ve smyslu § 88 StavZ, nebo movitá věc vyhovující definici v Pravidlech;
- Pravidla výslovně uvádí, že *„za nefinanční plnění příspěvku až do výše 60 % vypočteného příspěvku dle těchto Zásad lze považovat na základě schválené dohody s Městskou částí naplnění cílů v oblastech adaptace a mitigace klimatické změny (např. zelené střechy), kvality veřejných prostranství a propustnosti.“* Pravidla však v této souvislosti neodkazují na dokument, ve kterém by tyto cíle byly stanoveny.[10]

Finanční příspěvky jsou příjmem Fondu rozvoje MČ, avšak odkaz na pravidla pro tvorbu a použití prostředků tohoto fondu bude teprve doplněn. MČ Praha 8 se tak již v Pravidlech zavazuje použít finanční prostředky v souladu s Pravidly a smlouvami o spolupráci, a to pouze za účelem uvedeným v Pravidlech.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Stejně jako v případě MČ Praha 5 i MČ Praha 8 uzavírá s investorem tzv. memorandum o spolupráci (dále jen „memorandum“), kterým se rozumí dohoda, kterou po schválení záměru MČ Praha 8 obě smluvní strany vyslovují svůj záměr spolupracovat a v budoucnu uzavřít smlouvu o spolupráci. Obsahem vzorového memoranda je stručné vymezení záměru investora (přílohou memoranda je dokumentace záměru pro územní rozhodnutí, nelze jej tedy uzavřít dříve, než je pořízena tato dokumentace). Toto neodpovídá Pravidlům, podle kterých investor k žádosti o vyjádření MČ Praha 8 k záměru přiloží doprovodnou studii v měřítku a podrobnostech odpovídajících fázi rozpracovanosti záměru. Na „studii“, nikoli na dokumentaci záměru pro územní rozhodnutí, ostatně odkazuje závěr memoranda.

Memorandum má dále konkretizovat prvky veřejné infrastruktury zapracované investorem do záměru spolu se závazkem investora se na realizaci těchto prvků podílet, obsahem memoranda má být rovněž nabídka investora na poskytnutí investičního příspěvku, deklarace MČ Praha 8, že se seznámila se záměrem a nemá k němu výhrady, a dále společná deklarace obou smluvních stran na budoucí spolupráci a závazek poskytnout si vzájemně veškerou součinnost pro plnění tohoto memoranda. **Memorandum je tak patrně rámcovou smlouvou**.

Smlouva o spolupráci je vymezena jako smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 OZ mezi investorem a MČ Praha 8 o finančním příspěvku anebo ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury MČ Praha 8. Obsahem smlouvy jsou pravidla vzájemné spolupráce a poskytnutí investičního příspěvku. MČ Praha 8 v Pravidlech prohlašuje, že *„realizace vyvolaných investic jsou v souladu se zájmy MČ specifikovanými v těchto Zásadách.“* Smlouva o spolupráci je uzavírána ve dvou verzích:

- pokud je předmětem změna ÚP Prahy, smlouva obsahuje vymezení změny ÚP Praha, jaké investor potřebuje k realizaci svého projektu, a její přílohou je podnět investora na změnu ÚP. MČ Praha 8 se zavazuje k vydání stanoviska k podnětu a stanovisko spolu s podnětem předat Magistrátu hl. m. Prahy, přičemž pokud zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodlo o pořízení změny ÚP Prahy v souladu s podnětem, MČ Praha 8 nebude vůči tomuto návrhu zadání změny ÚP Prahy, ani proti samotnému návrhu změny ÚP Prahy, uplatňovat připomínky či vyjádření, které by mohly negativně ovlivnit proces vydání změny ÚP Prahy v neprospěch investora. Pokud by závazky MČ Prahy 8 neovlivňovat negativně proces pořízení změny ÚP Praha byly v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, s územně plánovací dokumentací hl. m. Prahy nebo stanovisky dotčených orgánů, nemusí je MČ Praha 8 dodržet. Obě smluvní strany se dále zavazují k poskytnutí veškeré součinnosti nutné pro plnění smlouvy.

  Součástí smlouvy je dále uvedení počtu m^2 HPP projektu investora dle Pražských stavebních předpisů,[11] investiční příspěvek je ve smlouvě označen jako dar investora a není podmíněn protiplněním MČ Prahy 8. Smlouva obsahuje pravidla pro převod práv a povinností z ní na třetí osobu a pro převedení práv a povinností k projektu.
- pokud je předmětem umístění samotného bytového či nebytového záměru, smlouva obsahuje popis investičního záměru včetně počtu m^2 HPP, vypočtené dle Pražských stavebních předpisů, a závazek investora uhradit investiční příspěvek (který je ve smlouvě označen jako dar). Investor se dále zavazuje informovat MČ Prahu 8 o veškerých změnách projektové dokumentace investičního záměru.

  Smlouva dále obsahuje prohlášení MČ Prahy 8, že investiční záměr projednala v radě MČ Prahy 8 a souhlasí s ním za požadavků a podmínek, uvedených v příloze smlouvy (pokud dojde ke změně projektové dokumentace, MČ Praha 8 tuto změnu vyhodnotí samostatně, tj. bez ohledu na uvedené prohlášení). Smlouva obsahuje pravidla pro převod práv a povinností z ní na třetí osobu a pro převedení práv a povinností k projektu.

Neobvyklé je, že smlouva je v obou verzích uzavírána na dobu určitou (10 let) **a vylučuje aplikaci § 1793 – 1795 OZ o neúměrném zkrácení**.[12]

---

[10] Pravidla do definice veřejné infrastruktury zahrnují též zelenou a modrou infrastrukturu, tedy *„zeleň a hospodaření se srážkovými vodami v souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu.“* Uvedená strategie je dostupná zde: https://adaptacepraha.cz/ a v ní uvedené cíle se překrývají s cíli uvedenými v Pravidlech.

[11] Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

[12] Podle § 1793 odst. 1 OZ *„Zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.“* Vyloučení ustanovení o nepoměrném zkrácení je dáno srovnáním závazků investora a MČ Prahy 8.

Pravidla uvádí, že **pokud bude mezi MČ Praha 8 a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury** podle § 86 StavZ, resp. § 88 StavZ, **bude MČ Praha 8 postupovat podle Pravidel obdobně**, a může převzít infrastrukturu vybudovanou podle takové smlouvy.

MČ Praha 10

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích (dále jen „Metodika“) byla schválena usnesením zastupitelstva MČ Praha 10 č. 15/1/2020 dne 2. 3. 2020.[13] Usnesení předcházelo usnesení rady MČ Praha 10 č. 154 ze dne 18. 2. 2020, která schválila návrh Metodiky a pověřila starostu MČ Prahy 10 předložit tuto Metodiku ke schválení zastupitelstvu MČ Prahy 10. Obsah Metodiky je shrnut v důvodové zprávě usnesení rady MČ Praha 10, ze které plyne, že relevantní je zejména část B Metodiky, obsahující obecná pravidla pro využití v plánování veřejných investic, co se týká stanovení podílu stavebníka (investora) na výdajích obce nebo městské části na pořízení veřejné infrastruktury.

Investiční příspěvek

Metodika v části B představuje ojedinělé řešení, které se odlišuje od Pravidel jiných městských částí hl. m. Prahy, neboť obsahuje vzorec pro výpočet spoluúčasti investora na pořízení veřejné infrastruktury MČ Praha 10, přičemž výše spoluúčasti má být stanovena zastupitelstvem MČ Praha 10 současně se schválením metodiky, každoroční aktualizaci výše spoluúčasti pak má provádět rada MČ Prahy 10. Konkrétní hodnoty pro výpočet spoluúčasti investora jsou uvedeny v části C Metodiky.

Podkladem pro stanovení základní sazby příspěvku investora platného v daném kalendářním roce pro 1 m^2 HPP zohledňuje výši investic do veřejné infrastruktury MČ Prahy 10 v následujících 5 letech, koeficientů funkčního využití (stanoveného zastupitelstvem pro jednotlivé funkční druhy staveb, tedy záměrů investora) a kvality (zohledňujícího kvalitu stavby z hlediska udržitelného rozvoje), ev. diskontní koeficient zohledňující peněžní či nepeněžní plnění.

Změna ÚP Prahy není zpoplatněna.

Příspěvek investora je hrazen na oddělený účet MČ Prahy 10 a veškeré další pohyby příspěvku jsou k nahlédnutí investorovi, aby měl průběžnou kontrolu jeho využití. MČ Praha 10 může příspěvek využít pouze na pořízení veřejné infrastruktury uvedené v každoročně aktualizovaném seznamu veřejných investic, který je uveden v části C Metodiky.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Smlouva o spoluúčasti, uzavíraná mezi MČ Praha 10 a investorem je nepojmenovanou smlouvou dle § 1746 odst. 2 OZ, Metodika pouze demonstrativně uvádí některé části jejího obsahu: specifikaci záměru investora včetně parametrů rozhodných pro výpočet spoluúčasti investora, stanovení výše příspěvku investora, splatnost příspěvku investora, která bude sjednána vždy individuálně dle konkrétních podmínek spolupráce, způsob plnění příspěvku (peněžní či nepeněžní).

MČ Praha 12

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12 (dále jen „Pravidla“) byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Praha 12 č. Z-05-016-19 dne 17. 4. 2019,[14] Pravidla byla přílohou uvedeného usnesení. Současně zastupitelstvo MČ Prahy 12 uložilo radě MČ Prahy 12 specifikovat a smluvně zajistit plnění Pravidel a dále nevydávat souhlasy s připojením na komunikaci, s umístěním souvisejících inženýrských sítí či jiné další souhlasy, a to do doby uzavření smluv podle Pravidel. Usnesení zastupitelstva předcházelo usnesení Rady MČ Prahy 12 č. R-022-013-19 ze dne 2. 4. 2019,[15] kterým rada MČ Prahy 12 souhlasí se zrušením původních zásad pro spolupráci s investory a dále souhlasí s návrhem Pravidel a ukládá jeho předložení zastupitelstvu MČ Prahy 12.

Výše uvedeným usnesením zastupitelstva MČ Prahy 12 byly současně zrušeny původní Zásady pro přijetí finančních prostředků od investorů, schválených usneseními zastupitelstva MČ Praha 12 č. Z 202/2008 ze dne 23. 9. 2008[16] a Z 153/2012 ze dne 18. 9. 2012.[17]

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy 12, přičemž obsah Pravidel byl schválen jak Zastupitelstvem MČ Praha 12, tak Radou MČ Praha 12. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smlouvy.

---

[13] https://praha10.cz/volene-organy/informace-o-jednani/usneseni-rady-a-zastupitelstva/agenttype/view/usneseni/49966/zastupitelstvo-15-1?customfieldids=421,422&searchvalues=2020,3
[14] https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=81026
[15] https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=68657
[16] https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=70718&n=202%2D2008%2Dusneseni%2Drevokace%2Dpdf
[17] https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=70708

Investiční příspěvek

Investiční příspěvek je vyžadován v případě investičních záměrů, kterými jsou bytové domy a stavby pro bydlení s HPP vyšší než 300 m^2 nebo s alespoň 4 bytovými jednotkami, soubory rodinných domů či nově vymezované pozemky pro budoucí výstavbu rodinných domů (více než 3 rodinné domy). Výše investičního příspěvku činí 1000 Kč za m^2 HPP bytu nebo „obdobné jednotky, u které se předpokládá, že by mohla být využívána také k bydlení (ateliér, loft, apod.), v případě záměrů vyžadujících změnu ÚP Praha činí výše investičního příspěvku 1500 Kč za m^2 HPP.

Platba investičního příspěvku má být rozdělena do několika splátek, jejichž splatnost bude vázána na nabytí právní moci příslušných správních rozhodnutí. Problémem je, že **některá „správní rozhodnutí", jako je územní souhlas či kolaudační souhlas, nenabývají právní moci**, ale nabývají právních účinků (viz § 96 odst. 4 StavZ, § 96a odst. 6 StavZ, § 106 odst. 2 StavZ, § 122 odst. 4 StavZ), **Pravidla navíc nezohledňují možnost, že bude namísto potřebného územního rozhodnutí či stavebního povolení uzavřena veřejnoprávní smlouva** podle § 78a StavZ či § 116 StavZ, která rovněž nabývá účinnosti a nikoli právní moci.

Nepeněžní plnění lze započítat do celkové výše investičního příspěvku (Pravidla však blíže neupravují způsob jeho ocenění).

Investiční příspěvek bude využit na veřejně prospěšné účely v MČ Praha 12, na rozvoj a podporu MČ Prahy 12 při zajišťování jejích veřejných služeb a veřejné infrastruktury, za účelem rozvoje a udržování *„dobrého prostředí pro život a bydlení obyvatel městské části"*. Možné využití investičního příspěvku MČ Prahou 12 je podstatně širší, než v případě jiných městských částí hl. m. Prahy a nevylučuje, že bude použit k úhradě běžných výdajů, nicméně Pravidla současně stanoví, že investorům bude zaručena možnost kontroly nakládání s investičním příspěvkem.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Pravidla pouze stanoví, že investiční příspěvek bude poskytnut vždy na základě smlouvy, která bude veřejně přístupná. Obsah smlouvy není Pravidly vůbec upraven.

Samotné uzavření smlouvy mezi MČ Praha 12 a investorem přitom nepředstavuje jakýkoli závazek či povinnost MČ Prahy 12 postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem MČ Prahy 12 v přenesené působnosti při výkonu státní správy. Použitá formulace není jednoznačná, může jít jak o pouhou deklaraci MČ Prahy 12 nemoci v rámci výkonu samostatné působnosti do výkonu státní správy, tak o vyloučení jakýchkoli závazků MČ Prahy 12 vůči investorovi ve smyslu podpory investičního záměru např. formou nepodávání námitek v územním řízení.

MČ Praha 22

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22, včetně vzorového znění smlouvy o spolupráci (dále jen „Pravidla")[18] byla zastupitelstvem MČ Praha 22 toliko vzata na vědomí usnesením č. 7 ze dne 26. 6. 2019,[19] téhož dne nabyla Pravidla účinnosti. Usnesení zastupitelstva ovšem předcházelo usnesení rady MČ Praha 22 č. 5 ze dne 30. 1. 2019,[20] která souhlasila s tím, aby Pravidla byla uplatňována v případě projektů nad 350 m^2 HPP ve výši 1000 Kč za m^2 HPP, uložila starostovi předložit Pravidla na vědomí zastupitelstvu a pověřila odbor výstavby, aby s Pravidly seznamoval potenciální investory a žadatele v rámci vstupních jednání a OKVO, aby Pravidla uveřejnil.

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy 22, přičemž obsah Pravidel byl schválen pouze Radou MČ Praha 22. Pravidla byla schválena se vzorovým zněním smlouvy o spolupráci.

Investiční příspěvek

Pravidla rozlišují finanční příspěvek (finanční plnění investora uskutečněné *„za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou zátěží daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí"*) a nefinanční příspěvek, tedy věcné plnění (obvykle nemovitost) či služba zajištěná pro MČ Praha 22 investorem s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.[21]

O finanční příspěvek je žádán investor, jehož záměrem je *„nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba, či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb na území městské části Praha 22, při které dochází ke vzniku 500 a více m^2 nových HPP určených pro obytnou či administrativní funkci."* V odůvodněných případech je o finanční příspěvek žádán i investor jiného záměru, kterým dochází k *„výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby."*

[18] https://www.praha22.cz/mestska-cast/bydleni-a-vystavba/
[19] https://www.praha22.cz/data/kontakty/zasedani/usneseni5zmczedne2662019.pdf
[20] https://www.praha22.cz/data/kontakty/zasedani/6rmc-ze-dne-3012019.pdf
[21] Veřejná vybavenost není Pravidly definována výslovně, místo toho je odkázáno na ÚP Prahy, konkrétně na regulativy ploch VV – veřejné vybavení, a výčet staveb dle přílohy č. 2 OOP 55/2018 Veřejně prospěšné stavby (dostupné zde: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/up/opp_55_z_2832_2018_web.pdf).

Výše finančního příspěvku je součin počtu m^2 HPP záměru, k němuž bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky 1000 Kč. Určení finančního příspěvku je problematické, neboť se vztahuje pouze k územnímu rozhodnutí, ačkoli investiční záměry mohou být umístěny i společným povolením nebo územním souhlasem, ev. veřejnoprávní smlouvou.

Splatnost finančního příspěvku je stanovena do konce třetího měsíce po měsíci, v němž bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění investičního záměru nebo jeho části, v odůvodněných případech může MČ Praha 22 dohodnout s investorem jinou lhůtu splatnosti. **Problémem je jednak termín splatnosti**, který nevyhovuje investorům (v době vydání územního rozhodnutí obvykle nebudou prodávat investiční záměr klientům), **jednak vztažení splatnosti pouze k územnímu rozhodnutí**. Finanční příspěvek je placen na účet MČ Prahy 22, MČ Praha 22 prohlašuje, že finanční příspěvek bude použit pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v Pravidlech (konkrétní účely však v Pravidlech uvedeny nejsou). Investor bude informován o užití finančního příspěvku.

Pravidla připouští nefinanční (věcné) plnění „v odůvodněných případech" (tedy výjimečně) a ve výši odpovídající finančnímu příspěvku. **Splatnost nefinančního plnění není stanovena**.

Poskytnutí příspěvku *„nemá žádný vliv na vyjádření městské části jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) k projektu, jehož se územní řízení týká."* Investor tedy není k uzavření smlouvy o spolupráci motivován součinností MČ Prahy 22 ve správních řízeních nutných k umístění a realizaci záměru. **Finanční příspěvek je** totiž **koncipován jako dar**.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Jediným smluvním typem je smlouva o spolupráci, uzavřená podle § 1746 odst. 2 OZ, která je přílohou Pravidel. Smlouva je právním titulem pro plnění finančního příspěvku, který je koncipován jako dar, jedná se tedy o darovací smlouvu ve smyslu § 2055 an. OZ, čemuž ostatně odpovídá i fakt, že finanční příspěvek lze jako bezúplatné plnění poskytnuté obci (tedy i MČ Praze 22) odečíst od základu daně z příjmů.

Smlouva o spolupráci obsahuje vymezení záměru investora *„průvodní zprávou a celkovým situačním výkresem z projektové dokumentace pro územní rozhodnutí"*, včetně uvedení počtu m^2 HPP (předběžného odhadu) a včetně harmonogramu. Tomu pak odpovídá výše finančního příspěvku, stanovená na základě předběžného odhadu s tím, že konečná výše příspěvku je vypočtena dle výměry nově vzniklých m^2 HPP uvedených v pravomocném územním rozhodnutí. Smlouva dále obsahuje ustanovení týkající se převodu práv a povinností ze smlouvy o spolupráci na jinou osobu a také řešení případu, kdy se investor rozhodne svůj záměr nerealizovat a převést jej jako celek na třetí osobu.

MČ Praha 22 se ve smlouvě o spolupráci zavazuje finanční příspěvek použít ve smyslu § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, pouze k účelu uvedenému v Pravidlech.

MČ Praha – Dolní Chabry

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady pro finanční kompenzace investora vůči městské části Praha - Dolní Chabry (dále jen „Pravidla") byla schválena usnesením zastupitelstva MČ Praha – Dolní Chabry č. 043a/19/ZMČ ze dne 12. 6. 2019.[22] Součástí Pravidel není vzorové znění smluv.

Investiční příspěvek

Pravidla rozlišují finanční příspěvek (finanční plnění investora za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost[23] způsobenou zátěží danou investičním záměrem) a nefinanční příspěvek (nejčastěji nemovitost převáděná investorem do vlastnictví hl. m. Prahy a do správy MČ Praha – Dolní Chabry za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost, nebo služba zajištěná na náklady investora k posílení vybavenosti). Investičním záměrem se rozumí „stavba", tedy každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma rekonstrukcí. **Co se rozumí pojmy „vestavba" a „rekonstrukce" Pravidla nedefinují**.

Investiční příspěvek a jeho výše jsou stanoveny následovně:

- 700 Kč za m^2 záměru, kterým je rodinný dům (řadový i samostatný) stavěný za účelem dosažení zisku;
- 1250 za m^2 záměru, kterým je nová stavba, nástavba, dostavba, vestavba či jiná stavební činnost (včetně změny užívání stavby) stavěná za účelem zisku a určená pro obytnou či administrativní funkci, vyjma rodinných domů.

V odůvodněných případech může investor po dohodě s MČ Praha – Dolní Chabry nahradit finanční plnění nefinančním, případně lze zvýšit či snížit výši finančního příspěvku.

- individuálně (a s přihlédnutím ke skutečným dopadům stavby na MČ Praha – Dolní Chabry) bude stanovena výše finančního příspěvku u jiných než výše uvedených záměrů, pokud jejich realizací *„dojde k citelnému zvýšení zátěže území MČ z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby."*

[22] https://www.dchabry.cz/zasady-pro-financni-kompenzace-investora
[23] Pojem je definován v popisu Pravidel MČ Prahy 22.

Investiční příspěvek není vůbec vyžadován v případě, že je záměrem investora *„individuální nová stavba samostatně stojícího rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby“*.

Splatnost finančního příspěvku je vztažena k vydání pravomocného stavebního povolení. Problémem je, že stavební povolení musí nabýt právní moci (a to uplynutím 15 dní ode dne doručení stavebního povolení poslednímu z účastníků stavebního řízení, resp. dříve, pokud se účastník stavebního řízení vzdá práva na odvolání), k čemuž může dojít i v měsíci následujícím po vydání stavebního povolení, kdy již je finanční příspěvek dle Pravidel splatný. Pouze v odůvodněných případech si může MČ Praha – Dolní Chabry dohodnout s investorem jinou lhůtu splatnosti. Splatnost nefinančního příspěvku pravidly výslovně upravena není.

Finanční příspěvek je placen na účet MČ Praha – Dolní Chabry, přičemž uvedená MČ se zavazuje použít finanční příspěvek pouze způsobem uvedeným v Pravidlech.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Smlouva o spolupráci je uzavřená dle § 1746 odst. 2 OZ a její obsah musí být v souladu s Pravidly, přičemž uvedená smlouva je právním titulem pro hrazení finančního příspěvku. Obsah smlouvy není Pravidly vůbec upraven.

Samotné uzavření smlouvy mezi MČ Praha – Dolní Chabry a investorem přitom nepředstavuje jakýkoli závazek či povinnost MČ Prahy – Dolní Chabry postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem MČ Prahy – Dolní Chabry v přenesené působnosti při výkonu státní správy. **Použitá formulace není jednoznačná a platí pro ni stejné výhrady, jako pro Pravidla MČ Prahy 12**. Pravidla konečně deklarují, že „rozhodnutí o poskytnutí příspěvku“ nemá žádný vliv na vyjádření MČ Praha – Dolní Chabry jakožto účastníka územního řízení k projektu, jehož se územní řízení týká. Smlouva o spolupráci tak má v zásadě charakter darovací smlouvy.

MČ Praha - Nedvězí

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči městské části Praha – Nedvězí včetně přílohy č. 1 – Smlouvy o spolupráci (dále jen „Pravidla“)[24] byla schválena usnesením zastupitelstva MČ Praha - Nedvězí č. 5/3/2020 ze dne 15. 6. 2020.[25]

Investiční příspěvek

Pravidla rozlišují mezi peněžním a nepeněžním plněním investora: finančním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora v návaznosti na plánovaný investiční záměr za účelem přispění na náklady související s občanskou vybaveností či veřejnými službami MČ Praha – Nedvězí. Nefinančním příspěvkem je pak nemovitost na základě Smlouvy o spolupráci „převedená za účelem přispění k občanské vybavenosti“, může jím být i služba zajištěná pro MČ Praha – Nedvězí na náklady investora.

O jednorázový finanční příspěvek je žádán investor, jehož záměrem je nová stavba či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb (vyjma rekonstrukcí) na území MČ Praha – Nedvězí, při které dochází ke vzniku nových ploch (prostor) určených pro obytnou (bytové prostory) či podnikatelskou funkci (nebytové prostory). *„V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i investor jiného typu stavby, pokud jeho záměrem dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.“* Výše investičního příspěvku je stanovena následovně:

- 40.000 Kč za nově postavený rodinný dům do 150 m^2 čisté užitné plochy (pojem čisté užitné plochy ani užitné plochy není Pravidly definován), resp. 60.000 Kč za nově postavený rodinný dům nad 150 m^2 čisté užitné plochy;
- 30.000 Kč za 1 byt v bytovém domě (bez ohledu na velikost čisté užitné plochy bytu);
- 400 Kč za 1 m^2 užitné plochy nebytového prostoru.

V odůvodněných případech se může MČ Praha – Nedvězí dohodnout s investorem na nefinanční formě plnění odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu. **Pravidla MČ Praha – Nedvězí nezpoplatňují záměry spočívající ve zhodnocení pozemků změnou ÚP Prahy.**

Splatnost finančního příspěvku je rozložena do dvou splátek: 50% je splatných do 14 dní od vydání územního rozhodnutí (anebo od podpisu Smlouvy o spolupráci, pokud záměr nevyžaduje územní rozhodnutí), 50% je splatných do 14 dní od vydání stavebního povolení (anebo od podpisu Smlouvy o spolupráci, pokud záměr nevyžaduje stavební povolení). V odůvodněných případech může být dohodnuta jiná lhůta splatnosti. Finanční plnění je placeno na účet MČ Praha – Nedvězí uvedený v Pravidlech. MČ Praha – Nedvězí deklaruje, že finanční prostředky budou použity pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v Pravidlech.

Smlouva o spolupráci pak obsahuje **pravidla pro určení výše finančního příspěvku, pokud:**

[24] https://www.mcnedvezi.cz/e_download.php?file=data/editor/157cs_3.pdf&original=Pravidla%20pro%20kompenzace%20investora%20v%C3%BDstavby%20v%C5%AF%C4%8Di%20M%C4%8C%20Praha%20-%20Nedv%C4%9Bz%C3%AD.pdf
[25] https://www.mcnedvezi.cz/modules/file_storage/download.php?file=c0307d32%7C243

- **by v průběhu realizace došlo ke změně záměru**, čímž by došlo ke zvýšení částky finančního příspěvku (pak investor doplatí zbývající částku dle pravomocného kolaudačního (nebo obdobného) rozhodnutí;
- by došlo při změně realizaci záměru a jeho rozsah by se změnil, pak dojde do 14 dní od rozhodnutí stavebního úřadu o povolení takové změny (případně od kolaudace) k přepočtu výše finančního plnění a podle výsledku investor buď uhradí nedoplatek, nebo MČ Praha – Nedvězí uhradí přeplatek (toto je v rozporu s označením finančního příspěvku jako „nevratného" přímo ve Smlouvě o spolupráci, kdy po kolaudaci záměru již investor nemůže požadovat vrácení finančního příspěvku).

Konečně platí, že finanční příspěvek se ode dne jeho úhrady nezvyšuje, pokud před dokončením záměru dojde ke změně Pravidel určujících výši finančního příspěvku, avšak stavba záměru musí reálně začít do 5 let (a musí být dokončena a zkolaudována do 10 let) od podpisu Smlouvy o spolupráci. Pokud investor odstoupí od Smlouvy o spolupráci, aniž by došlo k vydání územního rozhodnutí či souhlasu (resp. aniž je platný jiný titul umožňující realizaci záměru) pro záměr či jeho část, musí MČ Praha – Nedvězí vrátit celý investiční příspěvek.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Smlouvou o spolupráci se rozumí vzorová smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 OZ. Podle Pravidel může MČ Praha – Nedvězí usilovat o uzavření Smlouvy o spolupráci vůči investorovi, který ji dosud neuzavřel, a to i po vydání územního rozhodnutí (což je neobvyklé, protože v takovém případě již investor obvykle žádnou dohodu s MČ Praha – Nedvězí potřebovat nebude).

Předmětem Smlouvy o spolupráci je vymezení záměru investora včetně předpokládaných termínů zahájení výstavby a jejího dokončení, určení výše finančního příspěvku (včetně výše uvedených pravidel určení jeho výše při změně záměru). Investor se zavazuje uhradit finanční příspěvek, dále se zavazuje informovat MČ Praha – Nedvězí v případě úmyslu převést práva a povinnosti k záměru a v případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat a převést jej jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se k postoupení všech práv a povinností plynoucích ze Smlouvy o spolupráci na nového investora, a to i v případě zcizení nemovitostí, na nichž má být záměr proveden. Investor se dále zavazuje k tomu, že jím vybudované pozemní komunikace budou bezplatně přístupné každému (a že umožní připojení stavebníků bytových nebo rodinných domů na tyto pozemní komunikace). Investor se zavazuje rovněž darovat „uliční infrastrukturu", kterou vybuduje, MČ Praze – Nedvězí.

MČ Praha – Nedvězí se ve Smlouvě o spolupráci zavazuje poskytnout k záměru v rámci svých pravomocí potřebná kladná stanoviska a vše, co bude v jejích možnostech k úspěšnému provedení záměru na náklady investora (tedy dát investorovi veškeré souhlasy a kladná vyjádření ve všech řízeních u správních úřadů), vyhrazuje si však právo vznášet námitky, pokud by byl záměr investora v rozporu s právními předpisy. Dále se MČ Praha – Nedvězí zavazuje umožnit připojení záměru k technické infrastruktuře, pokud to umožňuje jejich povaha a kapacita.

MČ Praha - Šeberov

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Zásady pro výstavbu na území Městské části Praha – Šeberov, pravidla pro jednání s investory – stavebníky (dále jen „Pravidla")[26] byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Praha – Šeberov č. 6/11/2020/ZMČ dne 14. 12. 2020, Pravidla jsou přílohou tohoto usnesení.[27] Pravidla vychází ze vzorových Pravidel pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory",[28] které si v srpnu 2020 schválil Svaz městských částí hlavního města Prahy, jehož je MČ Praha - Šeberov členem. Usnesení zastupitelstva MČ Prahy – Šeberov předcházelo usnesení Rady MČ Praha – Šeberov č. 2/49/2020 ze dne 2. 12. 2020,[29] kterým Rada MČ Praha – Šeberov vyslovila souhlas se zněním Pravidel a předložila je na nejbližší zasedání zastupitelstva MČ Praha – Šeberov, a dále doporučila stanovit v příloze č. 1 Pravidel sazby finančního příspěvku tak, že příspěvek na infrastrukturu je určen jako součin m^2 HPP záměru a částky 500 Kč, **v případě záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy – Šeberov se uplatní rovněž územně plánovací příspěvek** ve výši 1500 Kč za m^2.

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Prahy – Šeberov, přičemž obsah Pravidel byl schválen jak Zastupitelstvem MČ Praha – Šeberov, tak Radou MČ Praha – Šeberov. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smlouvy o rozvoji území.

Investiční příspěvek

Investiční příspěvek je definován jako příspěvek na infrastrukturu a územně plánovací příspěvek.

Příspěvkem na infrastrukturu se rozumí finanční plnění investora záměru k pokrytí nákladů na budování nebo údržbu „ostatní veřejné infrastruktury" (tedy veřejná infrastruktura, která není nutná pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru) dotčené realizací záměru. Záměrem se přitom rozumí jednak bytový záměr (stavba pro bydlení s HPP nad 250 m^2), jednak nebytový záměr (stavba pro komerční využití a ubytovací služby s HPP nad 250 m^2, např. provozovny, průmyslové areály, kanceláře, sklady), případně jejich přestavby, pokud dojde k rozšíření o 250 m^2, přičemž pro zabránění účelového dělení rozšiřování stavby se sčítají HPP rozšíření v průběhu po sobě jdoucích pěti let.

[26] http://www.seberov.cz/upload/Zasady_rozvoje_MCSeberov_ke_zve%C5%99ejn%C4%9Bn%C3%AD.pdf
[27] http://www.seberov.cz/upload/zapisy/usneseni_1237_Usneseni_ZMC_11_14_12_2020.pdf
[28] http://www.smchmp.cz/assets/File.ashx?id_org=200226&id_dokumenty=1313
[29] http://www.seberov.cz/upload/zapisy/usneseni_1231_usneseni_49_2_12.pdf

Územně plánovacím příspěvkem se pak rozumí **příspěvek na infrastrukturu, jestliže je záměr investora umisťován v území, které dosud nebylo ÚP Praha určeno pro realizaci daného záměru** (tj. je nezbytná změna územního plánu). Splatnost územně plánovacího příspěvku je stanovena ve smlouvě uzavřené mezi MČ Praha – Šeberov a stavebníkem ještě předtím, než MČ Praha – Šeberov vydá v rámci procesu pořizování změny ÚP Prahy svoje stanovisko.[30]

Příspěvek na infrastrukturu je splatný obdobně, jako územně plánovací příspěvek, pouze s tím, rozdílem, že příspěvek musí být splacen ještě předtím, než MČ Praha – Šeberov vydá své stanovisko v rámci příslušného správního řízení, resp. než učiní příslušné právní jednání jako správce dotřených pozemků či dopravní technické infrastruktury.

Výše investičního příspěvku je uvedena v příloze č. 1 Pravidel. Příspěvek na infrastrukturu činí 500 Kč za m^2 HPP záměru, územně plánovací příspěvek činí 1500 Kč za m^2 HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy. **Oba investiční příspěvky lze navíc požadovat kumulativně**, jako je tomu v MČ Praha 5.

Investiční příspěvek není vyžadován, pokud:

- je investorem záměru MČ Praha – Šeberov, hl. m. Praha nebo právnická osoba založená nebo zřízená MČ Praha – Šeberov nebo hl. m. Prahou;
- je investorem nezisková organizace se sídlem v MČ Praha – Šeberov a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu MČ Praha – Šeberov nebo hl. m. Prahy *„formou účelového investičního příspěvku nebo grantu“*;
- MČ Praha – Šeberov má s investorem uzavřenou smlouvu o převodu záměru do majetku hl. m. Prahy nebo jí založenou nebo zřízenou právnickou osobou.

Kromě toho může zastupitelstvo MČ Praha – Šeberov na návrh rady MČ Praha – Šeberov „v odůvodněných případech“ (tedy výjimečně) upustit od požadování investičního příspěvku, pokud záměr *„splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb“*, kterými se rozumí služby uvedené v Rámci pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017.

Pravidla dále upravují vrácení investičního příspěvku, k čemuž může dojít v případě, že se investor rozhodl nerealizovat záměr (nebo jej nebude moci realizovat) a dosud nezahájil výstavbu ať už samotného záměru, nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, přičemž:

- finanční příspěvek se vrací na základě žádosti investora podané do 1 roku od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro vrácení (tyto podmínky musí investor prokázat např. tím, že nekonzumované rozhodnutí podle StavZ pozbylo platnosti a současně, že investor nedisponuje jiným rozhodnutím, které by mu umožňovalo záměr realizovat),
- finanční příspěvek se nevrací, pokud investor přenechal právo realizovat záměr jiné osobě,
- územně plánovací příspěvek se vrací celý, pokud požadovaná změna ÚP Prahy nenabude účinnosti (a proces pořizování změny ÚP Praha je již ukončen) nebo pokud dojde k jejímu zrušení (a současně již uplynula lhůta pro podání opravných prostředků, které nebyly uplatněny, ev. byly vzaty zpět),
- územně plánovací příspěvek se nevrací, pokud již investor získal rozhodnutí podle StavZ.

Pravidla umožňují rovněž částečné vrácení příspěvku na infrastrukturu v případě snížení HPP oproti rozsahu uvedenému ve smlouvě, pokud

- současně nebude v budoucnu možné realizovat záměr v původním rozsahu, anebo
- investor prokáže, že nedisponuje platným rozhodnutím dle StavZ umožňujícím realizovat záměr v původním rozsahu a že platné rozhodnutí podle StavZ umožňuje realizaci záměru v menším rozsahu.

V obou případech bude vrácena část investičního příspěvku odpovídající rozdílu v počtu HPP, MČ Praha – Šeberov může podmínit vrácení části investičního příspěvku uzavřením smlouvy specifikující podmínky vrácení a poskytující zajištění toho, že po vrácení části investičního příspěvku nedojde k následné realizaci záměru v původním rozsahu.

Pravidla obsahují také **možnost Rady MČ Prahy – Šeberov snížit výši příspěvku na infrastrukturu** až o 20 % **v případě nevyčerpání koeficientu podlažních ploch** dle ÚP Prahy. Snížení příspěvku je odstupňováno dle míry nevyužití koeficientu podlažních ploch (pokud ovšem dojde k plnému využití koeficientu např. v důsledku rekonstrukce či rozšíření záměru, bude muset investor sníženou část příspěvku doplatit). **Tato část pravidel je unikátní, žádná jiná MČ nepřijala srovnatelnou úpravu.**

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Pravidla výslovně uvádí, že z nich neplynou pro investory žádné nároky vůči MČ Praha – Šeberov. Jediným smluvním typem, který Pravidla upravují, je smlouva o rozvoji území, definovaná jako smlouva uzavřená MČ Praha – Šeberov dle § 1746 odst. 2 OZ s investorem *„o územně plánovacím příspěvku a/nebo příspěvku na infrastrukturu a/nebo ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury MČ.“* **Pravidla** obsahují standardní úpravu uzavírání smlouvy o rozvoji území, avšak **neobsahují vzorové znění smlouvy o rozvoji území**. Stanoví pouze, že povinnou přílohou smlouvy je vždy koordinační situační výkres a technická zpráva z projektové dokumentace předložené v řízení dle StavZ, MČ Praha – Šeberov však může požadovat, aby byla přílohou kompletní projektová dokumentace. Výjimkou z tohoto pravidla jsou záměry spočívající ve změně ÚP Prahy, kde se předložení dokumentace nevyžaduje.

Podle Pravidel budou obdobně uzavírány i plánovací smlouvy dle § 66 odst. 2 StavZ a smlouvy podle § 86 odst. 2 písm. d) StavZ, resp. § 88 StavZ.

[30] Viz § 25c odst. 3 a 9 Statutu hl. m. Prahy.

MČ Praha - Březiněves

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Pravidla pro transparentní spolupráci Městské části Praha– Březiněves s investory (dále jen „Pravidla“)[31] byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha – Březiněves č. č. 14.31/21 dne 10. 2. 2021, Pravidla jsou Přílohou č. 1 tohoto usnesení.[32] Pravidla vychází ze vzorových Pravidel pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory“,[33] které si v srpnu 2020 schválil Svaz městských částí hlavního města Prahy, jehož je MČ Praha- Březiněves členem.

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Praha – Březiněves, přičemž obsah Pravidel byl schválen Zastupitelstvem MČ Praha – Březiněves. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smlouvy o spolupráci.

Investorský příspěvek

Investorský příspěvek je definován jako 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 Praha – Březiněves.

Nepeněžní plnění je definováno věcné, nepeněžní plnění Investorského příspěvku Investorem. Jedná se například převod nemovitosti do vlastnictví hl. m. Prahy (která budou svěřena do správy MČ Praha – Březiněves), 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.

Pravidla se vztahují na všechny investorské záměry, k účelu užívání „bydlení" nebo „administrativa s malou návštěvností" nebo „administrativa s velkou návštěvnosti", jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umisťované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy (obytných (OB, OV), + smíšených (SV, SMJ). Dále se Pravidla vztahují na všechny investorské záměry, umisťované 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).

V odůvodněných případech může MČ Praha – Březiněves požadovat poskytnutí investorského příspěvku i po investorovi umisťujícímu na území MČ Praha – Březiněves jiný typ stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvýšení zátěže území MČ Praha - Březiněves z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení anebo z hlediska nároků na veřejné služby. Míra zvýšení zátěže území MČ Praha – Březiněves 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 Praha - Březiněves a její plánovaný rozvoj.

Výše investičního příspěvku je uvedena přímo v textu Pravidel. Podle pravidel je předpokládáno uzavření smlouvy o spolupráci, ve které se investor zaváže mj. k tomu, že poskytne MČB peněžní investorský příspěvek ve výši odpovídající součinu HPP investorského záměru v m^2 a fixní částky 1500 Kč za m^2. V případě investorského záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy je výše investorského příspěvku navýšena min. o 500 Kč za m^2.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku mezi MČ Praha - Březiněves 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 Praha - Březiněves, příspěvkové organizace a jiné právnické osoby zřízené MČ podle § 18 odst. 1 písm. b) ZHMP.

MČ Praha - Březiněves 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. Dle textu Pravidel závazky MČ Praha - Březiněves, plynoucí ze smlouvy o spolupráci nemohou být v žádném případě vykládány tak, že zavazují MČ Praha - Březiněves zasahovat do správních řízení vedených úřadem městské části v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

MČ Praha - Újezd

Forma Pravidel a označení subjektu, který Pravidla schválil

Pravidla pro transparentní spolupráci Městské části Praha – Újezd s investory (dále jen „Pravidla“)[34] byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha - Újezd č. 04b/132/2021 dne 21. 4. 2021, Pravidla jsou Přílohou č. 1 tohoto usnesení.[35] Pravidla vychází ze vzorových Pravidel pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory“,[36] které si v srpnu 2020 schválil Svaz městských částí hlavního města Prahy, jehož je MČ Praha - Újezd členem.

[31] https://www.brezineves.cz/upload/1614185394_Pravidla%20pro%20transparentni_%20s%20polupra%CC%81ci%20MC%CC%8CB%20s%20investory%205.pdf
[32] https://www.brezineves.cz/upload/1614185370_P%C5%99ehled%20p%C5%99ijat%C3%BDch%20usnesen%C3%AD.pdf
[33] http://www.smchmp.cz/assets/File.ashx?id_org=200226&id_dokumenty=1313

Lze shrnout, že Pravidla mají formu přílohy k usnesení Zastupitelstva MČ Praha – Újezd, přičemž obsah Pravidel byl schválen Zastupitelstvem MČ Praha - Újezd. Pravidla nebyla schválena se vzorovým zněním smlouvy o spolupráci.

Investorský příspěvek

Investorský příspěvek je definován jako 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 Praha - Újezd.

Nepeněžní plnění je definováno věcné, nepeněžní plnění Investorského příspěvku Investorem. Jedná se například převod nemovitosti do vlastnictví hl. m. Prahy (která budou svěřena do správy MČ Praha - Újezd), 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.

Pravidla se vztahují na všechny investorské záměry, k účelu užívání „bydlení" nebo „administrativa s malou návštěvností" nebo „administrativa s velkou návštěvnosti", jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umisťované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy (obytných (OB, OV), + smíšených (SV, SMJ). Dále se Pravidla vztahují na všechny investorské záměry, umisťované 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).

V odůvodněných případech může MČ Praha - Újezd požadovat poskytnutí investorského příspěvku i po investorovi umisťujícímu na území MČ Praha - Újezd jiný typ stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvýšení zátěže území MČ Praha - Újezd z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení anebo z hlediska nároků na veřejné služby. Míra zvýšení zátěže území MČ Praha - Újezd 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 Praha - Újezd a její plánovaný rozvoj.

Výše investičního příspěvku je uvedena přímo v textu Pravidel. Při žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u rodinné výstavby jde o částku 500 Kč za m^2 HPP, žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u bytové výstavby jde o částku 1500 Kč za m^2 HPP a v případě Investorského záměru vyžadujícího změnu ÚP hl. m. Prahy je výše příspěvku navýšena o 500 Kč z m^2.

Smlouvy uzavírané na základě Pravidel

Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku mezi MČ Praha - Újezd 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 Praha - Újezd, příspěvkové organizace a jiné právnické osoby zřízené MČ podle § 18 odst. 1 písm. b) ZHMP.

MČ Praha - Újezd 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. Dle textu Pravidel závazky MČ Praha - Újezd, plynoucí ze smlouvy o spolupráci nemohou být v žádném případě vykládány tak, že zavazují MČ Praha - Újezd zasahovat do správních řízení vedených úřadem městské části v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

Shrnutí

Shora uvedené přehledové tabulky shrnují odpovědi na otázky č. II až V, uvedené v zadání, otázka č. I je zodpovězena již v úvodu analýzy, neobsahuje však veškeré podrobnosti, např. splatnost investičního příspěvku či jeho vrácení (ty jsou uvedeny v popisu Pravidel konkrétní MČ výše).

Až na jednu výjimku (MČ Praha 22) mají Pravidla formu přílohy usnesení zastupitelstva MČ, které Pravidla schválilo, tomuto usnesení však obvykle předcházelo též usnesení rady MČ, která rovněž schválila znění Pravidel.

Investiční příspěvek je omezen pouze na finanční příspěvek, tedy na peněžité plnění investičního příspěvku, přičemž většina MČ připouští též nepeněžní plnění investičního příspěvku (v takových případech je to v tabulce výslovně uvedeno). Finanční příspěvek je obvykle určený odlišně podle druhu investičního záměru a jeho výše je součinem MČ stanovené sazby a počtu m^2 hrubé podlažní plochy dle Pražských stavebních předpisů. Část MČ pak stanoví zvláštní sazbu finančního příspěvku u záměrů vyžadujících změnu ÚP Praha (u těch MČ, které změny ÚP Prahy nezpoplatňují, je to výslovně uvedeno).

Co se týká smluvních typů, memoranda, smlouvy o spolupráci a smlouvy o investičním příspěvku (ev. jinak označené smlouvy) jsou buď nepojmenovanými smlouvami ve smyslu § 1746 odst. 2 OZ, nebo – v případě, že MČ s investorem blíže nespolupracuje na realizaci jeho investičního záměru a budování veřejné infrastruktury – jsou smlouvy o investičním příspěvku de

[34] https://praha-ujezd.cz/wp-content/uploads/2021/05/Pravidla-pro-transparentn%C3%AD-spolupr%C3%A1ci-M%C4%8C-Praha-%C3%9Ajezd-s-investory.pdf
[35] https://praha-ujezd.cz/wp-content/uploads/2021/04/Z%C3%A1pis-%C4%8D.-32-ZM%C4%8C-21.4.2021.pdf
[36] http://www.smchmp.cz/assets/File.ashx?id_org=200226&id_dokumenty=1313

facto darovacími smlouvami dle § 2055 OZ (tj. bez ohledu na fakt, že jsou smlouvy v Pravidlech obvykle označeny jako „nepojmenované“ smlouvy), kdy plnění poskytuje pouze investor, aniž by obdržel od MČ protiplnění (v některých případech Pravidla dokonce deklarují, že poskytnutí plnění ze strany investora nezavazuje MČ postupovat ve správních řízeních vedených ohledně umístění a realizace investičního záměru určitým způsobem). V některých případech pak Pravidla neurčují smluvní typ, ani blíže neupravují obsah smlouvy (pak je tato skutečnost uvedena v tabulce).

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Souhlasné vyjádření k Metodice

CENTRAL GROUP a.s.

CENTRAL GROUP

Doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, náměstek primátora HMP

Souhlasné vyjádření CENTRAL GROUP
k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP

V Praze dne 1. prosince 2021

Vážený pane náměstku,

v návaznosti na řadu proběhlých jednání a předaných dokumentů **potvrzuji souhlas společnosti CENTRAL GROUP s aktuálním návrhem Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP** - tj. kontribuce investora na veřejnou infrastrukturu 2.300, resp. 700 Kč/m2/HPP.

Zároveň předpokládám, že příspěvky investorů by měly být vybírány za následujících podmínek:

- ohledně všech příspěvků by měly být uzavírány **smlouvy s transparentními a vyváženými podmínkami** a nefinanční plnění investorů by mělo být spravedlivě započítáváno,
- vybrané prostředky by měly být využity výhradně na **spolufinancování výstavby školských zařízení a dopravní a technické infrastruktury výhradně v příslušné městské části**, kde se má předmětný projekt realizovat,
- **splatnost příspěvku by měla být až po právní moci stavebního povolení**, příp. společného povolení (vlastní změna územního plánu pro určitou kapacitu totiž vůbec negarantuje, že takové kapacity bude finálně dosaženo a ani negarantuje, že se na předmětném pozemku vůbec podaří vyřídit jakéhokoliv stavební povolení, resp. společné povolení),
- **systém spolupodílu investorů do území by měl být jen dočasným řešením**, než se podaří politicky a legislativně vyřešit současnou problematickou situaci, kdy samosprávy z vybraných daní z nové výstavby získávají od státu nespravedlivě malý podíl neumožňující financování potřebných vyvolaných veřejných staveb.

Naše souhlasné vyjádření k metodice dáváme z důvodu našeho zájmu na rozvoji města a **pochopení pro velmi napjatý rozpočet metropole** z důvodu nespravedlivého rozpočtového určení daní. Jak jsme ale již opakovaně deklarovali, **systém kontribucí investorů na veřejnou infrastrukturu považujeme za nesystémový a k aktivním investorům za nespravedlivý**. Pokud investoři kromě platby vysokých daní musí ještě navíc spolufinancovat veřejné stavby, logicky to musí promítat do cen bytů pro finální kupující, což jen dále zhoršuje už tak problematickou dostupnost bydlení v metropoli. Soukromý sektor nemůže suplovat úlohu veřejné správy - proto přeci stát vybírá od firem i občanů tak vysoké daně!

Řešením současného problémového stavu může být změna rozpočtového určení daní, což by však zjevně bylo politicky velmi obtížně prosaditelné. Jednodušším a praktičtějším řešením by mohla být **změna systému daní a poplatků, kdy stát by snížil DPH u nových bytů z 15 na 10% a zbývajících 5% by formou místního poplatku získávaly přímo ty města a obce, kde se nové byty staví (tzv. Princip 10+5).** Veřejný rozpočet by touto úpravou nepřišel ani o korunu, ale jeho přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Stát nyní jen na DPH vybírá v průměru za každý nový byt v Praze přes milion korun. Pokud by se prosadil Princip 10+5, tak by metropole na místním poplatku získala třetinu této částky. A to už by mohla být odpovídající suma, ze které by se daly v metropoli pokrýt potřebné veřejné investice vyvolané novou výstavbou.

S pozdravem,

[redacted]

Dušan Kunovský
předseda představenstva
CENTRAL GROUP a.s.

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Posouzení Metodiky

EKOSPOL a.s.

EKOSPOL® a.s.

Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7
tel: 233 37 20 21; e-mail: gen.red@ekospol.cz, www.ekospol.cz
IČ: 63999854, DIČ: CZ63999854

Magistrát Hlavního města Prahy
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha 1

V Praze, dne 2. prosince 2021

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy ve znění k datu 1.12.2021

Posuzovatel:
EKOSPOL je dlouhodobě jedním z největších českých rezidenčních developerů. Byt, parcelu nebo rodinný dům si od něj koupilo více než 10 000 klientů. EKOSPOL patří podle nadnárodního časopisu Construction & Investment Journal mezi 50 nejvýznamnějších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě.
Na českém trhu je již od roku 1992 - tedy téměř 30 let, což je nejdéle ze všech velkých rezidenčních developerů.

1) Potřebnost metodiky
Pro příspěvky investorů do území neexistuje žádná jednotná metodika. Jednotlivé městské části uplatňují výrazně rozdílné metodiky, většina městských částí žádnou metodiku vypracovanou nemá a požadavky na příspěvky investorů uplatňuje nahodile.

Mnohdy jde o doslova arabský trh, kdy městská část uplatňuje zcela přemrštěný a nereálný požadavek, ze kterého postupně slevuje. Některé, především malé městské části uplatňují zcela neadekvátní požadavky. Pro investory je situace zcela nepřehledná a nepředvídatelná.

Vytvoření jednotné obecně přijímané metodiky je proto vysoce potřebné.

Jedině vytvoření a akceptování jednotné metodiky pro celou Prahu vnese do současného chaosu řád a vytvoří podmínky pro určitost a předvídatelnost, které jsou pro plánování developerských projektů zcela nezbytné.

2) Odborná úroveň metodiky
Metodika je zpracována na vysoké odborné úrovni. Popisuje veškeré možné varianty, které mohou nastat. Navrhované postupy jsou přehledné a jednoznačné.

Za velmi vhodné považujeme navržení dvoutarifového systému příspěvků, který považujeme za objektivní a spravedlivý a dále jasné určení systému, které investice budou automaticky započítány do příspěvku.

3) Informovanost v procesu zpracování
Metodika byla v průběhu zpracování předkládána k diskusi a připomínkám, a to jak městským částem, tak developerům. Celá řada připomínek byla do metodiky zapracována. Tento přístup informovanosti považujeme za velmi vhodný a přínosný.

4) Posouzení výše příspěvků
Výši příspěvků 700 Kč/m^2 HPP bez změny územního plánu a při změně územního plánu 700 Kč/m^2 HPP, která vznikla bez změny územního plánu a 2 300 Kč/m^2 HPP, která vznikla navíc změnou územního plánu, považujeme za vyváženou. Příspěvky v podobné výši Ekospol již poskytuje.

Městské části požadují příspěvky co možná nejvyšší, investoři co možná nejnižší. Domníváme se, že návrh v metodice představuje rozumný kompromis a je vyvážený.

5) Naše návrhy a doporučení
a) Domníváme se, že součástí materiálu by mělo být ustanovení o zajištění bezplatného napojení na technickou infrastrukturu (především inženýrské sítě a komunikace), pokud ji městská část vlastní nebo spravuje a dále bezplatný vstup do pozemků, kde se infrastruktura nachází, pokud jsou ve vlastnictví nebo jsou svěřené městské části

b) Domníváme se, že splatnost finančního příspěvku by měla být 3 měsíce po vydání pravomocného stavebního povolení a nikoliv 3 měsíce po vydání pravomocného územního rozhodnutí, jak je navrhováno v metodice. Mezi vydáním pravomocného územního rozhodnutí a pravomocného stavebního povolení může uplynout dlouhá doba – více než 1 rok, přičemž developer byty prodávat nemůže.

c) Domníváme se, že v České republice je zásadně špatně nastaveno rozpočtové určení daní, především DPH. Na každém prodaném bytu stát získává na DPH minimálně 0,75 mil. tj. cca 112,5 mil. v projektu o 150 bytech. Z této sumy nezískává obec vůbec nic, ale naopak obec se musí podílet na zajištění infrastruktury pro zvýšený počet obyvatel. Minimálně 30 % z vybrané DPH by proto měla dostávat obec.

RNDr. Evžen Korec, CSc.
generální ředitel

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Vyjádření k Metodice

FINEP HOLDING, SE

FINEP HOLDING, SE

FINEP

Vážený pan
Doc. Ing. Arch. Petr Hlaváček
náměstek primátora HMP
Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské nám. 2/2,
110 00 Josefov Praha 1

Vyjádření k Metodice spolupodílu investorů do území – doporučená kontribuce při změně ÚP

V Praze dne 6. prosince 2021

Vážený pane náměstku,

dovolte mi, abych Vám a Vašemu týmu poděkoval za práci a podporu na koncepčním rozvoji hlavního města Prahy. Jedním z námi respektovaných kroků, který reaguje na potřeby hlavního města Prahy a také na nespravedlivou distribuci daňových výnosů dle rozpočtového určení daní „RUD", je Vámi připravená Metodiky spolupodílu investorů do území. Současně vítáme Vaše ocenění a respekt našich dosavadních dohod v území reprezentovaných více než desítkou uzavřených smluv o spolupráci.

Za naši společnost proto **vyjadřuji souhlas** s návrhem Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučená kontribuce při změně ÚP, verze 4.0, s výhradou našich připomínek k věcnému obsahu a smluvní dokumentaci ze dne 22.4.2021.

Souhlasný postoj k metodice zaujímáme i přesto, že systémovým řešením by měla být změna zákona o rozpočtovém určení daní tak, aby město benefitovalo z nárůstu počtu jeho obyvatel. Věříme, že této systémové změny bude v dohledné době dosaženo, aby zvyšující se participace neznamenala ve svém důsledku další zdražování bytů a posilování jejich nedostupnosti pro obyvatele Prahy.

Dovolte mi rekapitulovat několik základních principů, které jsou klíčové pro aplikaci Metodiky, o kterých společně diskutujeme a které jsou obsahem námi zaslaných připomínek k Metodice dne 22. dubna 2021.

- Využití prostředků výhradně v lokalitě, kde má být projekt realizován (spolufinancování výstavby vzdělávacích objektů a dopravní a technické infrastruktury);
- Klíčovým faktorem je splatnost příspěvku, kterou u finančního plnění navrhujeme po nabytí právní moci stavebního povolení, v případě nefinančního plnění až po kolaudaci objektu.
- Návrhy smluv musí být oboustranně vyvážené a nesmí docházet k omezení nakládání s majetkem tak, aby nebyla znemožněna realizace záměru. [redacted]

Vážený pane náměstku, ještě jednou si Vám a celému týmu dovoluji poděkovat za podporu koncepčnímu rozvoji hlavního města Prahy a věříme v další spolupráci s hlavním městem.

S úctou

[redacted]

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva
FINEP HOLDING, SE

Kontakt: michal.kocian@finep.cz, tel.: 602 241 212

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Vyjádření k Metodice

Metrostav Development a.s.

Metrostav Development a.s.
Koželužská 2450/4 180 00 Praha 8, Libeň
Telefon 266 017 011
E-mail info@metrostavdevelopment.cz
IČ 28440412 **DIČ** CZ28440412
Společnost je zapsána v OR u MS v Praze, oddíl B, vložka 14524
Bank. spojení Komerční banka
č. účtu 43-2702020267/0100

Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské nám. 2/2
110 00 Praha 1 – Staré Město

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
zastupitel, 1. náměstek primátora

06.12.2021 Praha
Číslo jednací: MD/064/21
Věc: Vyjádření k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Vážený pane náměstku,

V průběhu letošního roku jsme byli Vámi osloveni, abychom se zúčastnili diskuse o „Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území". Dovolte, abychom Vám tímto dopisem, před klíčovým schvalování Zastupitelstva hl. m. Prahy, k výše uvedené problematice, vyjádřili podporu.

Jako developer, který se věnuje převážně výstavbě rezidenčních a komerčních projektů a také rozvoji rozsáhlých územních celků, oceňujeme zejména zavedení jednotného systému, který platí pro všechny developery a postupně jej přebírají jednotlivé městské části.
Jasně definovaná pravidla pomáhají stanovit jasný vztah mezi městskými částmi a jednotlivými investory v území. Kontribuce pak nejsou limitovány jen finančním příspěvkem, ale umožňují možnost poskytnout pozemky pro veřejné stavby a infrastrukturu, přípravu veřejných investic, ale i její konečnou realizaci.

Při nákupu pozemků vhodných k výstavbě, pak transparentní a předvídatelný výpočet kontribucí umožňuje jasně stanovit konečnou cenu akvizice, která výrazně ovlivňuje výši celkové investice, a tedy cenu konečného produktu. Jasná pravidla vstupu investorů do území a chování municipality vůči investorům pak umožňuje rychlé a efektivní dosažení dohody v území, a tedy zrychlení vývoje jednotlivých projektů, ale i rozvoje velkých územních celků.

Na druhou stranu si myslíme, že diskuse na dané téma by měla pokračovat. Nemyslíme si, že navržené řešení by mělo být konečné. Finálním řešením by měla být konečná změna rozpočtového určení daní či rozpočtové politiky města tak, aby hlavním investorem nadřazené veřejné a technické vybavenosti nezbytné pro rozvoj území bylo hlavní město Praha.

Dílčí připomínkou k navrženému systému je pak rozdílná cena pozemků, které investor poskytuje ve veřejném zájmu na komunikace, park nebo veřejné stavby. Cena poskytnutého pozemku by měla být určena jednotným způsobem a měla by vycházet z původní hodnoty pozemku, protože z hlediska územního plánování a budoucí hodnoty pozemků jen hlavní město Praha určuje, co na daných pozemcích může být.

S pozdravem, za Metrostav Development a.s.

[redacted]

Ing. Ondřej Buršík
předseda představenstva

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Stanovisko k Metodice

PASSERINVEST GROUP a.s.

Magistrát hlavního města Prahy
Doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, 1. náměstek primátora pro oblast územního rozvoje a územního plánu a Ing. arch. Filip Foglar, vedoucí sekretariátu 1. náměstka primátora hlavního města Prahy
Mariánské nám. 2/2,
11000 Praha 1, Staré Město

V Praze dne 3.12.2021

Věc: Stanovisko k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Vážený pane 1. náměstku, vážený pane vedoucí sekretariátu,

dovolte nám tímto formálně podpořit vznik nové metodiky kontribuce investorů do území (dále jen „Metodika kontribuce"), stejně jako vyjádřit za společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., souhlasné stanovisko s principy popsanými v jejím posledním znění.

Rádi bychom vyzdvihli fakt, že Metodiku kontribuce vnímáme jako řešení principu vzájemného vztahu v části týkající se územního plánu pouze optikou v současné době platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Vítáme velice pozitivně aktivitu sjednocení a unifikace spolupráce s městem a jeho městskými částmi. Metodiku kontribuce jako prostředek hledání východisek společných motivací při rozvoji území považujeme za zcela zásadní pro budoucnost odolného města, stejně jako jeho rozvoje. I proto jsme se na vzniku Metodiky kontribuce aktivně podíleli, mimo jiné prostřednictvím uvolněním značných kapacit kolegy Forejta, který byl a je členem užšího konzultačního týmu Metodiky kontribuce.

Přestože věříme, že Metodika kontribuce ve svém posledním znění vhodně rámuje a řeší klíčové principy vztahu popsaného v odstavci výše, musíme poukázat na několik klíčových tezí, jež by se neměly samotným zavedením Metodiky kontribuce a její aplikace považovat za překonatelné, případně vyřešené:

A. Kontribuce investorů do území nesmí nahrazovat nedostatky v přerozdělování státních financí formou rozpočtového určení daní, tj. i daní a poplatků odvedených investory a developery. V takovém případě by se jednalo čistě o dodatečné sektorové zdanění. I z tohoto důvodu musí kontribuce investorů dle

Metodiky kontribuce být pouze dočasným "mimo koncepčním" řešením, tzn. tato by již neměla být aplikována na změny vyvolané přijetím nového metropolitního plánu. Do té doby je vhodné řešit demotivační, dalo by se říci protirozvojové, nastavení současného rozpočtového určení daní.

B. Kontribuce investorů musí být i nadále chápána jako uvolnění nadstandardních prostředků do území za objektivní snížení developerského rizika, tj. zjednodušení a zkrácení schvalovacích procesů na straně města a městských částí v jakékoliv fázi přípravy projektů, díky čemuž se projekty nejen urychlí, ale i potenciálně zlevní. Proaktivním a prorozvojovým přístupem města a městských částí proto může docházet k částečné eliminaci přenosu nákladů kontribuce investora do konečné ceny díla, tedy bytů či nebytových prostor.

C. Kontribuce investorů zavdává partnerský vztah mezi městem, městskou částí a investorem ve věci společného úsilí popularizovat, prosazovat a urychlovat výstavbu, a tím vytvářet pozitivní prorozvojové společenské prostředí. Zjednodušeně, kontribuce investora do území reprezentuje „poplatek" za „racionální a efektivní spolupráci s městem", samozřejmě v rámci platných zákonů a limitů.

Věříme ve značný společenský přínos aktivní spolupráce soukromého sektoru se státním i samosprávním sektorem. I proto si velice vážíme vzniku Metodiky kontribuce jako jednoznačně pozitivního signálu hledání společných východisek pro rozvoj kvalitnějšího a odolnější města, potažmo bohatší společnosti.

Závěrem bychom rádi deklarovali naši připravenost i nadále podporovat aktivity vedoucí k lepší komunikaci mezi soukromým a samosprávním, či státním sektorem.

V úctě,

[redacted]

Ing. Martin Unger
Technický ředitel

[redacted]

Eduard Forejt, CRE
Ředitel rozvoje

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1,
PSČ 140 00
IČ: 261 18 963, DIČ: CZ26118963
Tel.: +420 221 582 111, Fax: +420 222 515 521
zapsána v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 6173

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Souhlasné stanovisko k Metodice

Penta Real Estate s.r.o.

PENTA
REAL ESTATE

Doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, náměstek primátora HMP

V Praze 6.12.2021

Věc: Souhlasné stanovisko Penta Real Estate, s.r.o. k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP

Vážený pane náměstku

v návaznosti na proběhlá jednání ve výše uvedené záležitosti, chceme touto cestou potvrdit náš souhlas s aktuálním návrhem Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP, kdy kontribuce Stavebníka na veřejnou infrastrukturu bude 2.300,-, resp. 700,- CZK/m2/HPP.

Paralelně však předpokládáme, že tyto příspěvky investorů budou aplikovávány za následujících podmínek:

- splatnost příspěvku by měla nastat v momentě nabytí právní moci stavebního povoleni, popř. sloučeného povolení.;
- v souvislosti s příspěvky bude uzavírána transparentní smlouva s vyváženými podmínkami, oboustrannými povinnostmi, kdy i nefinanční plněni investorů bude adekvátně započítáno. Vybrané prostředky budou výhradně využity na spolufinancováni výstavby školských či jiných veřejných zařízeni podpory občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury výhradně v příslušné městské části v souvislosti s konkrétním projektem;
- požadavky Správců dotčené technické infrastruktury nebudou dále vznášeny na Investora/Stavebníka v rámci jednotlivých povolovacích řízení, popř. budou převzaty příslušnou městskou částí, resp. HMP;
- systém této spoluúčasti vnímáme pouze jako dočasný nástroj, užívaný pouze do doby legislativního řešení rozpočtového určení daní;

Toto souhlasné vyjádřeni k dané metodice vydáváme z důvodu našeho zájmu na rozvoji města a vnímání velmi komplikované problematiky nastavení rozpočtu HMP pro zajištění a údržbu občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

Jak jsme však již uvedli, Metodiku spoluúčasti investorů nepovažujeme za zcela systémový krok, kdy soukromý sektor, respektující příslušné zákonné zdanění, ještě dále spolufinancuje

Penta Real Estate s.r.o.
Florentinum, Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 101 110
Fax: +420 225 101 160
www.pentarealestate.com

IČ: 035 90 534, DIČ: CZ203590534
zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 234454

veřejnoprávní infrastrukturu, což se zcela logicky dále bude promítat do koncových cen nemovitostí, mj bytů, u který se tímto ještě více bude omezovat jejich dostupnost.

Řešením současného problémového stavu může být změna rozpočtového určeni dani, tak aby se odpovídající část dani dostávala do místa realizování projektu. Dalším řešením by mohla být změna systému dani a poplatků, kdy stát by snížil DPH u nových bytů z 15 na 10% a zbývajících 5% by formou místního poplatku získávala přímo města a obce v místě realizace projektu (tzv. Princip 10+5). Veřejný rozpočet by touto úpravou nebyl nijak omezován, nicméně přínos pro podporu nové výstavby a zlepšeni dostupnosti bydleni by byl mimořádný.

V případě dotazu jsme kdykoliv k dispozici.

[redacted]

Petr Palička
Jednatel
Penta Real Estate, s.r.o.

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Vyjádření k Metodice

Sekyra Group, a.s.

SEKYRA GROUP

Sekyra Group, a.s.
U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8
Česká republika
tel.: +420 234 005 551
www.sekyragroup.cz

Doc. Ing. arch. Petr Hlaváček,
1. náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu

a

Ing. arch. Filip Foglar,
vedoucí sekretariátu 1. náměstka primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Mariánské nám. 2/2, 11000 Praha 1

V Praze dne 1.12.2021.

Vyjádření k principu Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Vážení,

měli jsme v minulých měsících příležitost účastnit se na základě iniciativy týmu pana náměstka Hlaváčka řady jednání o „Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území – doporučené kontribuci při změně ÚP". Rádi bychom tímto vyjádřili svoji podporu takto formulované standardizaci vztahů mezi veřejným sektorem a investory v území.

Vzhledem k tomu, že se věnujeme urbanizaci rozsáhlých územních celků, již dnes vynakládáme nemalé prostředky na rozvoj nadřazené městské infrastruktury a na základě individuálních dohod na úrovni městských částí i na další kontribuce na veřejnou vybavenost, ať již formou finančních darů, poskytnutí pozemků pro veřejné stavby, projektové přípravy veřejných investic, nebo formou závazku jejich přímé realizace.

Podmínky jsou v našich zájmových lokalitách rozdílné, navíc nejsou jednotné pro všechny investory v předmětném území, vítáme tedy jejich standardizaci – nutné investice mají významný vliv na cenu pozemků a ovlivňují i cenu našeho finálního produktu.

Predikovatelnost kontribuce investora v území je zásadní při akvizici nového projektu a pro výpočet jeho návratnosti, považujeme tedy za důležité vytvořit rovné a předem stanovené podmínky.

Považujeme také za důležitý závazek stran, že k realizaci diskutovaných investic skutečně v potřebném čase dojde a koordinační roli municipality ve vztahu k pluralitě investorů realizujících v zájmových území projekty v různém čase považujeme za nezastupitelnou.

Přes výše uvedené máme zato, že navrhovaná forma kontribuce je střednědobý nástroj, jak ve spolupráci hl. m. Prahy, městských částí a investorů zahájit či urychlit urbanizaci rozvojových ploch v Praze, což vnímáme jako důležitý impuls současnému trhu, který trpí nedostatkem nabídky.

V dlouhodobém horizontu však věříme, že dojde k úpravě rozpočtového určení daní či rozpočtové politiky města tak, aby hlavním iniciátorem a investorem nadřazené veřejné a technické vybavenosti nezbytné pro rozvoj území bylo hl. m. Praha a tím tak vznikne příležitost zacílit spolupráci veřejného a soukromého sektoru na jiné priority, například na budování fondu dostupného bydlení, a to nejen v rámci projektů iniciovaných soukromými investory, ale také na rozvojových pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy.

S přátelským pozdravem,

[redacted]

Ing. Leoš Anderle,

výkonný ředitel

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Vyjádření k Metodice

Skanska Reality a. s.

Skanska Reality a.s.
Sídlo
Křižíkova 682/34a
186 00 Praha 8 - Karlín

E-mail.: info@skanskareality.cz
Web.: www.skanska.cz/reality

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

I. náměstek primátora hl. m. Prahy

pro územní rozvoj a územní plán

Mariánské nám. 2, Praha 1

Datum	Naše značka	Vyřizuje	Přímý telefon
06.12.2021	GŘ	Petr Michálek	+ 420 737 266 122

Věc: Vyjádření společnosti Skanska Reality a.s. k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Vážený pane náměstku,

dovolte mi vyjádřit pozitivní reakci společnosti Skanska Reality k nově navržené Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, kterou připravila kancelář I. náměstka primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj a územní plán.

Pozitivně vnímáme zejména snahu průběžně komunikovat celou věc s širokou škálou dotčených entit, vč. soukromého sektoru, a ambiciózní cíl, kterým bylo sjednocení pravidel napříč všemi městskými částmi Prahy.

Na základě naší dlouholeté zkušenosti musíme konstatovat, že mezi jednotlivými městskými částmi panuje nejednotnost a výkladová rozdílnost v přístupu k příspěvkům developerů. Vzhledem k velké různorodosti požadavků jednotlivých městských částí naše společnost uvítala iniciativu Hlavního města sjednotit pravidla spolupodílu investorů, a vnést do celého tématu dlouho chybějící předvídatelnost a objektivizaci.

Problematika kontribucí není pro naši společnost nová. V drtivé většině našich projektů již přispíváme. A to bez ohledu na to, zda se jedná o projekty ve fázi změny územního plánu, na které cílí zmíněná metodika, nebo o projekty ve fázi územního a stavebního řízení. Avšak do poslední chvíle (tj. do podpisu dohody/smlouvy s MČ) nemáme jistotu, jak daná kontribuce bude vypadat a jak bude finančně náročná. Celou problematiku příspěvků vnímáme také jako velmi citlivé téma z pohledu transparentnosti a firemní etiky, které jsou pro společnost Skanska zcela zásadní. Proto jsme po konzultaci s mateřskou společností ve Švédsku již v roce 2018 zavedli vlastní interní metodiku, popisující postupy týkající se kontribucí. A to i proto, abychom byli ve svém přístupu transparentní a konzistentní.

Věříme, že při tvorbě metodiky bylo dostatečně vyřešeno i téma systémové podjatosti, které vnímáme jako zásadní riziko, se kterým má naše společnost negativní zkušenosti. Dále doufáme, že k výpočtům nefinančního plnění budou všechny zúčastněné strany přistupovat objektivně a férově. Důležitým bodem je také termín výplaty plnění, kde si jako soukromý investor nedokážeme představit výplatu plnění dříve než po nabytí právní moci územního rozhodnutí, nejlépe po stavebním povolení, protože až v ten moment má investor zaručeno, že daný projekt může být skutečně realizován. Samozřejmě předpokládáme, že veškeré příspěvky budou využity na prospěšné účely, zejména na výstavbu občanské vybavenosti v širší lokalitě projektu, anebo na rozvoj dopravní a technické infrastruktury.

Jako společnost, která má ve svých hodnotách zakódováno téma udržitelnosti, doufáme, že metodika bude v dlouhodobém kontextu zvýhodňovat ty projekty, které budou při své realizaci a zejména při následném mnohaletém užívání významně ohleduplné ke svému okolí a celému životnímu prostředí.

Přestože vnímáme, že se jedná pravděpodobně o dočasné řešení celé problematiky, vidíme v připravené metodice významný pozitivní krok ke zvýšení předvídatelnosti investorského prostředí.

Těšíme se na další spolupráci a přejeme příjemný a klidný advent.

S pozdravem,

[redacted]

Ing. Petr Michálek

předseda představenstva a generální ředitel

Skanska Reality a.s.

Složení Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území

Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území

Předseda:	náměstek primátora HMP pro oblast územního rozvoje	Petr Hlaváček
Místopředseda:	ředitel Odboru investičního MHMP	Petr Kalina
Členové:	ředitel MHMP	Martin Kubelka
	zástupce ředitele MHMP pro sekci rozhodování o území	Tomáš Veselý
	ředitel Odboru rozpočtu MHMP	Patrik Paneš
	ředitel IPR Praha	Ondřej Boháč
	náměstek primátora HMP pro oblast financí a rozpočtu	Pavel Vyhnánek
	radní HMP pro oblast školství	Vít Šimral
	radní HMP pro oblast bydlení	Adam Zábranský
	předseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Petr Zeman
	místopředseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a pam. péči ZHMP	Tomáš Murňák
	členka Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Lenka Burgerová
	členka Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Jana Plamínková
	člen Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Ondřej Martan
	člen Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Radomír Nepil
	člen Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Tomáš Portlík
	člen Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Ondřej Prokop
	člen Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP	Pavel Richter
		18 celkem
Tajemník:	specialistka Oddělení právního Odboru investičního MHMP	Zdenka Burianová
Přizvaní hosté:	všichni členové RHMP	
	ředitel Odboru územního rozvoje MHMP	Martin Čemus
	Ředitel Pražské developerské společnosti	Petr Urbánek
	Za autorský tým Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území	Filip Foglar
	Zástupci dotčených městských částí	
	Zástupci investorů a developerů z dotčených lokalit	

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Statut Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území

Statut Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy („Statut“)

Zastupitelstvo hl. m. Prahy zřídilo na základě § 59 odst. 2 písm. l) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy („**Fond**“), jako trvalý fond, kde budou evidovány příjmy z finančního plnění investora postupem dle „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ („**Metodika**“).

Finančním plněním investora se pro potřeby Statutu rozumí finanční plnění, které představuje odůvodněnou spoluúčast investorů na zvýšených nákladech hl. m. Prahy a městských částí v souvislosti se změnou územního plánu a které je sjednané ve smlouvě o spolupráci uzavřené postupem podle Metodiky.

Čl. 1

Účel Fondu

Účelem Fondu je využití příjmů z finančního plnění investora účelově vázaného především na úpravy stávající nebo vybudování nové veřejné infrastruktury, občanského vybavení a/nebo rekreačního vybavení, jejichž potřeba byla vyvolána nebo souvisí se změnou územního plánu.

Věcně příslušným odborem Fondu je Odbor investiční Magistrátu hlavního města Prahy („**Odbor investiční**“).

Veřejnou infrastrukturou se pro potřeby Statutu rozumí pozemky, stavby a zařízení, vymezené v § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“)[1].

Občanským vybavením se pro potřeby Statutu rozumí občanské vybavení ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bod 3. stavebního zákona[2].

Rekreačním vybavením se pro potřeby Statutu rozumí budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport.

[1] Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení, a to:

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

[2] Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Čl. 2

Tvorba Fondu

Fond je tvořen příjmy z finančního plnění investora, jež bude na základě smlouvy o spolupráci uzavřené v souladu s Metodikou hrazeno na účet Fondu. Zdrojem Fondu jsou i úroky přijaté na účtu Fondu.

Tyto příjmy budou v rámci Fondu evidovány vždy k městské části a lokalitě vymezené ve smlouvě o spolupráci. Evidence jednotlivých úhrad plnění investora bude prováděna na základě závazků vyplývajících ze smlouvy o spolupráci uzavřené v souladu s Metodikou, na jejímž základě investor platbu do Fondu uhradil, tedy v jaké výši, a v případě účasti více městských částí i v jakém poměru.

Evidenci těchto příjmů Fondu vede Odbor investiční.

Čl. 3

Schvalování použití prostředků Fondu a jeho správa

Prostředky z Fondu jsou přidělovány příslušným odborům Magistrátu hlavního města Prahy, příp. městským částem, na základě žádosti doručené Komisi Rady hl. m. Prahy pro Fond Spoluúčasti investorů na rozvoji území („**Komise**“) / Odboru investičnímu.

V případě částky ve výši nepřesahující 50 mil. Kč, vyjma žádostí městských částí, rozhoduje o schválení žádosti o přidělení prostředků Rada hl. m. Prahy („**Rada**“), a to po předchozím projednání Komisí a na základě jejího doporučení.

V případě žádostí městských částí a v případě ostatních žádostí u částek ve výši přesahující 50 mil. Kč rozhoduje o schválení žádosti o přidělení prostředků Zastupitelstvo hl. m. Prahy, a to po předchozím projednání v Radě a Komisi a na základě jejich doporučení.

Při schvalování použití prostředků z Fondu se v maximální možné míře přihlíží k výsledkům posouzení na základě kritérií uvedených v čl. 4 Statutu.

Čl. 4

Použití prostředků Fondu

Prostředky Fondu jsou užity na financování kapitálových výdajů investičního projektu uvedeného v žádosti a schváleného za podmínek čl. 3 Statutu po posouzení:

a) zda investiční projekt, o jehož financování kapitálových výdajů je z prostředků Fondu žádáno („**Investiční projekt**“), je v souladu s účelem použití finančního plnění sjednaným ve smlouvě o spolupráci;

b) zda se Investiční projekt týká úpravy stávající nebo vybudování nové veřejné infrastruktury, občanského vybavení a/nebo rekreačního vybavení, které byly vyvolány nebo souvisejí se změnou územního plánu na území městské části, která je žadatelem;

c) v jaké fázi připravenosti je Investiční projekt;

d) výše zůstatku prostředků Fondu evidovaných k městské části, na jejímž území má být realizován Investiční projekt.

Na základě výsledků tohoto posouzení se Investiční projekty řadí pro přiznání nároku, a to pro území každé jednotlivé městské části zvlášť a tak, aby byly splněny podmínky pro využití finančního plnění sjednané ve smlouvě o spolupráci.

Čl. 5

Závěrečná ustanovení

Fond se zřizuje ke dni [k doplnění].

Statut nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu hl. m. Prahy.

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy

26. jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP 12. 5. 2021

---

program:

1. Volba ověřovatele, schválení programu 26. jednání
2. Informace a projednání Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučení při změně ÚP
3. *Informace o pořizování aktualizace Územně analytických podkladů HMP*
   a) Aktualizace č. 5 ÚAP HMP pro kraj
4. *Informace o pořizování změn ÚP SÚ HMP*
   a) Z 1563/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha – Zličín, MČ Praha 17, obytná výstavba)
   b) Z 3268/17 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 4; výstavba bytových domů) - přerušená na jednání VURM
   c) Z 3276/17 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 9; změna funkčního využití ploch, výstavba polyfunkčních objektů) - přerušená na jednání VURM
   d) Z 3433/00 ÚP SÚ HMP - /projednaný návrh zadání/ (MČ Praha - Běchovice, MČ Praha – Dubeč, MČ Praha 20; úprava trasy vysokorychlostní trati Praha - Brno - Běchovice) - přerušená na jednání VURM
   e) Změny vlny 19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ - přerušené na jednání VURM
   f) Změny vlny 12 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ - přerušené na jednání VURM
   g) Z 3129/12 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 21, změna funkčního využití ploch - stavební parcela)
   h) Z 3366/19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 9, nová výstavba)
   i) Změny vlny 19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/
5. *Informace o pořizování úprav ÚP SÚ HMP*

a) U 1362/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 6; změna prostorového uspořádání - vytvoření lokálního centra Červený Vrch)

6. *Podněty na změny ÚP SÚ HMP na základě územní studie, změny ÚP SÚ HMP v plochách těchto studií, podněty na změny ÚP SÚ HMP v plochách těchto studií*

   a) ÚS Transformace rozvojového území Štěrboholy - Malešice

      I. Podnět P 372/2019 - na základě územní studie Transformace rozvojového území Štěrboholy – Malešice

   b) ÚS Oživení okolí stanice metra Roztyly

      I. Podnět P 373/2019 - na základě územní studie Oživení okolí stanice metra Roztyly

      II. Podněty přerušené

7. *Podněty na změny ÚP SÚ HMP*

   a) Podněty přerušené

   b) Podněty ke znovuprojednání

   c) Nové podněty podané před termínem stanoveným Výborem

   d) Nové podněty podané po termínu stanoveným Výborem

      I. Podané fyzickými a právnickými osobami

      II. Podané městskými částmi, oprávněnými investory a koncepčním pracovištěm

   e) Nekompletní podněty k ukončení - skupina A (nekompletní žádost ve zkráceném režimu, nedoplněné ve lhůtě stanovené dle zákona)

      I. Přerušené na výboru 12. 4. 2021 - nekompletní

   f) Nekompletní podněty k ukončení - skupina B (nekompletní dle Metodického pokynu, nedoplněné ve lhůtě stanovené dle zákona)

      I. Přerušené na výboru 12. 4. 2021 - nekompletní

      II. Nové nekompletní

8. *Různé*

1. Volba ověřovatele, schválení programu 25. jednání

Petr Zeman: Slíbil jsem, že Z3433 bude vyjmuta před začátkem VURM, ale máme tu zástupce ze SŽDC, tak bych ji nechal projednat a přerušit. P100/2019 bude zařazen na 12h. Přijde nás navštívit paní Arajmu z USZVM. Vyřazuji P372/2019. Prosím pana Pavla Richtera, aby byl ověřovatelem zápisu.

Hlasování o souhlasu s ověřovatelem *Pro:9 Proti:0 Zdržel: 0*

Hlasování o souhlasu s programem *Pro:9 Proti:0 Zdržel: 0*

2. Informace a projednání Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučení při změně ÚP

Petr Zeman: Prosím pana Foglara.

Filip Foglar: Budu se snažit ukázat principy té Metodiky tak, jak byla zveřejněna a několikakolově projednávaná. Na materiálu jsme spolupracovali s právníky, kteří jsou tu přítomni. Hlavním cílem je zajištění objektivního přístupu a ověření přiměřenosti spolupodílení se na rozvoji území v případech, kdy běží změna ÚP. Dnes 12. 5. projednání na VURM navazuje na velmi pokročilou verzi č. 4 a na několik kol projednávání s MČ a s asociací developerů. Další postup by byl takový, že by Výbor díky tomu mohl ověřovat právě jednotlivé dohody v území a rada nebo zastupitelstvo mohly doporučit panu náměstkovi a panu předsedovi, aby ověřovali nějakým způsobem, a aby se mohli rozhodnout potom pro složitější změny. Bavíme se o dobrovolném příspěvku při nenárokové změně ÚP. Hlavním úkolem v tomto případě je určitá forma narovnání stávajícího prostředí rozpočtového určení daní a nějaká dočasnost materiálu. Vše, co promítáme, je veřejně k dispozici. Důležitým podkladem byly právní postupy a analýzy a spolupráce s týmy právníků, kteří jsou tu přítomni pro případné dotazy. Byly zpracovány analýzy aktuálních stavů, fungování na jednotlivých MČ, které vidíte ve shrnutí. Svaz MČ má schváleno 2000 Kč za m čtvereční hrubé podlažní plochy při změně ÚP, což je přibližně 35 MČ. Je potřeba si uvědomit, když se podíváme na těch 8 největších území nebo největších běžících změn ÚP, jaké deficity a infrastruktury vyvolávají tyhle změny, dochází k navýšení 4,5 mil. m čtverečních pouze pro bydlení s možným nárůstem obyvatel, 100 tis. nových obyvatel, což na sebe vyvolává, už jen pro ně, potřebu výstavby velkých 13 škol a 50 školek. Kromě toho se pořizuje dalších 630 změn. To je důvod, proč HMP připravuje tu Metodiku, která má být využita kromě veřejné infrastruktury i na možné specifické plnění na spolupráci v bytové politice. Principem je stanovení referenční hodnoty nebo výše, které dle dohody MČ je naplňováno, a oproti stávající praxi navrhujeme ten výpočet tím způsobem, že jsme benevolentnější z hlediska výpočtu těch hrubých podlažních ploch, které jsou již v ÚP a naopak přísnějším tarifem hodnotíme ty, u kterých nedochází k navýšení. Hlavním principem je to, že všechno, co je na základě Metodiky nebo smlouvy nebo memoranda dohodnuto, je vázáno do území MČ, ať už to je nefinanční nebo finanční plnění lockované na fondu města nebo MČ. Z hlediska velikosti změny je poměrně důležitý rozměr 30 tis. m čtverečních, kde jsou to největší změny ÚP, dohromady je jich asi 20, kde je velmi potřebné, aby ta jednání společně s MČ vedlo i HMP. Smlouva nebo memorandum bylo skutečně ověřeno i touto Metodikou, a to tak, aby v průběhu pořizování změny ÚP došlo v jeho závěru k nějaké dohodě, uzavření smlouvy. Tím momentem schválení a vydání změny ÚP objektivně dochází k navýšení hodnoty pozemku, tudíž ke vzniku nároku samosprávy k poskytnutí toho plnění s rozložením plnění v čase od územního rozhodnutí až po kolaudaci záměru. Výpočet je založen na dvou tarifech s tím, že územní rezervy jsou také modifikovány. V případech, kdy kód není stanoven, máme shodu i

s investory a Asociací developerů a se všemi účastníky, že se používá fixní tabulka stanovená výpočtem. Výsledné projednání je v této výši, tarify jsou navržené v této výši, což odpovídá původnímu návrhu investorů a odpovídá to variantě schválené Svazem MČ, ale obecně z toho navýšení hrubých podlažních ploch zhruba čtvrtina by se měla díky této Metodice vrátit do území, ale poměrně klíčové je rozlišit, co je započitatelné a co není. Uznatelnými výdaji jsou ty, které slouží lokalitě, městu, veřejnosti a veřejnému zájmu a nejsou to ty, které jsou automatické dle pražských předpisů nebo vyplývající z jiných právních předpisů. Další novinkou, kterou jsme zapracovali na základě požadavků investorů, je možnost, kde předávají samosprávy pro účely veřejné vybavenosti, započítávat a vlastně ohodnocovat aktuální tržní hodnotou, tzn. posudkem v nějakém standardu mezinárodního oceňování Redbook a závěrečná část je ta právní stránka, přičemž finální rozhodnutí je, že se jedná o právně závaznou soukromoprávní smlouvu tzv. ,,smlouvu nepojmenovanou'' podle občanského zákoníku a bude v ní obsažena celá řada utvrzovacích institutů a závazků jak investora, tak MČ a města dle specifika jednotlivé lokality.
Petr Zeman: Chtěl bych poděkovat za to, že se tento materiál dostává na stůl a za způsob, jak se projednával, jak s MČ, tak developery. Není jistota, zda se to přijme, nebo ne, od státu. Když jsme dostali na stůl podněty, které jsou určeny na velice velké území, pouze jsme si udělali ekonomickou udržitelnost toho projektu a zjistili jsme, že v Praze se nevyplácí rozvoj z hlediska financí, protože, když se zainvestuje nějaké území, místo továrny tam máme byty, které vyžadují školy, sportoviště atd. Ve finále, když jsme si spočítali to, co musí dodat MHMP do toho území, nedávalo to smysl. Je to rozdílná záležitost, kdy každá MČ s různým stupněm odvahy s tím přicházela. Jsem rád, že tento materiál vzniká, protože je to nahlas řečená částka, ke které se budou muset postavit jak MČ, tak MHMP a samotní developeři. Máme přítomné právníky, kteří posuzovali tuto záležitost. Říkám, že Vaše připomínky, budou k nim vyjádření, a budou se brát na zřetel. Je to pro nás pracovní verze. Na základě Vašich připomínek může k úpravám dojít.
Radomír Nepil: Přečtete to Usnesení, prosím, abychom mohli zahájit debatu.
Petr Zeman: Usnesení VURM:

1. Bere na vědomí důvody vzniku Metodiky a informace o aktuálním stavu její přípravy.
2. Bere na vědomí východiska a principy Metodiky.
3. Doporučuje Metodiku na základě projednání dopracovat.
4. Doporučuje Radě Metodiku projednat.
5. Konstatuje, že Metodika je dočasným řešením do doby změny rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů
6. Doporučuje Zastupitelstvu HMP iniciovat kroky vedoucí ke změně rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů.

Radomír Nepil: Mám za to, že v rámci diskuze nad materiály do VURM jsme se naposledy bavili o tom, že Usnesení bude znít jako pouze bere na vědomí. Teď se rozšířilo. To, co jste přednesl, mi nevyhovuje, ale nechtěl bych to pohřbít. Prosím o 3 minuty pauzu, abychom to mohli doformulovat.
Petr Zeman: Prosím, abychom se vyjádřili k materiálu a pak se vrátili k Usnesení.
Tomáš Portlík: Navážu na to, co říkal Radomír Nepil. Domluvili jsme se s Filipem Foglarem a panem náměstkem na verzi, která věc správně posouvá. Není to jednoduchý materiál. Když jsme se sešli na prvním VURM, říkal jsem, že je potřeba debatu dokončit. Myslím si, že je to řešení, které je nesystémové, ale vytváří prostor pro to, abychom řešili infrastrukturu, rozvoj HMP, kdy se něco postaví a jsou peníze na to, aby vznikala sociální zařízení. To, co jste četl na konci o celkové změně systému, a nechci se dotknout starostů, řešení takové věci není, že bohatým vezmu a chudým dám. Je to nezodpovědné a krátkozraké řešení.

Myslím si, že máme debatu směřovat ke změnám rozpočtu daní. Myslím si, že mnozí nejsou ani pamětníky těch starostů, na starostech jsme se na toto téma bavili už od roku 2015, kdy začaly besedy. Vývod v rámci starostů byl ten, že pokud se nic zásadního nezmění, můžeme se jednoho dne blížit tomu, že budeme muset aplikovat stavební uzávěry a rozvoj města zastavit, protože nebude jak profinancovat software tomu pomyslnému hardwaru, když budu mluvit o investičních projektech, bytových domech atd. Sedí za mnou řada kolegů, ví, že se třeba řeší rozvoj Letňan. Všichni tvrdíme, že brownfieldy se mají vylepšit, ale existují kolem nich deficity. Rozpočtově víme, že město nemá finanční prostředky pro to, aby financovala externality plynoucí z toho rozvoje. Materiál vnímám jako materiál, který byl pozorně připraven, který otevírá debatu správným směrem, byť mám připomínky, co se týče systémovosti. Má to řešit stát, mají se řešit legislativně. Ambice tohoto tisku je posunout to o patro výš. Mělo by dojít ke schválení. Pokud to nebude, hrozí zastavení rozvoje, protože nebude jak jednotlivé bytové projekty obsloužit. Vnímám velice silně potřebu této debaty. Co si na tisku cením, že se dostává nad debatu, že někomu vezmu, abych někomu dal, to je hloupá debata. To je debata, že si získám někde krátkodobou podporu, ale nevyřeším nic. Doufám, že tyto diskuze budou ukončeny.

Ondřej Prokop: Chtěl bych také pochválit tým kanceláře pana náměstka Hlaváčka. I když neexistuje konsensus s MČ. Myslím si, že tam by to chtělo nějakou práci odvést. Měl bych konkrétní otázky. Ptal jsem se na to na nějakém veřejném projednání. Mám obavu, že to výrazně znovu prodraží bydlení Praze, kterému se poměrně intenzivně věnuji. Máte nějakou analýzu, že by to zdražilo o 3%. Obávám se, že to bude víc. Zajímalo by mě, jestli existuje konkrétní stanovisko nezávislých institucí např. MMR, že je to v pořádku dělat tuto věc na základě Prahy a našeho Zastupitelstva. A také, zda máte nějaký posudek, že je to v pořádku v rámci ochrany hospodářské soutěže. Developeři, kteří staví, doteď kontribuce dělat nemusely. Ti, co budou stavět nově, nejsou znevýhodněni?

Jana Plamínková: Zabývám se touto tématikou již velmi dlouho a myslím si, že to Usnesení, jak bylo přečteno, můžeme přijmout, ale chtěla jsem se zeptat. My jsme jako Svaz MČ dali dohromady nějakou metodiku. Úkolem advokátní kanceláře a našich kolegů bylo s Vámi to projednat jako s městem, konkrétně s panem Hlaváčkem a panem Foglarem. Došlo k tomu projednání? Došli jste k nějakému konsensu? Kolegyně je nemocná, nevím, jak to dopadlo. K tomu, co říkal pan Prokop, není pravda, že doteď nic neplatili. Doteď se to řešilo na divoko. Každá MČ si to řešila po svém. Řešila to usnesením, kdy se snažily dostat z developerů nějaké finanční příspěvky. Vítám, že se to sjednotí a bude to mít nějakou formu a řád.

Petr Hlaváček: Zkusím odpovědět komplexně. Když to vyhodnocujeme, říkáme, že věc se jmenuje spolupodíl investorů do území. Věc je zajímá, je součástí evropského přístupu. Říkali jsme, že je to pod 3% ceny bytů. Po konzultacích předpokládáme, že část těch procent bude sražena, protože pořád jsme na volném trhu. Nějaká část bude promítnutá u bytů. To se děje u stávajících spoluúčastí. Je to proces. Je to procento, které by nemělo zásadním způsobem ohrozit ten trh. Trh ohrožuje nedostatek bytů. Tohle jsou hrubá čísla asi 8 největších změn, které procesujeme. Předpokládaný nárůst nových obyvatel 100 tis. Vypadá to jako velké číslo, velmi skromné odhady říkají nárůst obyvatel o 10 tis. obyvatel ročně. Realita je mírně vyšší. ČR, Praha a Středočeský kraj jsou zařazena do oblastí, které porostou. Znamená to, že politická reprezentace může nějakým způsobem reagovat. Je tam obrovský tlak a nárůst na školské zařízení v situaci, kdy město prostředky nemá. Buď svoji službu koordinace, moderace a zajištění procesů, bude ta politická reprezentace konat nebo nebude. To je jednoduché. Nemám jiný zdroj na školské zařízení než spoluúčast. K hospodářské soutěži prosím kolegy právníky a k MMR, myslím, že paní kolegyně má svých

starostí dost. Myslím, že můžeme udělat v rámci jednání takového sjednocení názorů ve VURM, kterého si vážím, prokázal za 2 roky, že dokáže procesovat konsensus. Přečtu Usnesení: 1. Bere na vědomí důvody vzniku Metodiky a informace o aktuálním stavu její přípravy.
2. Bere na vědomí východiska a principy Metodiky.
3. Doporučuje Metodiku na základě projednání dopracovat.
4. Doporučuje Radě Metodiku projednat.
5. Konstatuje, že Metodika je dočasným řešením do doby změny rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů
6. Doporučuje Zastupitelstvu HMP iniciovat kroky vedoucí ke změně rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů.
Myslím si, že to souvisí s tou debatou o rekodifikaci, protože rozumným systémově jediným správným krokem je získání samostatnost obcí a nevím, jestli si to všichni kolegové uvědomí, že kosmetické úpravy u DPH budou dočasným řešením, byť ho podpoříme, protože to může dočasně problematiku dořešit. Společně s paní Hromasovou kooperujeme, právní kancelář je v týmu. Tým je ideově nastaven širokopásmově, aby zastával jednotlivá stanoviska. Vnímám, že jsme teď zcela v souladu s Metodikou svazu města a obcí.
Ondřej Prokop: Nechytl jsem 3% na tom zdražení, máte studii?
Petr Hlaváček: To je náš výpočet, který vychází z toho, že porovnáváme hodnotu hrubého metru a započítáváme nárůst ceny. Součástí je konzultace s makroekonomy v tom smyslu, že je to přiměřené procento. Buď uděláme dohody, postavíme byty a školy nebo nemůžeme postavit ani jedno.
František Korbel, advokát: Specializujeme se hodně na veřejný sektor, veřejné zakázky, hospodářskou soutěž. Jsou to témata, která jsou relevantní. My jsme identifikovali určité otázky, proto se na tyto 2 oblasti, veřejných zakázek a hospodářské soutěže, chceme zaměřit. Budeme k tomu dělat posouzení, které není ještě hotové. Metodiku musíme nastavit tak, aby byla legální a byla v souladu se všemi zákony. K tomu by měly zachovávat 2 principy. Jednak to, aby nevytvářela nějakou absolutní bariéru pro výstavbu a rozvoj, tzn., aby požadavky neměly efekt, který by znemožňoval účast na hospodářské soutěži. Pak je tam lativní limita, aby pravidla byla stanovena shodně, transparentně a předem pro všechny, aby Metodika neznevýhodňovala a zvýhodňovala pouze některé soutěžníky na trhu. Bude k tomu zpracováno detailnější posouzení.
Jiří Neshyba, advokát: Připravili jsme pravidla pro spolupráci s investory pro Svaz MČ HMP. Připravili jsme obdobný dokument pro Jihlavu a Brno. Otázkou těchto pravidel jsme se zabývali. Jestli s Metodikou souhlasíme na MMR? MMR má svých starostí hodně, ale lze říci, že tento princip fungování samosprávy ve vztahu k developerům a řešení území a dopadů souvisejícími s novovýstavbou vydalo doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory v edici MMR pro obce v září 2019, takže principiálně s tím MMR je v souladu. Pokud ještě máme nějaké další ověření, průkopníkem v této oblasti jsou Říčany, kdy schválili dokument v roce 2009 a objevily se podněty na přezkum zákonnosti takového opatření vydané zatupitelstevem, nebo usnesení vydané zastupitelstvem, jehož součástí byla metodika. Ministersvo vnitra tento dokument přezkoumalo a došlo k závěru, že v rámci samostatné působnosti obce je možné takovýto dokument přijmout, vydat a na jeho základě uzavírané smlouvy jsou institutem pomocí, kterého se jednotliví investoři zavazují ve vztahu k obci, městu a případně město se zavazuje ve vztahu k investorům. Je to legální institut.
Radomír Nepil: Jak to bude fungovat v praxi? Kdo bude vyjednávat kontribuce? Bude to složka v úřadě?

Ondřej Prokop: Metodiku podporuji. Je tam jen několik nevyřešených bodů, které je potřeba doladit.
Petr Zeman: Výbor s tímto nepřichází poprvé. Vyvolali jsme to již na počátku našeho funkčního období, kdy jsme věděli, že pokud nebude vyřešena ekonomická otázka, město nebude schopné to řešit.
Petr Hlaváček: Každá kancelář měla na starost nějakou část, ale komunikovali společně. Myslím, že je to skutečně dobře zpracované. Máme připravenou určitou metodiku, kterou ještě rozešleme, a ta bude součástí toho tisku. Chtěl jsem říct, my jsme diskutovali, co jde do rozpočtu MHMP a rozpočtu MČ. Teď ta odpověď je jednoduchá. Věc se má vždy vrátit do území, kde vzniklo to zatížení a je na dohodě v rámci memoranda, jak se ty prostředky, kde se octnou, ale neznamená to, že to půjde někam jinam.

Hlasování o souhlasu s Usnesením VURM *Pro:11 Proti:0 Zdržel: 0*

3. *Informace o pořizování aktualizace Územně analytických podkladů HMP*
a) Aktualizace č. 5 ÚAP HMP pro kraj

Petr Zeman: Měli jsme k tomu schůzku. Mohli jsme k tomu diskutovat.
Martin Čemus: Praha měla sloučené ÚAP kraje a obce v jednom z toho důvodu, že Praha je kraj a obec. V rámci přípravy Metropolitnímu plánu se ukázalo, že je to poněkud nešťastná volba, protože krajská podrobnost slouží ke zpracování zásad územního rozvoje a správy ÚP. Bylo přistoupeno k rozdělení tak, jak předepisuje zákon.
Zdeňka Havlová, IPR: Máte před sebou materiál ÚAP HMP pro kraj. Jak zde bylo řečeno, tyto dvě dokumentace, 2 podklady jsou rozdělené, úroveň pro obec a kraj. Úroveň pro kraj projednává ZHMP, neschvaluje a Vy také berete na vědomí, že byla aktualizace ÚAP pořízena. Tato aktualizace pro Vás je zejména k projednání v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území, jak jsme se bavili minulý týden na prezentaci.

Vzato na vědomí *Pro:11 Proti:0 Zdržel: 0*

4. *Informace o pořizování změn ÚP SÚ HMP*

a)Z 1563/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha – Zličín, MČ Praha 17, obytná výstavba)

Z1563

Petr Zeman: Rozhodnutí o souhlasu výboru dělal výbor předchozí i s vědomím toho, že MČ se vyjadřovala negativně. Když jsme se dostali my k té záležitosti, došlo k jednání s MČ, kde se upravovala studie a hlavně se domlouvaly kontribuce. Kdybychom v té době měli ta pravidla, dělalo by se to jednodušším způsobem. Pravidla byla upravená. Předtím, než došlo k podpisu smlouvy, bylo to projednáno na ZMČ Zličín. Říkal jsem to i samosprávě, že mě mrzí, že k tomu nebyl přizván nikdo z kanceláře pana náměstka Hlaváčka, aby byl schopen tam dát argumenty, jaká dohoda byla docílená. Budu navrhovat, abychom potvrdili hlasování bývalého Výboru pro územní rozvoj, tzn. abychom změnu odsouhlasili.

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy

Usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP

ze dne 12. 5. 2021 z 26. jednání

Předkládá a předsedá: Petr Zeman

Výbor pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy

1. bere na vědomí důvody vzniku Metodiky a informace o aktuálním stavu její přípravy;

2. bere na vědomí východiska a principy Metodiky;

3. doporučuje Metodiku na základě projednání dopracovat;

4. doporučuje Radě Metodiku projednat;

5. konstatuje, že Metodika je dočasným řešením do doby změny rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů;

6. doporučuje Zastupitelstvu HMP iniciovat kroky vedoucí ke změně rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů.

Hlasování o souhlasu s Usnesením VURM

Pro: 11
Proti: 0
Zdržel se: 0

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Usnesení Svazu městských částí hl. m. Prahy

Z Á P I S

z řádného jednání Členské schůze Svazu městských částí hlavního města Prahy (dále jen „Svaz") konaného dne 13. září 2021, od 14:00 hodin v budově Magistrátu hlavního města Prahy, Velký zasedací sál Praha 1, Mariánské nám. 2

Zasedání Svazu bylo zahájeno ve 14:07 hodin předsedkyní Svazu paní RNDr. Janou Plamínkovou (dále také jako „předsedající").

Předsedající schůze konstatovala dle oficiální prezenční listiny, že přítomno je 25 členů Svazu.

* * *

Návrh programu:

1. Metodika výpočtu podílu investorů do území

2. Hospodářská zpráva za rok 2020 + Vyjádření Kontrolní rady

3. Ing. Karel Andrle, ředitel odboru evropských fondů - hodnocení již podaných žádostí v aktuálních výzvách; momentálně plánované výzvy; perspektiva čerpání evropských dotací v dalších letech

4. Jitka Chrtková, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Krajská poradkyně pro hlavní město Praha - Výstupy projektu MPSV „Krajská rodinná politika" pro zahájení nebo rozvoj systémového uchopení rodinné politiky na místní úrovni

5. Ing. Ivan Jacko, vedoucí oddělení environmentálních projektů MHMP
   Ing. Miroslav Zeman, specialista ekologických projektů MHMP
   - nově připravovaných kotlíkových dotací pro sociálně slabší spoluobčany

6. Burza nápadů, připomínky, dotazy
   - Rozšiřování modrých zón ve velkých MČ a jejich vliv na malé MČ

* * *

Ověřovatel zápisu a zapisovatel

Ověřovatelem zápisu RNDr. Jana Plamínková.

Zapisovatelem zápisu Ing. Tomáš Mokrejš.

K návrhu nebyly vzneseny námitky.

* * *

Bod 1 - Zahájení

Předsedající v úvodním slovu přivítala zúčastněné a uvedla základní informace o jednotlivých bodech programu.

Předsedající uvedla, že na úvod požádal o krátké vystoupení Michal Štorek, Referent energetického managementu MHMP.

Michal Štorek požádal přítomné o spolupráci v zajištění hromadného přebírání dat obsažených ve fakturách za energie a media od dodavatelů. Data by byla ukládána do systému provozovaném MHMP a přístupné jednotlivým MČ. Takové řešení by umožnilo sérií několika automatizovaných kroků trvale nahrávat údaje o spotřebách pro všechny subjekty MHMP a městských částí a jimi zřízených organizací. Výsledkem by byla aktuální databáze spotřeb, naplněna daty shodnými s daty z faktur, bez pracnosti jejich zakládání a rizika možných překlepů.

Na základě této žádosti o spolupráci by chtěl pan Michal Štorek požádat o zahájení komunikace s Oddělením energetického manažera odboru OCP a zaslání informace o tom, zda je v městské části obecní majetek spravován agenturami, které mají smluvní vztah na odběr energií a medií a rozúčtovávají jejich spotřeby na majetku městské části, či nikoli. Pokud ano, tak také o poskytnutí soupisu takových organizací. Tyto informace je potřeba zaslat na email energetici@praha.eu.

* * *

Bod 2 - Metodika výpočtu podílu investorů do území

Předsedající uvedla, že na červnovém zasedání Svazu městských částí hl. m. Prahy představil Ing. arch. Filip Foglar návrh metodiky výpočtu podílu investorů do území ve verzi č. 4.

Předsedající sdělila, že byl připraven návrh usnesení, který nemohl být schválen z důvodu nedostatečného počtu přítomných členů Svazu městských částí hl. m. Prahy. Následně byly vzneseny připomínky k připravenému usnesení, které byly zapracovány.

Předsedající navrhuje schválit usnesení v tomto znění:

Svaz městských částí hl. m. Prahy

I. bere na vědomí

stav příprav materiálů hlavního města Prahy

„Metodika spolupodílu investorů do území - doporučená kontribuce při změně ÚP", ve znění verze 4.0

„Metodika spolupodílu investorů do území - doporučená kontribuce bez změny ÚP", uvedené v příloze této metodiky,

II. souhlasí

že po přijetí materiálů dle bodu I. Radou, příp. Zastupitelstvem hl. m. Prahy, uvede do souladu s těmito materiály dokument Pravidla pro spolupráci s investory, které byly schváleny usnesením členské schůze Svazu městských částí hl. m. Prahy dne 11. 1. 2021, s tím, že požadavky města vnímá Svaz jako minimální,

III. ukládá

pracovní skupině ve spolupráci s Frank Bold Advokáti zajistit realizaci tohoto usnesení.

Hlasování o tomto usnesení bylo provedeno aklamací zdvižením ruky. Sčítání hlasů prováděla předsedající s tímto výsledkem:

Výsledek hlasování:

Pro (25), Proti (0), Zdrželi se (0)

Usnesení bylo přijato.

* * *

Bod 3 - Hospodářská zpráva za rok 2020 + Vyjádření Kontrolní rady

Předsedající vyzvala přítomného předsedu Kontrolní rady Svazu městských částí hl. m. Prahy Ing. Jiřího Haramula ke sdělení vyjádření Kontrolní rady.

Jiří Haramul uvedl, že Kontrolní rada obdržela kompletní podklady, které byly řádně prostudovány a nebyly shledány žádné nedostatky a doporučuje schválit Hospodářskou zpráva, která bude přílohou zápisu z jednání a účetní závěrku SMČHMP za rok 2020, a to bez výhrad.

Předsedající navrhuje schválit usnesení v tomto znění:

Svaz městských částí hl. m. Prahy schvaluje Hospodářskou zprávu a účetní závěrku Svazu městských částí hl. m. Prahy za rok 2020, a to bez výhrad.

Hlasování o tomto usnesení bylo provedeno aklamací zdvižením ruky. Sčítání hlasů prováděla předsedající s tímto výsledkem:

Výsledek hlasování:

Pro (25), Proti (0), Zdrželi se (0)

Usnesení bylo přijato.

* * *

Bod 4 - Ing. Karel Andrle, ředitel odboru evropských fondů - hodnocení již podaných žádostí v aktuálních výzvách; momentálně plánované výzvy; perspektiva čerpání evropských dotací v dalších letech

Mgr. Vít Čaban, vedoucí oddělení projektů MHMP, omluvil Ing. Karla Andrleho z dnešního zasedání z důvodu jeho účasti na poradě Rady hl. m. Prahy.

Mgr. Vít Čaban seznámil přítomné prostřednictvím prezentace s probíhajícím hodnocením již podaných žádostí v aktuálních výzvách, s momentálně plánovanými výzvami a s perspektivou čerpání evropských dotací v dalších letech. Prezentace bude následně zaslána členům Svazu městských částí hl. m. Prahy.

* * *

Bod 5 - Jitka Chrtková, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Krajská poradkyně pro hlavní město Praha - Výstupy projektu MPSV „Krajská rodinná politika" pro zahájení nebo rozvoj systémového uchopení rodinné politiky na místní úrovni

Jitka Chrtková prostřednictvím prezentace seznámila přítomné s výstupy projektu MPSV „Krajská rodinná politika" pro zahájení nebo rozvoj systémového uchopení rodinné politiky na místní úrovni. Prezentace bude následně zaslána členům Svazu městských částí hl. m. Prahy.

Dotaz: Realizuje nějaké projekty hl. m. Praha?

Odpověď: Hl. m. Praha určila usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy směr a cíle v sociální oblasti, dle kterých se následně připravují jednotlivé projekty.

* * *

Bod 6 - Ing. Ivan Jacko, vedoucí oddělení environmentálních projektů MHMP Ing. Miroslav Zeman, specialista ekologických projektů MHMP - nově připravovaných kotlíkových dotací pro sociálně slabší spoluobčany

Ing. Ivan Jacko prostřednictvím prezentace seznámil přítomné s pokračováním tzv. kotlíkových dotací z finančních prostředků EU. Oficiální vyhlášení Výzvy č. 4 bude po 1. 1. 2022 s tím, že dotace budou určené pro sociálně slabé skupiny obyvatel, jako jsou důchodci, mladé domácnosti s dětmi, a další nízkopříjmové skupiny. Prezentace bude následně zaslána členům Svazu městských částí hl. m. Prahy.

Dotaz: V jaké fázi budou hodnotitelé přezkoumávat sociální slabost žadatelů?

Odpověď: V I. fázi postačí seznam potencionálních žadatelů. Požadavky budou požadovány až při vlastní žádosti jednotlivých žadatelů. Do 31. 12. 2021 bychom potřebovali dát dohromady pouze neoficiální seznam žadatelů, kteří by o dotaci měli zájem. Kdo by se následně nevešel do stanovených kritérií, tak může požádat prostřednictvím dotace Zelená úsporám.

Dotaz: Je možné, aby městská část dofinancovala sociálně slabým občanům částku, kterou žadatel musí uhradit ze svého?

Odpověď: To bohužel nedokážeme ze své pozice říci. Pokusíme se najít nějaké finanční prostředky v rozpočtu hl. m. Prahy, které by na to mohly být použity.

* * *

Bod 7 - Burza nápadů, připomínky, dotazy

Byla probrána tyto témata:

1. Modré zóny
2. Správa zastávek MHD

* * *

Předsedající ukončila zasedání Svazu 13. září 2021 v 16:02 hod.

* * *

Zápis byl vyhotoven dne: 4. října 2021

Zapisovatel: Ing. Tomáš Mokrejš [redacted] dne 4. 10. 2021

Ověřila v Praze dne 6. 10. 2021

[redacted]

RNDr. Jana Plamínková
Předsedkyně

Příloha č. 28 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

Plánovací smlouvy – pracovní text

IPR Praha, Kamil Kubiš et al., 2016

Plánovací smlouvy

(nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města)

pracovní text

leden 2016

Ing. arch. Kamil Kubiš

Obsah

A. Úvod do tématu 4
B. Užité pojmy a zkratky 7
B.1. Pojmy 7
B.2. Použité zkratky 7
C. Plánovací smlouvy dle SZ 8
C.1. Plánovací smlouvy 8
C.2. Plánovací smlouva v územním řízení (ÚŘ) dle § 88 SZ 12
C.3. Plánovací smlouva v regulačním plánu na žádost dle § 66 SZ 14
D. Dohoda o parcelaci 19
E. Praxe MČ 20
E.1. Požadavky a forma 20
E.2. Kompenzace 21
E.3. Další ujednání 23
F. Ostatní praxe 26
F.1. Plánovací smlouva Města Dobřichovice 26
F.2. Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor 26
G. Vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu a spoluúčast 27
G.1. Analýza 27
G.2. Analýza - vzorec pro vyčíslení nákladů 27
G.3. Návrh výpočtu spoluúčasti investora 32
G.4. Kontrolní část 40
G.5. Závěr a doporučení k dalšímu postupu 43
H. Deficity území 44
H.1. Veřejná vybavenost 44
H.2. Deficity mateřských a základních škol 48
I. Organizační zajištění 52
I.1. Příslušnost k uzavření smlouvy 52
I.2. Pracoviště HMP 52
I.3. IPR Praha 53
J. Závěr 54
J.1. Plánovací smlouvy 54
J.2. Jiné nástroje 54
J.3. Hlavní principy metodiky 54
K. Témata k dalšímu řešení, rozhodnutí… 56
L. Další kroky 57
M. Spolupracovníci, konzultace, použité zdroje 59

A. Úvod do tématu

Téma záměrů na výstavbu, kdy vlastník pozemku připravuje záměr a tento záměr vyvolá přímo či nepřímo související požadavky na výstavbu či rekonstrukci veřejné infrastruktury[1], zejména ulic a inženýrských sítí, které mají odpovídat jak standardům stanoveným obecně závaznými předpisy, tak i a parametrům odpovídajícím stávajícímu či plánovanému charakteru území a standardům hl. m. Prahy.

Současně je posláním samosprávy obce (v hl. m. Praze jde jak o hl. m. Prahu, tak i městskou část) stanovovat a garantovat podmínky udržitelného rozvoje obce a to jak ve vztahu k veřejné infrastruktuře, tak k dalším parametrům rozvoje obce.

Základním dokumentem rozvoje obce je územně plánovací dokumentace, v případě hl. m. Prahy územní plán hl. m. Prahy. Platný územní plán hl. m. Prahy (ÚP HMP) vzhledem svému měřítku[2], pojetí i době zpracování naplňuje aktuální potřeby hl. m. Prahy i stavebního zákona jen částečně. Vzhledem k tomu, že ÚP HMP byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění do poloviny roku 1998, byly cíle a úkoly územního plánování definovány odlišně[3] od aktuálních potřeb. Stejně tak nemohl být ÚP HMP zpracován

---

[1] *Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2 odst. 1k):*
veřejnou infrastrukturou (se v tomto zákoně rozumí) pozemky, stavby, zařízení, a to
1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).,
zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

[2] *měřítkem je v tomto případě míněna spíše zobrazovací schopnost ÚP HMP, tj. schopnosti stanovovat, vytvářet podmínky a regulovat území a plochy;*

[3] *. Zákon č. 50/1976 Sb., oddíl 1 (§ 1 a 2) ve znění do 30. 6. 1998:*
§ 1 (1) Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho právnické osobě nebo fyzické osobě podnikající podle zvláštních předpisů a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.
(2) Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.
§ 2 (1) Územní plánování zahrnuje tyto úkoly a činnosti:
a) stanoví limity využití území,
b) reguluje funkční a prostorové uspořádání území,
c) určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití,
d) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti klidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem,
e) určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků,
f) posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití,
g) řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci,
h) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj,
i) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území,
j) navrhuje pořadí výstavby a využití území,
k) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.
(2) Územní plánování vychází z poznatků přírodních, technických a společenských věd, z vlastních průzkumů a rozborů řešeného území, jakož i z dalších podkladů, které byly pro řešené území zpracovány.
(3) Základními nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.

s ohledem na následný zákon o obcích (obecní zřízení) a zákon o hl. m. Praze. Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) bude spolu s Pražskými stavebními předpisy a s novými metodickými a koncepčními dokumenty vhodným jednotným základem pro uzavírání plánovacích a obdobných smluv jako nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města.

Platný stavební zákon klade důraz v územním plánování mj. na soudržnost společenství obyvatel území[4], obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů[5], stanovování urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb[6], stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení[7].

Tím vzniká nerovnováha mezi povinností obce *„pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem*" a nástroji, které poskytuje územní plán. Stavební zákon v podobné situaci používá mj. institut plánovací smlouvy.

Obec má uzavřít plánovací či obdobnou smlouvu v případě, že záměr má (či může mít) vliv na plnění výše uvedených zákonných povinností obce[8]. Za minimální standard lze v tomto případě považovat to, aby se situace pro dosavadní uživatele infrastruktury dlouhodobě nezhoršovala a pokud možno zlepšovala.

Základní koncepci rozvoje města a tím i priority města ve vztahu k tématu nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města lze vyčíst ze zadání MPP[9] v části II.A.1., zejména bodů 4 až 9[10].

Dne 22. září 2015 Rada HMP uložila svým usnesením č. 2277 náměstkovi primátorky M. Stropnickému zpracovat metodiku uzavírání plánovacích smluv na území hl.m. Prahy a současně připravit návrh změny zřizovací listiny IPR Praha, s cílem zajištění systémového přístupu hl.m. Prahy k uzavírání plánovacích smluv s termínem 31. prosince 2015. Řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) uložila

---

[4] *§ 18, odst (1) SZ*

[5] *§ 18 odst. (2) SZ*

[6] *§ 19 odst. 1d) SZ*

[7] *§ 19 odst. 1i) SZ*

[8] *Například § 16 Zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb.)*

[9] *schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013:*

[10] *4. Metropolitní plán definuje jako základní jednotky plánu plochy – „lokality" popsané především na základě převažujícího charakteru (podrobně viz II. A. 1. 1.).*
5. Metropolitní plán akcentuje rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi a exploataci (dosud) nezastavěné krajiny, akcentuje rozvoj jako zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku města.
6. Metropolitní plán vymezí prostorovou kompozici města a jeho krajinného zázemí, jejich vzájemnou koexistenci a synergii jejich rozvoje. Jako základní interpretační rámec pro uspořádání a využití města v širším prostorovém kontextu stanoví strategické cíle kompozice.
7. Metropolitní plán bude v území nezastavěném důsledně chránit hodnoty volné krajiny, které jsou v Praze reprezentované zejména hodnotami estetickými, ekostabilizačními a rekreačními, a v území zastavěném bude požadovaný rozvoj spatřovat v posilování městských hodnot a kvality života ve městě, s respektem k jeho památkovým, urbanisticko – architektonickým hodnotám.
8. Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.
9. Metropolitní plán vymezí plochy a koridory infrastruktury. A to s vědomím, že veškerá infrastruktura je v území službou a nikoli určujícím prvkem kompozice města. Infrastruktura bude navrhována tak, aby byla nezbytným předpokladem spolehlivého chodu města a zásadním způsobem podpořila kvalitu života v jednotlivých částech města.

spolupracovat s náměstkem primátorky M. Stropnickým při zpracování metodiky uzavírání plánovacích smluv na území hl.m. Prahy.

Na jednání Zastupitelstva HMP dne 23. října 2015 byl M. Stropnický odvolán z funkce náměstka primátorky.

S ohledem na trvající potřebu upravit a sjednotit používání nástrojů pro koordinaci soukromých a veřejných zájmů při rozvoji hl. m. Prahy zadal IPR zpracování analýz, shromáždil dostupné podklady a shrnul je do tohoto textu.

Text je koncipován jako přehled možností, zkušeností a rizik plánovacích a souvisejících smluv na území hl. m. Prahy v kontextu platné legislativy a metodik.

Zpracovaný text je podkladem k diskusi jak dále pokračovat, jakou formu zvolit a jak nastavit mechanismy. K tomu je potřebné rozhodnout řadu dílčích témat uvedených v závěru tohoto dokumentu (část K, str. 56).

Smluvní nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů jsou vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejných a soukromých zájmů ve prospěch rozvoje hl. m. Prahy a jednotlivých městských čtvrtí. Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území hl. m. Prahy.

B. Užité pojmy a zkratky

B.1. Pojmy

B.1.a. **Obec**

Obcí se rozumí souhrnný název pro HMP a MČ, ve smluvní praxi bude nahrazeno buď Hlavním městem Prahou, nebo názvem městské části. Činnostmi obce se rozumí samosprávná činnost v samostatné působnosti.

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec nesmí ručit za závazky fyzických osob a právnických osob vyjma případů v zákoně uvedených. Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

B.1.b. **Záměr**

Záměrem se rozumí záměr, projekt, dokumentace ve stadiu přípravy a povolování, výstavba až do kolaudace.

B.1.c. **Investor**

Osoba (PO/FO), která financuje záměr a realizuje jej buď vlastními silami, nebo za účasti nebo prostřednictvím třetích osob.

B.2. Použité zkratky

HMP – hlavní město Praha

HPP – hrubá podlažní plocha

IAD – individuální automobilová doprava

MČ – městská část

MŠ – mateřská škola

MPP – připravovaný územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)[11]

RPnŽ – regulační plán na žádost

SZ – stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) v platném znění

ÚP HMP –územní plán hlavního města Prahy platný od 1. 1. 2000

ÚŘ – územní řízení

VI – veřejná infrastruktura

ZŠ – základní škola

[11] *podle zadání schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013*

C. Plánovací smlouvy dle SZ

C.1. Plánovací smlouvy

Analýza rizik a problémů spojených s institutem plánovací smlouvy podle stavebního zákona.

Plánovací smlouva je právní institut zavedený stavebním zákonem v r. 2007. Jedná se o nástroj k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování při vydávání regulačních plánů na žádost[12] a v územním řízení o umisťování staveb[13]. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů. Okolnosti, podmínky i procesní ustanovení se u obou možností natolik liší, že je účelné procesní část popsat odděleně.

Plánovací smlouva je definována v ustanovení § 66 odst. 2 stavebního zákona jako smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. Žadatelem se míní jednak žadatel o vydání regulačního plánu, jednak žadatel o vydání územního rozhodnutí.

Je třeba zdůraznit, že plánovací smlouva není veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V institutu plánovací smlouvy se prolíná jak právo veřejné, tak právo soukromé. Plánovací smlouva je stavebním zákonem koncipována jako institut soukromého práva, proto obec jako smluvní strana plánovací smlouvy vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Obec vystupuje vzhledem k žadateli jako rovnoprávný subjekt plánovací smlouvy, nemůže tedy jednostranně uložit žadateli povinnost k uzavření smlouvy o jednostranně určeném obsahu. Obdobně ani žadatel nemá právní nárok vůči obci na uzavření plánovací smlouvy o jím určeném obsahu.

Stavební zákon a vyhláška č. 500/2006 Sb. stanoví obsahový rámec plánovací smlouvy, ale neupravují ji jako zvláštní smluvní typ. Smluvní strany plánovací smlouvy mohou v současné době zvolit odpovídající smluvní typ upravený v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen ,,občanský zákoník"), který vyhovuje jejich potřebám. S ohledem na charakter plánovací smlouvy lze předpokládat, že smluvní strany budou prioritně plánovací smlouvu uzavírat jako smlouvu inominátní, tj. jako nepojmenovaný smluvní typ a smlouvu svého druhu, avšak je též možné, aby byla uzavřena ve formě např. kupní smlouvy nebo smlouvy darovací. Smluvní stranou plánovací smlouvy jsou dle stavebního zákona žadatel na straně jedné a obec či kraj na straně druhé. Hlavní město Praha je současně v pozici obce i kraje, avšak toto rozdělení není z hlediska této analýzy podstatné a dále bude tedy problematika plánovací smlouvy řešena z pohledu hl. m. Prahy, bez rozlišení na kraj či obec.

Věcně může být plánovací smlouva provázána s dohodou (smlouvou) o parcelaci[14] (viz D, strana 19).

Stavební zákon jako veřejnoprávní předpis nespecifikuje nezbytné náležitosti plánovací smlouvy a omezuje se pouze na stanovení jejího základního obsahu. Obsah plánovací smlouvy je podrobněji rozveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen ,,vyhláška č. 500/2006 Sb."). Jelikož může mít plánovací smlouva několik variant, není nutné, aby byly v konkrétní plánovací smlouvě splněny všechny požadavky uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Uzavření plánovací smlouvy přichází v úvahu v konkrétním případě podle potřeby konkrétního území.

Potřeby veřejné infrastruktury je možné dělit na:

---

[12] *§ 66 SZ*

[13] *§ 88 SZ*

[14] *Smluvní strany dohody (smlouvy) o parcelaci nemusí být shodné se smluvními stranami plánovací smlouvy a žadatelem (žadateli) o vydání regulačního plánu. Ostatní subjekty tak mohou být zavázány jen dohodou (smlouvou) o parcelaci vůči žadateli, který nese hlavní a jedinou právní odpovědnost za plnění svých závazků před obcí.*

- vnitřní veřejnou infrastrukturu, řeší potřebu veřejné infrastruktury na ploše záměru včetně jejího bezprostředního napojení na existující veřejnou infrastrukturu;
- vnější veřejnou infrastrukturu, která řeší deficity veřejné infrastruktury vzniklé záměrem, avšak jejich řešení není možné na území záměru, případně jejich napojení na vzdálenější veřejnou infrastrukturu.

C.1.a. **Míra a způsob spoluúčasti žadatele**

Spoluúčast žadatele na vybudování či úpravách veřejné infrastruktury může mít formu peněžního plnění nebo jiného plnění. Kromě složení finančního příspěvku mohou být využity pro vybudování či úpravy veřejné infrastruktury též personální zdroje, stavební stroje, zařízení staveniště a další zařízení, přístroje a nástroje, které bude mít v místě stavby žadatel k dispozici pro naplnění vlastního záměru. V zásadě lze z hlediska míry a formy spoluúčasti žadatele vymezit čtyři situace, které mohou nastat. Za prvé bude žadatel veřejnou infrastrukturu plně financovat formou finančního příspěvku a realizaci veřejné infrastruktury zajistí její vlastník. Za druhé bude žadatel pouze spolufinancovat veřejnou infrastrukturu realizovanou jejím vlastníkem, a to opět formou složení finančního příspěvku. Za třetí je možné, aby veřejnou infrastrukturu realizoval žadatel a její budoucí vlastník žadateli na její realizaci poskytl finanční příspěvek. Konečně za čtvrté žadatel sám na vlastní náklady realizuje veřejnou infrastrukturu. V třetím a čtvrtém případě žadatel následně provede úplatný či bezúplatný převod vlastnického práva k veřejné infrastruktuře na druhou smluvní stranu plánovací smlouvy. Jednotlivé varianty kombinací míry a způsobu spoluúčasti žadatele jsou přehledně zobrazeny v tabulce níže.

varianta	*financování*	*Realizace*	*změna vlastnictví po dokončení veřejné infrastruktury*
I.	žadatel	vlastník veřejné infrastruktury	ne
II.	žadatel + vlastník veřejné infrastruktury	vlastník veřejné infrastruktury	ne
III.	žadatel + vlastník veřejné infrastruktury	žadatel	ano
IV.	žadatel	žadatel	ano

V případě, že bude veřejná infrastruktura realizována hl. m. Prahou, bude výběr jejího zhotovitele podléhat režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

C.1.b. **Výše finančního příspěvku žadatele**

může být stanovena vždy ad hoc s ohledem na specifika záměru žadatele, finanční situaci obce a další skutečnosti, nebo **může být stanovena např. na základě obecných pravidel obce pro uzavírání plánovacích smluv**, tj. jakéhosi klíče pro přerozdělování nákladů na realizaci veřejné infrastruktury mezi obec a žadatele.

C.1.c. **Kontraktační proces**

Návrh plánovací smlouvy může v zásadě vzejít jak od žadatele, tak od hl. m. Prahy, avšak u obou shora uvedených typů plánovací smlouvy by iniciativa logicky měla vzejít ze strany žadatele (více je téma rozvedeno v části *C.3.b - Obec a plánovací smlouva v RPnŽ* na straně 15).

Vzhledem k tomu, že návrh smlouvy je schvalován příslušnými orgány hl. m. Prahy, lze jen doporučit, aby byl návrh plánovací smlouvy v takové formě, aby mohl být přijat či odmítnut. V případě, že volený orgán navrhne v plánovací smlouvě změny, začíná schvalovací proces od začátku, čímž se uzavření plánovací smlouvy oddálí. Uzavření smlouvy s hl. m. Prahou je otázkou delšího časového úseku. Jak žadatel o vydání regulačního plánu, tak žadatel o vydání územního rozhodnutí, by si proto měli udělat nejprve rešerši situace v dotčeném území, zejména s ohledem na dopady svého záměru na využívání tohoto území a v na něm se nacházející veřejnou infrastrukturu, a opatřit si předběžné stanovisko ke svému záměru.

Hl. m. Praha i žadatel mají v procesu uzavírání plánovací smlouvy rovnoprávné postavení s ohledem na soukromoprávní povahu tohoto závazku a předpokladem uzavření plánovací smlouvy je konsenzus obou jejich smluvních stran. Z výše uvedeného vyplývá, že obě smluvní strany mají právo, nikoliv však povinnost, plánovací smlouvu uzavřít. Z praktického hlediska však bude mít ve většině případů dominantní postavení hl. m. Praha, neboť její souhlas je podmínkou realizace záměru žadatele. Je však nutné podotknout, že by hl. m. Praha neměla v kontraktačním procesu postupovat svévolně, ale veškeré jejich kroky by měly být činěny transparentně a s ohledem na plnění jejich povinností, tj. měl by být chráněn veřejný zájem, zohledněny potřeby občanů a zajištěn všestranný rozvoj území. **Plánovací smlouva by se měla z hlediska povinností žadatele omezit na realizaci veřejné infrastruktury a druhá smluvní strana by mu neměla klást podmínky spočívající v jiném či zcela nepřiměřeném plnění.** Je také však možné, aby uzavření plánovací smlouvy předcházelo uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. V takovém případě jsou závazky z této smlouvy vynutitelné soudní cestou v civilním procesu.

C.1.d. **Záruky a zajištění**

Každá plánovací smlouva by měla kromě dostatečného vymezení předmětné veřejné infrastruktury a jejího rozsahu obsahovat též termín dokončení realizace. Pouze včasná realizace veřejné infrastruktury může zaručit, že bude plně sloužit potřebám osob, pro které je určena, a zároveň bude naplněn společný zájem smluvních stran.

Lze doporučit, aby bylo plnění povinností žadatele z plánovací smlouvy vhodným způsobem zajištěno včetně možnosti pojištění některých rizik a neschopnosti dostát svým smluvním závazkům, které by bylo jako zvláštní povinnost upraveno ve smlouvě.

V případě spoluúčasti žadatele na realizaci veřejné infrastruktury formou finančního příspěvku je vhodné vyžadovat bankovní záruku. Nic však nebrání tomu, aby finanční záruku poskytl jiný subjekt. Zajištění může mít též formu zástavního práva či zajišťovacího převodu práva. Zajišťovací převod práva lze doporučit zejména v případě, že bude veřejná infrastruktura budována na pozemku ve vlastnictví žadatele, přičemž předmětem zajišťovacího převodu práva bude vlastnické právo k tomuto pozemku. Jako jistota může sloužit mimo výše uvedené též právo stavby, cenný papír či vklady v bankách a spořitelních družstvech nebo podíl v obchodní korporaci. Další možností, jak zajistit plnění plánovací smlouvy ze strany žadatele je sjednání smluvních sankcí. Včasné dokončení veřejné infrastruktury nebo včasný převod vlastnického práva ze žadatele na hl. m. Prahu či jiný subjekt může být zajištěno přiměřeně vysokou smluvní pokutou.

C.1.e. **Ostatní**

Jak již bylo uvedeno, smluvní stranou plánovací smlouvy může být žadatel na straně jedné a obec či kraj na straně druhé. **Městské části** tedy **nejsou** na základě úpravy obsažené ve stavebním zákoně **oprávněny samostatně uzavírat plánovací smlouvy.** Avšak **je možné, aby jim toto oprávnění bylo uděleno Statutem hl. m. Prahy.**

Plánovací smlouva vymezuje určitý rámec spolupráce fyzických a právnických osob na rozvoji území hl. m. Prahy. Hl. m. Praha je v kontraktačním procesu v postavení silnějšího, což jí umožňuje lépe prosazovat její zájmy. Avšak je třeba si uvědomit, že kromě využití právního institutu plánovací smlouvy může hl. m. Praha vést fyzické a právnické osoby ke spolupráci na rozvoji území i u jiných záměrů těchto osob upravených stavebním právem. V rámci plánovací smlouvy mohou být řešeny přeložky technické infrastruktury, nebude jí však řešeno zřízení přípojky na pozemku hl. m. Prahy a připojení stavby jiného subjektu na tuto přípojku. V těchto případech bude mít hl. m. Praha k dispozici mnohem více variant spoluúčasti fyzických a právnických osob na rozvoji jejího území. Jelikož se na tyto situace plánovací smlouva vztahovat nebude, nemohou být řešeny ani v plánované metodice.

C.1.f. **Shrnutí**

S ohledem na výše uvedené by bylo vhodné, aby klient zodpověděl následující otázky před tím, než budou započaty práce na přípravě jednotné metodiky pro uzavírání plánovacích smluv na území hl. m. Prahy:

- **stanovení požadované formy spoluúčasti žadatele na veřejné infrastruktuře**
- **stanovení obecného klíče pro určení míry spoluúčasti žadatele**
- **stanovení preferovaného způsobu zajištění.**

Na závěr si dovolujeme upozornit na skutečnost, že i když může k uzavření plánovací smlouvy dojít jak v souvislosti s žádostí o vydání regulačního plánu, tak v souvislosti s územním řízením, jde o značně odlišné situace.

C.1.g. **Užité pojmy stavebního zákona**

§ 1 Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

§ 2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

k) veřejnou infrastrukturou[15] pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství[16] (§34, zák 128/2000 Sb),

---

[15] *Pojem "veřejná infrastruktura" je poměrně složitě strukturovaným ustanovením, které především stanoví, že veřejnou infrastrukturou jsou: 1. pozemky, 2. stavby a 3. zařízení. Pojem zařízení zde má, jak je patrné z dále uvedeného příkladmého výčtu, odlišný význam od pojmu "zařízení", jak jej definuje § 3 odst. 2 zákona. Toto ustanovení dále taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: bod 1. dopravní infrastrukturu, bod 2. technickou infrastrukturu, bod 3. občanské vybavení a bod 4. veřejné prostranství. U prvních tří z těchto čtyř kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy některé konkrétní typy takovýchto staveb, jako např. stavby pozemních komunikací (bod 1.), vodní cesty, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd.*

Samostatnou specifickou kategorií veřejné infrastruktury je "veřejné prostranství" (bod 4. - viz další výklad). Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, pak je u všech čtyř kategorií to, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

[16] *Pojem "veřejné prostranství" je zahrnut pod souhrnný "obecnější" pojem "veřejná infrastruktura" (viz uvozovací věta k tomuto ustanovení), a pokud jde o jeho obsah, zákon odkazuje přímo na konkrétní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zák. o obcích"). Podle § 34 zák. o obcích se veřejným prostranstvím rozumí: "všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru".*

Pro posouzení toho, zda je konkrétní prostor veřejným prostranstvím, či nikoliv, není tedy rozhodující, kdo je vlastníkem tohoto prostoru (subjekt vlastnictví), ale pouze ona uváděná všeobecná přístupnost bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být v konkrétním případě i pozemek v soukromém vlastnictví, pokud se jeho vlastník rozhodne „zpřístupnit jej každému bez omezení". Naopak „znepřístupnění" pozemku může být provedeno dvojím způsobem; buď právně tak, že na jeho hranici vlastník umístí tabulku např. „Soukromý pozemek - vstup zakázán" apod. (a tak jej právně „znepřístupní"), nebo fakticky tak, že jej oplotí anebo jinak ohradí (a tím jej fakticky „znepřístupní"), a v obou případech tím dá najevo (projeví vůli), že nechce,

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

§ 19 Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

§ 30 Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

C.2. Plánovací smlouva v územním řízení (ÚŘ) dle § 88 SZ

V ustanovení § 88 stavebního zákona je zakotveno oprávnění stavebního úřadu územní řízení přerušit v případě, že předložený záměr žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze, bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících, realizovat. Zároveň spolu s přerušením územního řízení vyzve stavební úřad žadatele, aby předložil plánovací smlouvu, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví hl. m. Prahy, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. Zda je či není zapotřebí, aby byla uzavřena plánovací smlouva, rozhoduje v tomto případě příslušný stavební úřad. Stavební zákon požaduje předložení plánovací smlouvy, tj. uzavřené plánovací smlouvy (nikoli návrhu).

Subjektem rozhodujícím v územním řízení je stavební úřad, kdežto smluvní stranou plánovací smlouvy je obec.

Vzhledem k tomu, že jsou v ustanovení § 88 stavebního zákona vymezeny pouze dva typy veřejné infrastruktury, a to dopravní a technická, lze dovodit, že by se spoluúčast žadatele ve smyslu plánovací smlouvy měla omezit na tyto dva typy veřejné infrastruktury a neměla by být rozšiřována též na ostatní druhy veřejné infrastruktury. Nicméně obecná definice plánovací smlouvy pro celý stavební zákon tak, jak je vymezena v ustanovení § 66 odst. 2 stavebního zákona, zahrnuje veřejnou infrastrukturu jako takovou, tedy dle zákonné definice všechny čtyři typy veřejné infrastruktury. Jelikož v ust. § 66 odst. 2 je plánovací smlouva vymezena takto široce a je zde v závorce v uvozovkách použita zákonná zkratka plánovací smlouva, lze dovodit, že by takový výklad zákonné zkratky měl být aplikován na všechna následující ustanovení stavebního zákona, kde je tento pojem použit. Bylo by tedy možné příslušná ustanovení stavebního zákona vyložit i tak (což je však v rozporu např. s komentářem k stavebnímu zákonu či s dosavadní již neaktuální metodikou k plánovací smlouvě zpracovanou Ministerstvem pro místní rozvoj), že **plánovací smlouva na základě konsensu smluvních stran může rozšířit spoluúčast žadatele o vydání územního rozhodnutí též na zbývající dva typy veřejné infrastruktury**, tj. občanské vybavení a veřejné prostranství. V případě použití plánovací smlouvy v územním řízení musí být z logiky věci splněna podmínka spoluúčasti žadatele i na realizaci dopravní či technické infrastruktury.

C.2.a. Míra a způsob spoluúčasti žadatele v ÚŘ

V případě plánovací smlouvy v územním řízením, lze ze smyslu zákona a předpokládaného záměru zákonodárce dovodit, že by se tato plánovací smlouva, tedy spoluúčast žadatele, měla týkat konkrétní technické nebo dopravní infrastruktury dotčené záměrem žadatele. Jeví se jako nepřiměřené, aby

---

aby byl pozemek „přístupný každému bez omezení", a že tudíž nejde o veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice. Pro účely zákona se však veřejné prostranství považuje za veřejnou infrastrukturu jen v případě, je-li zřizováno nebo užíváno ve veřejném zájmu (viz citované vymezení).

žadatel o územní rozhodnutí, kterému bylo přerušeno územní řízení s tím, aby předložil plánovací smlouvu, protože se jeho záměr týká veřejné technické a dopravní infrastruktury, byl nucen akceptovat požadavky ze strany hl. m. Prahy na další veřejnou infrastrukturu, které se však jeho záměr dotýkat nebude. Přichází však v úvahu, aby se na úpravách či vybudování konkrétní veřejné infrastruktury podílelo více žadatelů, přičemž je možné, aby zde byly delší časové prodlevy mezi uzavíráním jednotlivých plánovacích smluv. Je tedy možné, aby veřejná infrastruktura byla financována postupně v průběhu své realizace. Tento postup je však spojen s vyššími riziky, neboť klade vysoké nároky na hl. m. Prahu ohledně transparentního a spravedlivého rozložení finanční zátěže mezi jednotlivé žadatele.

C.2.b. **Kontraktační proces v ÚŘ**

Žadatel o vydání územního rozhodnutí se jinak může dostat do situace, kdy nebude schopen dodržet lhůtu stanovenou stavebním úřadem pro předložení plánovací smlouvy a řízení, na které již vynaložil nezanedbatelné náklady, bude zastaveno. **Pro zjištění, zda bude** v jeho případě pravděpodobně **vyžadováno doložení plánovací smlouvy stavebním úřadem, může** žadatel o vydání územního rozhodnutí **využít institutu územně plánovací informace** podle § 21 a násl. stavebního zákona.

C.2.c. **Ostatní v ÚŘ**

V případě vydání územního rozhodnutí může vyjednávání se žadatelem o obsahu plánovací smlouvy započít za předpokladu, že se záměr žadatele dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce. Na území hl. m. Prahy se tato situace bude týkat spíše dopravní než technické infrastruktury, neboť technická infrastruktura je na území hl. m. Prahy zpravidla ve vlastnictví obchodních korporací. V případě dopravní infrastruktury bude jejím vlastníkem na území hl. m. Prahy zpravidla hl. m. Praha nebo bude svěřena do správy městské části.

C.2.d. **Shrnutí v ÚŘ**

V územním řízení je subjektem, který je oprávněn určit, zda by měla být mezi žadatelem a hl. m. Praha uzavřena plánovací smlouva, příslušný stavební úřad. Stavební úřad rozhoduje samostatně a na základě své vlastní úvahy. V případě plánovací smlouvy uzavírané v souvislosti s územním řízením hl. m. Praha vystupuje jen jako smluvní strana této smlouvy. Její vyjednávací pozice je tedy o něco slabší než v situaci, kdy je plánovací smlouva uzavírána v souvislosti s žádostí o vydání regulačního plánu. S odkazem na ustanovení § 88 stavebního zákona navíc může hl. m. Praha požadovat spoluúčast žadatele na vybudování nové nebo úpravách stávající dopravní či technické infrastruktury a je tedy v realizaci svých potřeb více omezena.

Přestože jsou požadavky na obsah žádosti o vydání územního rozhodnutí zjevně nesourodé a terminologicky nejednotné[17] lze konstatovat, že žadatel o vydání územního rozhodnutí nemá při předložení žádosti povinnost předložit dohodu s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury (pouze stanoviska), natož plánovací smlouvu s obcí. Podle § 88 SZ, který „natvrdo" vyžaduje v uvedených případech předložení plánovací smlouvy, by bylo žádoucí při standardním postupu investora (žadatele o územní rozhodnutí) připojit k žádosti o vydání územního rozhodnutí také plánovací smlouvu. Tím předejde reálnému riziku přerušení řízení podle § 88 SZ pro nedostatek plánovací smlouvy. Svůj

---

[17] *Právní úprava vyžaduje po investorovi, aby ve své žádosti o vydání územního rozhodnutí vyřešil požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a připojil k této žádosti doklady a dokumentaci v následujícím rozsahu podle:*

- *§ 86 odst. 2 písm. c) SZ „stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury",*
- *§ 86 odst. 2 písm. d) SZ „dokumentaci záměru",*
- *§ 3 a přílohy č. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. část B bod 11. „stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury, možnosti a způsoby napojení stavby vyznačené na situačním výkrese, které žadatel připojuje k žádosti",*
- *přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. část B, bod 1. písm. e) „možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.", část C, bod 2. písm. e) „uvedení územně technických podmínek a podmínek koordinace výstavby zejména z hlediska příjezdů na stavební pozemek, případných přeložek inženýrských sítí, napojení stavebního pozemku na zdroje vody a energií a odvodnění stavebního pozemku", část D, bod 5. písm. b) „zákres stávajících inženýrských a dopravních sítí a napojení stavby na tyto sítě s vyznačením zpevněných ploch, ploch komunikací a ploch zeleně", a část E, písm. e) „stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury".*

význam zde může sehrát územně plánovací informace o podmínkách vydání územního rozhodnutí[18]. Přes možnou variabilitu jednotlivých případů je třeba konstatovat, že pro plánovací smlouvu k územnímu rozhodnutí **bude nezbytné** (už jen z hlediska její určitosti a srozumitelnosti), **aby územní rozhodnutí o umístění staveb požadované veřejné dopravní a technické infrastruktury bylo vydáno před vydáním vlastního územního rozhodnutí pro požadovaný záměr** nebo aby v těchto případech bylo vedeno spojené řízení.

Lze tedy dovodit, že pokud nepůjde o spoluúčast žadatele na budování veřejné infrastruktury s obcí, např. proto, že celou takovou infrastrukturu bude budovat obec nebo celou bude budovat žadatel, **pak není nutné uzavírat plánovací smlouvu.**

Procesně má Stavební úřad povinnost v řízení posoudit, zda záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. **Požadavek na plánovací smlouvu tak bude vyplývat z vyhodnocení stavebního úřadu** v územním řízení a v takovém případě stavební úřad v určitých případech přeruší územní řízení a vyzve žadatele k **předložení již uzavřené plánovací smlouvy.**

C.2.e. Plánovací smlouva v ÚŘ ve stavebním zákoně

§ 86, Žádost o vydání územního rozhodnutí

Odst. 2: K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,

§ 88

Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.

C.3. Plánovací smlouva v regulačním plánu na žádost dle § 66 SZ

C.3.a. Regulační plán na žádost (RPnŽ)

je samostatný zvláštní druh regulačního plánu, který **je možné vydat jen tehdy, jestliže tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán, a to jen tehdy, je-li jejich součástí zadání regulačního plánu**[19].

Zásady územního rozvoje mohou uložit ve vybraných plochách nebo koridorech pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách vybraných ploch a koridorů; v tom případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání. **Vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká**[20].

Územní plán může ve vybraných plochách a koridorech uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání. **Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty** [21].

Smyslem právní úpravy regulačního plánu na žádost je vytvoření podmínek pro soutěž investorů/developerů/žadatelů o realizaci územním plánem stanovené zástavby na jedné straně a převzetí odpovědnosti a zejména nákladů na pořízení regulačního plánu (především zpracování a

---

[18] *§ 21 odst. 1 b) SZ*

[19] *§ 62 odst. 3) SZ*

[20] *§ 36 odst. 2) SZ*

[21] *§ 43 odst. 2) SZ*

projednání) těmito investory. Na straně druhé se jedná i o převzetí odpovědnosti těchto investorů za zabezpečení poměrných nákladů na potřebné zainvestování území.

Cílem plánovací smlouvy k regulačnímu plánu tedy je upravit vztahy mezi žadatelem a obcí související s realizací stanovené zástavby, která je podmíněna vybudováním nebo úpravami stávající veřejné infrastruktury.

Regulační plán v zadání obsahuje mimo jiné

- požadavky na řešení veřejné infrastruktury dle odst. 1 písm. e) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.;
- požadavky na veřejné prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření dle odst. 1 písm. f) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.;
- případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci dle odst. 1, písm. k) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jednotlivé typy veřejné infrastruktury jsou upraveny v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) bod 1. až 4. stavebního zákona. Pozemky, stavby a zařízení, které jsou veřejnou infrastrukturou, mohou být z hlediska jejího typu dopravní infrastrukturou, technickou infrastrukturou, občanským vybavením nebo veřejným prostranstvím. Rozsah veřejné infrastruktury není v ustanovení § 66 stavebního zákona nijak omezen, lze tedy dovodit, že spoluúčast žadatele o vydání regulačního plánu může být vyžadována na jakémkoliv typu veřejné infrastruktury. Návrh plánovací smlouvy je jednou z příloh žádosti o vydání regulačního plánu. Nicméně v případě, že záměr žadatele klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru a smlouvu s hl. m. Prahou o vybudování veřejných prostranství.

C.3.b. **Obec a plánovací smlouva v RPnŽ**

Obec v samostatné působnosti v případě RPnŽ uzavírá plánovací smlouvu a následně (resp. současně) vydává regulační plán. V tomto případě je obcí hl. m. Praha.

V řízení o vydání regulačního plánu na žádost **hl. m. Praha vyhodnocuje a rozhoduje o tom, zda je či není třeba uzavřít plánovací smlouvu**.

Rozhodnutí o tom, zda obec podmíní přijetí regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy, přísluší podle obecných ustanovení zákona radě obce (v případě Prahy Radě hl. m. Prahy), která je nadána obecnou organizační a zbytkovou pravomocí.

Pokud se obec rozhodne, že podmíní vydání regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy, stává se návrh takové smlouvy povinnou náležitostí žádosti předložené žadatelem. Stavební zákon předpokládá, že poté bude smlouva předložena příslušnému zastupitelstvu, ale nestanoví postup předchozího vyjednávání o obsahu této smlouvy. Vzhledem k tomu, že je nepochybné, že navrhovatelem v konečné fázi vyjednávání je vždy žadatel o vydání regulačního plánu, je vhodné, aby obec, v praxi dle postupu stanoveného radou, vyjádřila své představy o obsahu takové plánovací smlouvy. Samotné vyjádření podmínky by totiž nebylo dostatečným vodítkem pro sestavení návrhu smlouvy. Z hlediska potřeby transparentnosti takového postupu je vhodné, aby takový návod byl vyjádřen pokud možno formou usnesení rady nebo jeho přílohy. Poté, co je návrh smlouvy předložen k žádosti o přijetí RPnŽ, předloží jej pořizovatel zastupitelstvu ke schválení. Po schválení jej může primátor(ka) podepsat.

Pokud budou součástí plánovací smlouvy dispozice s nemovitým majetkem hl. m. Prahy[22], musí postup přijetí odpovídat proceduře, kterou pro přijetí takových smluv vyžaduje zákon.

Pokud budou součástí plánovací smlouvy dispozice s nemovitým majetkem, který je svěřen do hospodaření městským částem, musejí tyto městské části s tímto postupem vyslovit souhlas, který musí mít stejné náležitosti jako jiný projev vůle, při kterém se nakládá s majetkem svěřeným městským částem[23]. Ke zvážení je možnost doplnění Statutu o ustanovení, která tyto postupy upraví pro účely

---

[22] Dle *§ 36 zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb.)*

[23] *V takovém případě je zapotřebí použít přiměřeně i ustanovení Části čtvrté Statutu (§ 13 až § 21)*

uzavírání plánovacích smluv v kontextu příslušností k uzavírání smluv mezi hl. m. Prahou a městskými částmi (viz. I.1, strana 52).

Poté, co je plánovací smlouva přijata obcí, je platná, protože návrh navrhovatele zavazuje. V procesu přijímání je možné před zastupitelstvem jednat pouze o podaném návrhu, není možné vznášet nové návrhy. Pokud by se tak stalo, nebyl by původní návrh přijat a proces předložení pořizovateli by se musel opakovat, včetně nového projednání zastupitelstvem.

Platným uzavřením plánovací smlouvy je splněna jedna z podmínek pro vydání regulačního plánu. Smlouva je samostatným právním institutem, který není vázán na pozdější přijetí RPnŽ. Nepřijetí (nevydání) RPnŽ je možné interpretovat jako nemožnost plnění, ale pro předejití sporu je vhodné do smlouvy vložit rozvazovací podmínku, kterou je nepřijetí (nevydání) RPnŽ.

C.3.c. **Míra a způsob spoluúčasti žadatele v RPnŽ**

V případě týkajícím se regulačního plánu je třeba rozlišovat, zda se záměr žadatele bude dotýkat veřejné dopravní nebo technické infrastruktury nebo veřejného prostranství. V takovém případě, kdy je dle ust. § 66 odst. 2 písm. f) stavebního zákona možné nahradit plánovací smlouvu smlouvou s příslušnými subjekty týkající se této infrastruktury, měla by se spoluúčast žadatele vztahovat vždy k vybudování nebo úpravám konkrétní veřejné infrastruktury. Není možné, aby žadatel složil příspěvek na vybudování či úpravy veřejné infrastruktury obecně, kdy tato veřejná infrastruktura nebude podrobně specifikována. V případě, kdy se však záměr žadatele nebude dotýkat veřejné technické nebo dopravní infrastruktury, ani veřejného prostranství a plánovací smlouvu tedy není možné nahradit smlouvou s jiným subjektem, je dle našeho názoru možné, aby se plánovací smlouva týkala ve smlouvě pouze obecně specifikovaného občanského vybavení a tato spoluúčast žadatele byla řešena i formou příspěvku např. na transparentní účet s tím, že bude použita na dané občanské vybavení, dle potřeby hl. m. Prahy, respektive městské části.

C.3.d. **Kontraktační proces v RPnŽ**

Žadatel o vydání regulačního plánu nemusí ve všech případech nezbytně nutně přiložit návrh plánovací smlouvy jako přílohu své žádosti. V případě, že záměr žadatele klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel návrh plánovací smlouvy v žádosti nahradit jinými přílohami. Těmito přílohami mohou být smlouvy uzavřené s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, na jejichž základě bude zajištěno vybudování nebo úprava předmětné infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouva s obcí o vybudování veřejných prostranství.

C.3.e. **Ostatní v RPnŽ**

Žádost o vydání regulačního plánu není na území hl. m. Prahy v současné době možná, protože nejsou splněny zákonné podmínky. Avšak s ohledem na existenci několika rozvojových území na území hl. m. Prahy by nebylo žádoucí tento typ plánovací smlouvy předem vyloučit. V rámci řízení o vydání regulačního plánu má navíc hl. m. Praha širší prostor pro vyjednávání o obsahu plánovací smlouvy než v územním řízení, může požadovat spoluúčast žadatele na všech typech veřejné infrastruktury a sama vyhodnotí, je-li uzavření plánovací smlouvy zapotřebí.

C.3.f. **Shrnutí v RPnŽ**

Základní podmínkou regulačního plánu na žádost je, že tuto možnost musí stanovit zásady územního rozvoje nebo územní plán, a současně součástí zásad územního rozvoje nebo územního plánu musí být zadání regulačního plánu.

Z toho vyplývá, že obec, v případě Prahy je to hl. m. Praha, kdo schvaluje zásady územního rozvoje nebo územní plán (se zadáním RPnŽ) a také kdo uzavírá plánovací smlouvu a následně (resp. současně) vydává RPnŽ.

Žadatel nemůže svého záměru dosáhnout bez podpory Zastupitelstva hl. m. Prahy, které regulační plán vydává. Spoluúčast žadatele může být vyžadována na jakémkoliv typu veřejné infrastruktury. Podstatnou

roli však v tomto procesu hraje rozhodování Zastupitelstva hl. m. Prahy, přičemž jeho rozhodnutí je činěno v samostatné působnosti. Schválená plánovací smlouva je Zastupitelstvu hl. m. Prahy předkládána spolu s projednaným návrhem na vydání regulačního plánu. Zastupitelstvo hl. m. Prahy buď regulační plán vydá, nebo návrh na vydání regulačního plánu vrátí s pokyny pro přepracování a k novému projednání, nebo návrh na vydání regulačního plánu rovnou zamítne. Stavební zákon neobsahuje možnost uzavřít plánovací smlouvu v souvislosti s řízením o regulačním plánu v případě, kdy o pořízení regulačního plánu bylo rozhodnuto z podnětu hl. m. Prahy či jiného subjektu.

C.3.g. **RPnŽ ve stavebním zákoně**

§ 36

(2) Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií. V zásadách územního rozvoje lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu; v tomto případě je součástí zásad jeho zadání a u regulačního plánu z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. Vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání jen v dohodě s obcemi v řešeném území.

§ 43

(2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmínění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

oddíl 3 Regulační plán

§ 61:

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

(3) Náležitosti obsahu regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

§ 62 Pořízení regulačního plánu

(1) Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(2) O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu

a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,

b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,

(3) Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.

§ 63 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

(1) Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu projektantem hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem a na mapové podklady.

(2) Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel.

(3) Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel.

Pořízení regulačního plánu z podnětu

§ 64

(1) Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje … důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a návrh jeho zadání… Podnět se podává u kraje nebo obce příslušné k vydání regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo rozhodne o pořízení regulačního plánu a předá návrh zadání upravený podle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

§ 65

(1) Na základě schváleného zadání pořizovatel pro obec nebo kraj zajistí zpracování návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury.

§ 66 Pořízení regulačního plánu na žádost

(1) Žádost o vydání regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu a návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí. Žádost se podává u příslušného pořizovatele.

(2) Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci. Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen "plánovací smlouva").

(3) K žádosti žadatel připojí

b) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,

c) vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,

d) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,

e) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,

f) návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

(4) Pořizovatel posoudí úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů. Současně zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

§ 68 Posouzení regulačního plánu pořizovatelem

(1) Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu v souladu s výsledky projednání; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel.

§ 69 Vydání regulačního plánu

(1) Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje (dále jen "příslušné zastupitelstvo") návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním, v případě pořizování návrhu na žádost též se schválenou plánovací smlouvou.

(5) Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách25).

§ 70 Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu

Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

D. Dohoda o parcelaci

Dohoda o parcelaci upravuje smluvní vztahy mezi vlastníky nemovitostí v rozvojovém území. Dohodou (smlouvou) je možné upravit rozdělení nákladů a užitků spojených s realizací záměru. Dohoda (smlouva) o parcelaci je soukromoprávním institutem, který řeší civilněprávní vztahy mezi subjekty soukromého práva a který má mimo jiné vyřešit i jejich společný postup při prosazování investičního cíle tak, aby návrh podával jeden subjekt práva a nadále tak vystupoval.

Stavební zákon zmiňuje dohodu o parcelaci v souvislosti s územním plánem[24] a v souvislosti s regulačním plánem na žádost (RPnŽ)[25].

Obec může využít dohodu (smlouvu) **o parcelaci** jako plánovací nástroj i nezávisle na stavebním zákoně (tj. mimo územní plán a regulační plán na žádost) **v případě, že** je účastníkem (smluvní stranou) smlouvy, tj. **je vlastníkem nemovitosti v ploše záměru či na území dotčeném veřejnou infrastrukturou záměru** (vnitřní či vnější).

[24] *§ 43 odst (2) SZ. Zde lze nalézt i definici pojmu dohody o parcelaci jako „smlouvy s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací“.*

[25] *§ 66 odst. 3e) SZ*

E. Praxe MČ

Uzavírání plánovacích smluv přísluší podle platné legislativy hl. m. Praze, avšak hl. m. Praha plánovací smlouvy neuzavírá a ani není znám mechanismus jejich uzavírání, některé městské části tuto činnost hl. m. Prahy nahrazují vlastní aktivitou a uzavírají vlastní smlouvy s investory. Zpracovatel tohoto textu měl k dispozici 16 platných smluv městských částí, které naplňovaly alespoň částečně myšlenku plánovacích smluv, tj. podílu investora na výstavbě nové veřejné infrastruktury, případně kompenzací investora na zvýšeném zatížení stávající infrastruktury.

Smlouvy jsou konstruovány různým způsobem a jejich pojetí je velmi různorodé.

Dále uvedený přehled ustanovení je přehledem různých ustanovení užitých ve smlouvách různých MČ řešících obdobná témata v různých typech smluv vždy ve vztahu ke konkrétní řešené situaci a jsou tudíž vytrženy z kontextu konkrétní smlouvy. Jde proto o nesourodý blok ustanovení, který nemůže být přímou inspirací pro nové smlouvy. Mezi příklady jsou i taková ustanovení, s jejichž použitím nelze úplně souhlasit.

Informativní přehled užitých ustanovení platných smluv na území HMP:

E.1. Požadavky a forma

E.1.a. **požadavky na záměr**

kapacita záměru, tj. např. maximální počet rodinných domů;

charakter záměru, tj. druh zástavby, výška zástavby, umístění staveb, stavební a uliční čáry, požadavky na veřejně přístupné nebytové prostory (*specifikace plochy, polohy, případně využití*) apod.;

stavební standard záměru, např. dohoda o nevyužití výjimkových ustanovení v předpisech, nebo požadavky na počet a uspořádání parkovacích stání či parametry vozovek a jejich uspořádání v nově budovaných či rekonstruovaných veřejných prostranstvích;

vzhled záměru: investor se zavazuje neumisťovat směrem do přilehlého významného veřejného prostranství žádné stavby či objekty a případně činnosti, které by znehodnotily vzhled přilehlého významného veřejného prostranství;

prostupnost území, tj. např. návaznost ulic na existující ulice, propojení ulic, nové průchody, přístup (cesty) na zastávky veřejné dopravy,

omezení množství svádění dešťových vod z pozemku záměru;

vnější infrastruktura, např. nová ulice mimo stávající zástavbu a mimo plochu záměru, chodník k zastávce veřejné dopravy, zvýšení kapacity/nová MŠ, pavilon ZŠ, stavba zastávky veřejné dopravy;

koordinace: povinnosti a odpovědnosti investora při koordinaci se sousedícím / navazujícím záměrem jiného investora;

podmínky / parametry rozhodnutí o umístění stavby: smluvní dohoda o podmínkách / parametrech rozhodnutí o umístění stavby, tj. vybraná smluvní ustanovení jsou výslovně zmíněna, že budou obsažena v podmínkách vydaného územního rozhodnutí;

E.1.b. **organizace výstavby**

1. staveništní doprava, tj. stanovení trasy staveništní dopravy, způsob ochrany a údržby trasy, např. stavba/rekonstrukce v předstihu před zahájením vlastní stavby, v případě výhradní (jediné možné) trasy staveništní dopravy je užito ustanovení, že nezíská-li investor povolení k trase staveništní dopravy a obec neumožní jinou trasu, může investor od smlouvy odstoupit a obec nemá nárok na žádnou část kompenzace dle smlouvy;
2. etapizace výstavby, případně dohodnutý postup výstavby (např. od ulice ..... ve směru k .....);

3. časové podmínky výstavby: např. poblíž ZŠ nebo MČ provádět hlučné a prašné činnosti v průběhu letních prázdnin;
4. veřejnou infrastrukturu specifikovanou ve smlouvě se investor zavazuje vybudovat do dvou let od právní moci stavebního povolení;
5. odstranění, případně další využití zařízení staveniště;

E.1.c. **smluvní formy**

smlouva o právu provést stavbu

dohoda

darovací smlouva

smlouva o spolupráci

E.2. Kompenzace

E.2.a. **Kompenzace – odůvodnění**

1. obec vykonává ve vymezeném rozsahu[26] samosprávnou činnosti v samostatné působnosti na správním území obce[27]; obec má tedy povinnost pečovat o harmonický dlouhodobě udržitelný rozvoj území obce a to s ohledem jak na potřeby obyvatel a podnikatelů ve stávající zástavbě, tak i na potřeby obyvatel a podnikatelů v nově vznikající zástavbě;
2. kompenzace zatížení stávající obecní infrastruktury a zvýšených nároků na čerpání finančních prostředků z obecního rozpočtu;
3. smluvní strany se shodují, že realizace záměru ovlivní stávající (veřejnou) infrastrukturu obce a povede ke zvýšeným nárokům na čerpání finančních prostředků z rozpočtu obce;
4. investor má zájem po vybudování veřejných prostranství (vozovka, chodníky, uliční zeleň a související stavby) převést stavby a pozemky pod nimi do vlastnictví obce; tento převod bude znamenat zvýšení nákladů obce na údržbu;
5. záměr bude znamenat celkové zvýšení zatížení území, a proto bude obec s jeho realizací souhlasit pouze za podmínek stanovených touto smlouvou; v případě splnění podmínek stanovených touto smlouvou se obec zavazuje realizaci záměru podporovat;
6. součástí podmínek obce je příspěvek na infrastrukturu;
7. smluvní strany shodně považují ujednanou kompenzaci za dostatečnou a konečnou kompenzaci za veškerá omezení, která obci v souvislosti s realizací záměru vzniknou;

E.2.b. **Kompenzace – způsoby výpočtu**

1. 22 000,- Kč / nově postavenou bytovou jednotku;
2. finanční dar ve výši 32 500,- / byt za účelem podpory školství a vzdělávání mládeže na území obce spočívající ve zvýšení kapacity pro předškolní a školní vzdělávání;

---

[26] *uvedeno z důvodu, že Statutem hl. m. Prahy je stanovena dělba pravomocí v samostatné působnosti mezi HMP a MČ*

[27] *Ze zákona o obcích (zák. 128/2000 Sb.) v platném znění:*

Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. (§ 2 odst 2)

Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce (§ 35 odst 1)

Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku (§ 35 odst 2).

Zákon o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb) toto upravuje obdobně či shodně, případně neupravuje.

3. 40 000,-/60 000,- Kč / každý nově postavený RD do/nad 150m^2 obytné plochy;
4. 100 tis. Kč / RD (vztaženo ke smluvně dohodnutému max. počtu rodinných domů) na rozvoj infrastruktury obce;
5. finanční dar 400,-Kč/m^2 hrubé podlažní plochy obytných staveb, kterou jako maximální možné využití stanoví aktuálně platný územní plán; dar bude určen výhradně pro účely základního školství či pro zařízení pro seniory; bude rozdělen do tří částí;
6. kompenzace za převzetí části vybudované dopravní a technické infrastruktury obcí 1 mil. Kč;
7. finanční příspěvek na údržbu darovaných pozemků a staveb ve veřejných prostranstvích (vozovky, chodníky, uliční zeleň, zpevněné plochy apod.) po dobu pěti let:
    - vozovka, chodníky a další zpevněné plochy: 100,- Kč / m^2;
    - uliční zeleň: 150,- Kč / m^2;

E.2.c. **Platební a sankční ujednání**

1. 50% z dohodnuté kompenzace do 90 dnů od pravomocného stavebního povolení, případně pravomocného ukončení správního řízení zamítnutím podání na stavbu budovy a 50% do 30 dnů od prvního pravomocného kolaudačního souhlasu. Investor není oprávněn žádat vrácení daru.
2. Dar bude rozdělen do tří částí podle postupu povolování a výstavby záměru (*zde konkrétní specifikace naplnění podmínek jednotlivých částí podle charakteru záměru + lhůty*)
3. Kompenzace / příspěvek bude převeden do notářské úschovy před podáním žádosti investora o vydání kladného stanoviska obce jako účastníka územního řízení. Uschovaná kompenzace/příspěvek bude z úschovy vyplacen zpět investorovi, nebude-li pro záměr vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení umožňující záměr realizovat.
4. Finanční příspěvek na údržbu darovaných pozemků a staveb ve veřejných prostranstvích (vozovky, chodníky, uliční zeleň, zpevněné plochy apod.) je podmínkou obce k souhlasu s převodem nemovitých věcí do vlastnictví obce. Přijetím příspěvku se obec zavazuje uzavřít darovací smlouvu výše uvedených nemovitých věcí jako příjemce daru.
5. Pro případ zaviněného prodlení se splatností jakéhokoliv peněžitého plnění investora vůči obci se investor zavazuje zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek k úhradě dlužné částky.
6. Do 60 dnů od právní moci kolaudace prvního objektu / bytu.
7. změní-li se záměr, že dojde k navýšení kapacity kterékoliv části, investor uhradí navýšení dohodnuté částky počítané dle ustanovení této smlouvy a to do 10 dnů od právní moci této změny (změna ÚR, změna stavby před dokončením apod.); tento závazek je časově omezen na pět let ode dne uzavření smlouvy; poté přechází přímo na nové vlastníky jednotlivých pozemků, kteří na nich hodlají realizovat výstavbu;
8. Kompenzace za převzetí části vybudované dopravní a technické infrastruktury obcí uhrazena do 60 dnů od právní moci stavebního povolení na výstavbu dopravní a technické infrastruktury (v případě více povolení se úhrada týká prvního / posledního povolení nezbytného k realizaci záměru).
9. V případě zaviněného porušení jakéhokoliv závazku uvedeného ve smlouvě v článku…… odstavci…… *(zde specifikace bodů a ustanovení smlouvy na kt. se to vztahuje*) ze strany investora se investor zavazuje zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 500 000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Zaplacení této smluvní pokuty nemá vliv na na jiné důsledky takového porušení, předvídané touto smlouvou. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne prokázání porušení závazku.

E.3. Další ujednání

E.3.a. **Převod stavby veřejné infrastruktury na správce**

1. souhlas obce se záměrem je podmíněn souhlasem jednotlivých vlastníků, správců nebo provozovatelů dopravní a technické infrastruktury a to formou smlouvy o smlouvě budoucí či jednostranným prohlášením příslušného vlastníka, správce nebo provozovatele.

E.3.b. **Převod stavby veřejné infrastruktury na obec**

1. Investor se zavazuje vybudovat v rozsahu dle smlouvy dle podmínek územního rozhodnutí a stavebního povolení veřejnou infrastrukturu uvedenou v tomto ustanovení. Investor písemně vyzve určeného zástupce obce na těch kontrolních dnech stavby, při nichž budou řešeny stavby veřejné infrastruktury dotčené tímto ustanovením.
   Investor se zavazuje získat souhlasná stanoviska všech budoucích správců předmětného majetku k převzetí dokončených staveb a stvrzení řádného provedení staveb v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením; poté uzavřít před vydáním stavebního povolení s obcí smlouvu budoucí darovací nebo kupní na uvedenou veřejnou infrastrukturu.
   Veřejná infrastruktura bude předána obci nejpozději do 120 dnů od kolaudačního souhlasu. Obec převezme veřejnou infrastrukturu ve výše uvedené lhůtě s tím, že tak učiní nejpozději do 30 dnů od doručení písemné výzvy investora. Předání veřejné infrastruktury proběhne namístě stavby a bude stvrzeno podpisem písemné formy – předávacího protokolu. K předávacímu protokolu budou přiloženy: stavební povolení, kolaudační souhlas, geodetické zaměření, dokumentace skutečného provedení stavby, doklad prokazatelně vynaložených nákladů, doklad o převedení práv ze záruky na dobu pěti let. Na převáděných stavbách, případně pozemcích nebudou váznout v okamžiku uzavření darovací či kupní smlouvy žádné právní závazky a věcná břemena.

   Investor se současně s předáním veřejné infrastruktury zavazuje převést na obec veškerá práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem na dobu pěti let od předání. Pro případ, že by zhotovitel stavby, případně jeho právní nástupce, odmítl obci uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze žadatel jakožto objednatel díla, zavazuje se žadatel k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky, nebo odstraní vadu na vlastní náklady. Dnem protokolárního převzetí veřejné infrastruktury zajišťuje provozování a údržbu předané veřejné infrastruktury v souladu s platnou legislativou obec.

cena za převod každého jednotlivého pozemku veřejných prostranství dle této smlouvy bude 1 Kč.

nebude-li uhrazen příspěvek na údržbu veřejných prostranství, nevydá obec kladné vyjádření k jakékoliv žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu na jakémkoliv nově vzniklém pozemku dle projektu parcelace (jde o případ, kdy investor připraví pozemky pro výstavbu rodinných domů a připravené pozemky rozprodá zájemcům o stavbu domů);

Investor na své náklady vybuduje přístupovou ulici ke svému záměru v souladu s dokumentací, která je součástí smlouvy. Investor bude vlastníkem ulice a bude na jeho uvážení, kdy své vlastnictví včetně pozemků převede bezplatně na obec, nejpozději však do tří let od kolaudace. Pozemky budou majetkově vypořádány a nebudou nijak zatíženy. Obec se pod pokutou 10 mil. Kč zavazuje podepsat dohodu o převodu přístupové ulice na obec a převzít ji do 30 dnů po výzvě investora. Investor se zavazuje a výslovně prohlašuje, že po dobu, kdy bude vlastníkem přístupové ulice, vyslovit souhlas obci s případným prodloužením ulice či připojením jiné ulice či napojením třetího subjektu na přístupovou ulici.

E.3.c. **Smluvní podmínky**

1. Darovací smlouvy budou uzavřeny ve vzorovém znění, které je nedílnou přílohou smlouvy, případně ve znění upraveném dle právní úpravy platné a účinné ke dni jejich uzavření, případně dle zvyklostí obce.

2. Souhlas s vedením smlouvy ve veřejně přístupné obecní evidenci smluv s tím, že v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění a vzetí na vědomí, že ve

Smlouvě jsou obsaženy osobní údaje chráněné výše uvedeným zákonem a výslovný souhlas s jejich uvedením. Souhlas s tím, že veškeré údaje smlouvy mohou být bez výjimky poskytnuty na žádost třetím osobám.

3. Obec bude finanční prostředky podle této smlouvy evidovat na samostatném účtu tak, aby bylo kdykoliv na vyžádání investorem zjistitelné na jaký účel, v jaké výši a kdy byly prostředky použity. K použití prostředků z účtu je zapotřebí souhlas zastupitelstva obce.
4. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou.
5. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem ke smlouvě.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouva jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
7. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl. I. smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem následujícím po otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.
8. Smluvní strany se dohodly, že nabytím účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti veškeré smlouvy a ujednání, která byla mezi smluvními stranami dohodnuta ohledně předmětu smlouvy.

E.3.d. **Ostatní**

1. zásah do majetku obce: podmínky nezbytných zásahu investora do majetku obce, např. vedení sítí přes obecní pozemky;
2. závazek součinnosti obce: stanovení podmínek, za kterých se obec zavazuje k součinnosti při přípravě / realizaci projektu;
3. podpisem smlouvy obec souhlasí s dělením a scelováním pozemků;
4. po splnění podmínek uvedených v této smlouvě se obec zavazuje vydat souhlasné vyjádření účastníka územního řízení[28] a v mezích pravomocí obce poskytnout potřebnou součinnost při povolování stavby. Investor se přitom zavazuje získat souhlas obce s každou významnější navrhovanou změnou záměru a to jak ve fázi řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby, tak ve fázi řízení o vydání stavebního povolení a případně též ve fázi změny stavby před dokončením; bez písemného souhlasu obce neplatí výše uvedený závazek obce;
5. následné úpravy technické nebo dopravní infrastruktury: např. je-li připravována / plánována výstavba nové kanalizace závazek investora následně napojit záměr na kanalizaci po její kolaudaci;

   případně po výstavbě připravované / plánované nové ulice / silnice závazek investora následně napojit záměr např. ve stanoveném místě a stanoveným způsobem po její kolaudaci;

obec se nebude žádným způsobem, finančně ani jinak, podílet na úhradě nákladů souvisejících s vybudováním veřejné infrastruktury související se záměrem;

způsob výstavby a předání veřejných prostranství obci (MČ nebo TSK) včetně odvodnění (PVS) a osvětlení (MHMP);

---

[28] dle § 85 odst 1b) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) a dle § 18 odst. 1h) zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb) oba v platném znění

Investor se zavazuje, že provozování a údržbu ostatní veřejné infrastruktury (té, kterou nepřevede příslušným vlastníkům, správcům nebo provozovatelům či obci), zajistí svým jménem, nákladem a na svou odpovědnost.

Vybudování další veřejné infrastruktury související se záměrem investorem a to dle specifikace obce, která bude následně dohodnuta s tím, že hodnota realizačních prací bude …….. vč. DPH v cenové soustavě ÚRS. Po vybudování a zkolaudování jsou smluvní strany povinny uzavřít kupní smlouvu za kupní cenu 1,- Kč, nebude-li ve stanovené lhůtě uzavřena kupní smlouva, není investor povinen tuto veřejnou infrastrukturu jakkoliv provozovat, pečovat, užívat apod.

F. Ostatní praxe

Mimo území hl. m. Prahy upozorňujeme na dva dokumenty systémově doplňující škálu možných řešení:

F.1. Plánovací smlouva Města Dobřichovice

http://www.dobrichovice.cz/e_download.php?file=data/editor/17cs_46.doc&original=planovaci+sml.doc

Na serveru Města Dobřichovice je k dispozici vzor plánovací smlouvy, který stanovuje odůvodnění i způsob výpočtu v článku II. Předmět smlouvy:

(1) *Předmětem smlouvy je zejména zajištění financování zvýšených technických požadavků na veřejnou infrastrukturu Města Dobřichovice v důsledku stavební činnosti zamýšlené Žadatelem na území obce Lety, Všenory, Karlík, Černolice a Dobřichovice dle Záměru Žadatele.*

(2) *Žadatel hodlá realizovat stavbu … na pozemku p. č. … zapsaném na LV …, pro k. ú. …, Katastrální úřad pro …, Katastrální pracoviště … , kterou vznikne ….. nových bytových jednotek do 50m2, …..bytových jednotek nad 50m2, ….nových nebytových jednotek do 50 m2, …. Nebytových jednotek 50 – 500 m2 a nebytových jednotek nad 500 m2. Za tímto účelem se Žadatel chystá podat žádost o územní rozhodnutí o umístění stavby dle § 77 odst. 1 písm. a) Stav. zák.*

(3) *Strany považují za nesporné, že Záměr zvýší finanční náklady či investice Města na vybudování, opravy, úpravy a přestavby Infrastruktury, konkrétně staveb a zařízení kanalizace a čistírny odpadních vod, a to v důsledku potřeby navýšení kapacity této Infrastruktury. Navýšení kapacity Infrastruktury je nezbytnou podmínkou pro připojení stavby realizované na základě Záměru na Infrastrukturu a pro její užívání.*

(4) *Z důvodu pokračující výstavby na území Města a nezbytnosti zajištění financování navyšování potřebné kapacity Infrastruktury zastupitelstvo Města usnesením č. ……ze dne 20. 3. 2012 rozhodlo, že u všech nových hlavních staveb, u kterých bude požádáno o územní rozhodnutí k jejich provedení po 21. 3. 2012 bude s budoucími stavebníky – žadateli o územní rozhodnutí uzavřena plánovací smlouva, jíž se zaváží podílet na těchto finančních nákladech, a to ve výši 30 000,- Kč za každou bytovou či nebytovou jednotku do plochy 50 m2, 40 000,- Kč za každou bytovou jednotku nad 50 m2, 40.000,- Kč za každou nebytovou jednotku o ploše 50 – 500 m2 a 100 000,- Kč za každých dalších 500 m2 nebytové jednotky nad 500 m2.*

F.2. Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor

http://www.taborcz.eu/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=16470&id_dokumenty=2549

Webová stránka města Tábor věnovaná Zásadám (http://www.taborcz.eu/dp/id_ktg=1178&p1=3597) obsahuje vzory plánovacích smluv, plánovacích listů, profily veřejných komunikací, postup při uzavírání smluv, příklady z praxe apod.

Zásady jsou pojaty převážně jako pobídkový systém s následujícími základními principy:

Zásady si kladou několik nových cílů:
- *partnerství soukromého a veřejného sektoru*
- *posiluje se role investora, který se stává v procesu výstavby městu partnerem*
- *za stanovených podmínek je možné stavět objekty bydlení a to bez nutnosti připravit dopředu infrastrukturu (komunikace)*
- *systém vzájemných závazků veřejného a soukromého sektoru se nastavuje jako flexibilní, s možností následných změn*

Jasné finanční toky
- *jasně je stanovena výše příspěvku, za který se infrastruktura od stavebníka odkupuje*
- *za určitých podmínek není vyloučena půjčka soukromému subjektu pro výstavbu*

Udržitelný rozvoj
- *za určitých podmínek se zavádí mechanismus regulačních plánů (které mohou nahradit územní rozhodnutí) a to financovaných z veřejných prostředků*
- *příspěvky na infrastrukturu preferují udržitelné formy výstavby (vyšší hustoty) vůči izolovanému bydlení*
- *už v počátku procesu se stanovují požadavky na finální uspořádání veřejných profilů, které nejsou chápány jako pouhé komunikace*

G. Vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu a spoluúčast

Cílem úlohy bylo vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k soukromým investičním záměrům při zohlednění jejich polohy, kapacity, rozlohy a typu s tím, že bude navržen vzorec pro výpočet spoluúčasti investora na těchto nákladech.

Vyčíslení nákladů obecních rozpočtů na veřejnou infrastrukturu zahrnuje náklady spojené s údržbou území, které zahrnuje dopravní, technickou, sociální a ekonomickou infrastrukturu. Takto pojaté vyčíslení poskytuje přesnější obraz o efektivitě hospodaření s územím s důrazem na hospodárnější urbánně-ekonomické vazby.

Úlohu jsme rozdělili na část analytickou, návrhovou a kontrolní.

V analýze jsme vypočetli náklady na veřejnou infrastrukturu jednotlivých lokalit vymezených podle jejich urbánních struktur (typu zástavby). Tato data jsme vyhodnotili a vytvořili tento návrh.

V návrhu jsme navrhli vzorec, který nám pro potenciální stavební záměry určí jejich budoucí náklady na veřejnou infrastrukturu. Výchozím zadáním byl požadavek využít pro pásmování města přílohu č. 3 (mapu zón města) Pražských stavebních předpisů. Pásma města jsou v navrženém vzorci přítomna v podobě redukčních koeficientů.

V kontrolní části jsme ověřili, jestli vypočtené náklady na správu území podle námi sestaveného vzorce odpovídají skutečným nákladům, které jsme vypočetli v analytické části. Z kontroly nám vyšlo, že navrhovaný vzorec přibližně odpovídá skutečným vypočteným nákladům na správu města, leč je třeba jej zpřesnit zejména u lokalit s nízkou hustotou zástavby, u kterých navržený vzorec vykazuje vyšší hodnoty, než jsou ty skutečné podle analytické části.

G.1. Analýza

Výchozím předpokladem analýzy je, že investiční náklady na výstavbu technické a dopravní infrastruktury a veřejných prostranství pro stavební záměr hradí investor, který vybudovanou infrastrukturu následně předá do správy městu a správcům sítí. Náš výpočet opíráme o náklady obce na správu a údržbu správu vozovek, chodníků, veřejných prostranství zpevněných i nezpevněných, parků, uliční vegetace a veřejného osvětlení. Pro tyto prvky máme za každou řešenou lokalitu vypočtenu jejich kvantitu (počet kusů, běžných metrů nebo čtverečních metrů).

G.2. Analýza - vzorec pro vyčíslení nákladů

G.2.a. Hrubá podlažní plocha (HPP) jako základní měrná jednotka

Výsledné náklady pro každou lokalitu byly přepočteny na náklady na m^2 hrubé podlažní plochy (HPP) řešené lokality. Hrubá podlažní plocha je nejvhodnější vztažnou a základní měrnou jednotkou. Je snadno měřitelná, data jsou dostupná, HPP lze přímo či nepřímo vyčíst z každého územního rozhodnutí. Hrubá podlažní plocha dobře ukazuje potenciál využívání území, protože udává množství prostoru pro aktivity, které se v budovách mohou odehrávat. V dnešní době liberálních a komplexních vztahů je pak lepší měřit tento abstraktní prostorový potenciál spíš než měřit například počet domácností, obyvatel nebo pracovních příležitostí, které jsou jako veličiny obtížně měřitelné a proměnlivé a nepostihují současnou složitost užívání v post-modernistickém městě. Navíc každý postavený metr čtverečný HPP poskytuje potenciál k užívání a vyvolává podobné náklady na veřejnou infrastrukturu nezávisle na způsobu užívání a přitom výpočet přes HPP vede k lepší organizaci, úspornosti a šetrnosti, obecněji udržitelnosti, tedy k hodnotám, ke kterým bychom měli směřovat.

G.2.b. **Vzorec nákladů města na veřejnou infrastrukturu**

Účelem vzorce je stanovit náklady města na konkrétní stavební záměr po dobu jeho existence. Bylo proto třeba vypočíst průměrné roční náklady města na projekt, dále stanovit počet let, na která budou náklady propočteny a nakonec diskontní míru.

$$N_{celkem} = N_{rok} \times t \times (1\text{-}i)^t$$

Celkové náklady N_{celkem} se vypočtou jako průměrné roční náklady **N_{rok}** násobené počtem let **t**, za které uvažujeme započítat náklady.

G.2.c. **Průměrné roční náklady N_{rok}**

se skládají z nákladů na správu území a z nákladů na dopravu.

Náklady na správu území

jsou vypočteny jako násobek jednotkových nákladů prvků (náklady na kus, respektive metr a čtvereční metr) a množství těchto prvků v každé řešené lokalitě. K těmto výpočtů je třeba podotknout, že v krátkém čase vymezeném na konceptuální zpracování tohoto úkolu nebylo možné získat přesné jednotkové náklady na jednotlivé prvky od jejich správců (například TSK, Pražské služby a další). Proto jsme při výpočtu užili referenční hodnoty například z naceňování péče o zeleň a veřejná prostranství z jiných českých měst, rozpočítané celkové náklady na sledovaný prvek nebo studie zabývající se jinými městy.

Náklady na dopravu

se skládají z nákladů na obsluhu veřejnou dopravou, nákladů na výstavbu a správu dopravní infrastruktury (pro veřejnou i individuální dopravu) a z negativních externalit dopravou způsobených.

Z analýzy dopravního chování je zřejmé, že se náklady na dopravu liší lokalitu od lokality. Obecně se dá říci, že s klesající obytnou hustotou a rostoucí vzdáleností od centra se zvyšuje podíl individuální automobilové dopravy. Pro výpočet nákladů spojených s dopravou jsme použili data ze Sčítání domů, lidu a bytů 2011 upravená pro potřeby řešených lokalit. Výsledkem jsou počty osob dojíždějících jednotlivými typy dopravních prostředků a průměrná délka dojížďky.

V této souvislosti je důležité zdůraznit, že z důvodu krátkého času pro zpracování tohoto konceptu řešení jsme nezískali data od správců dopravní infrastruktury a od provozovatelů veřejné dopravy. Započtení těchto nákladů bude tedy možné až v další etapě práce, kdy získáme od zmíněných správců a provozovatelů potřebná data. **V tuto chvíli je tedy do nákladů na dopravu započítána jen jedna jejich část**, a to součet negativních externalit způsobených individuální automobilovou dopravou. Jak již bylo uvedeno výše, pro každou lokalitu byly vypočteny denní objemy dojížďky automobily v kilometrech a ty byly násobeny výšemi externalit podle jednotlivých kategorií: vliv na globální oteplování, emise prachu a výfukových plynů, hluk a nehodovost. Pro cenové vyčíslení jsme použili údaje ze srovnávací studie *External Costs of Transport* dánského ministerstva dopravy z roku 2004, která srovnává šest předchozích studií věnujících se internalizaci externalit spojených s dopravou. V našem vyčíslení jsme se drželi nižších až středních hodnot škály jednotlivých studií. **Bohužel jsme nemohli započítat náklady na dobu strávenou v dopravních zácpách, protože k těmto datům jsme neměli, vzhledem ke krátkému termínu úlohy, přístup. Ze stejného důvodu nejsou do výpočtu rovněž zahrnuty náklady na obsluhu veřejnou dopravou.**

G.2.d. **Doba t**

Dobu **t** jsme stanovili na 50 let, která je rovněž užita pro dobu odpisů komerčních nemovitostí a se kterou počítá i zahraniční studie, kterou jsme použili jako referenci (*The Costs of Urban Sprawl - Infrastructure and Transportation; Roman Trubka, Peter Newman, Darren Bilsborough, Environment and Design Guide, duben 2010*). Vycházíme z předpokladu, že vystavěné poměry, na základě kterých je náklad vypočten, se v území s největší pravděpodobností v těchto 50 letech nezmění, naopak budou mít spíš delší trvání.

G.2.e. **Diskontní míra i**

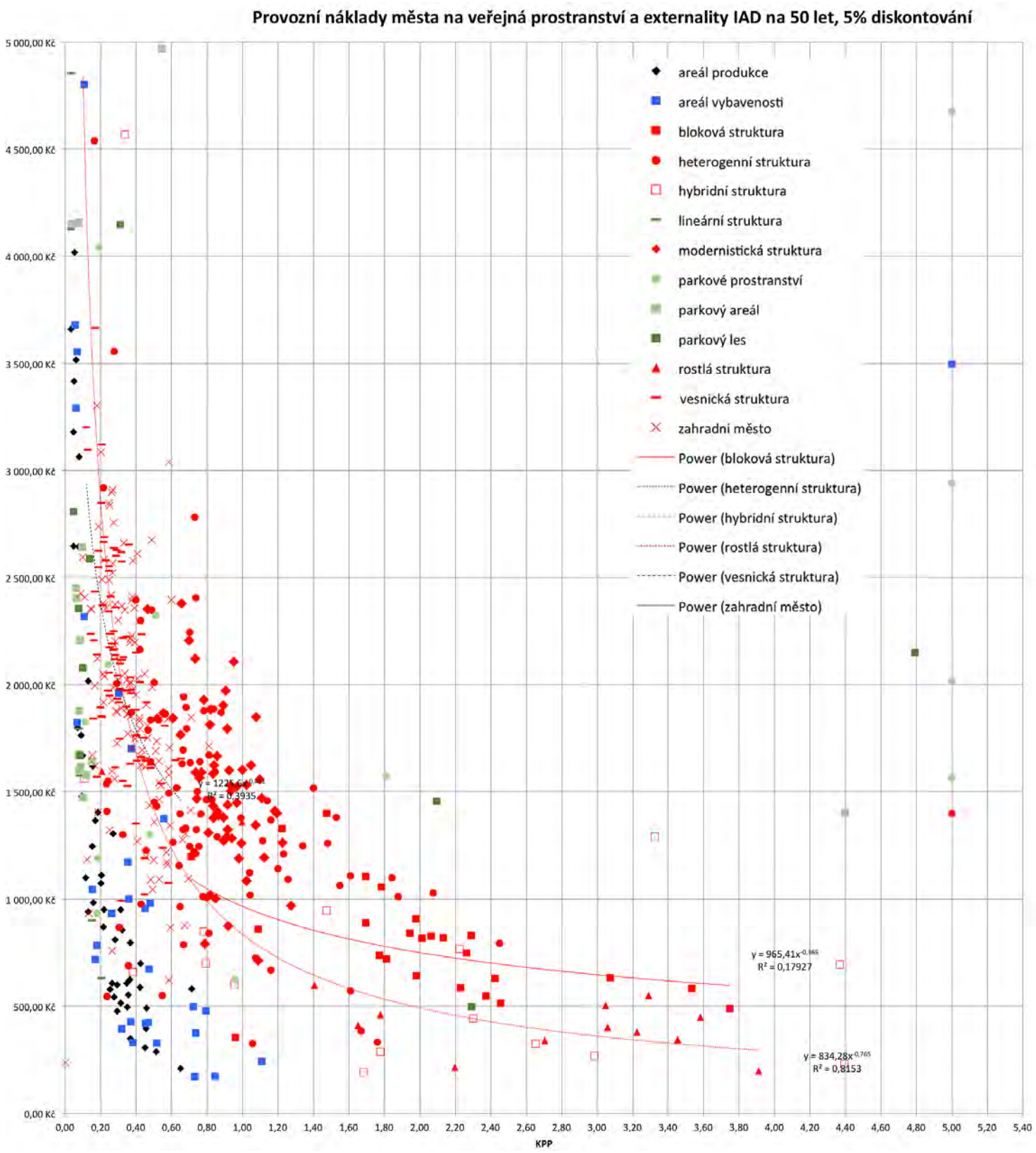
upravuje budoucí hodnotu peněz na hodnotu dnešních peněz. Tato úprava je nezbytná, protože vyčíslujeme budoucí náklady v současných částkách. Z toho důvodu je zjednodušeně řečeno možno uhradit dnes nižší objem financí, protože do doby, kdy z nich bude hrazena správa území, jejich objem vzroste vlivem úročení. Diskontní míru jsme stanovili na 5%, kterou doporučila Evropská komise pro infrastrukturní projekty pro období 2011-2015.

G.2.f. **Vymezení analyzovaného území**

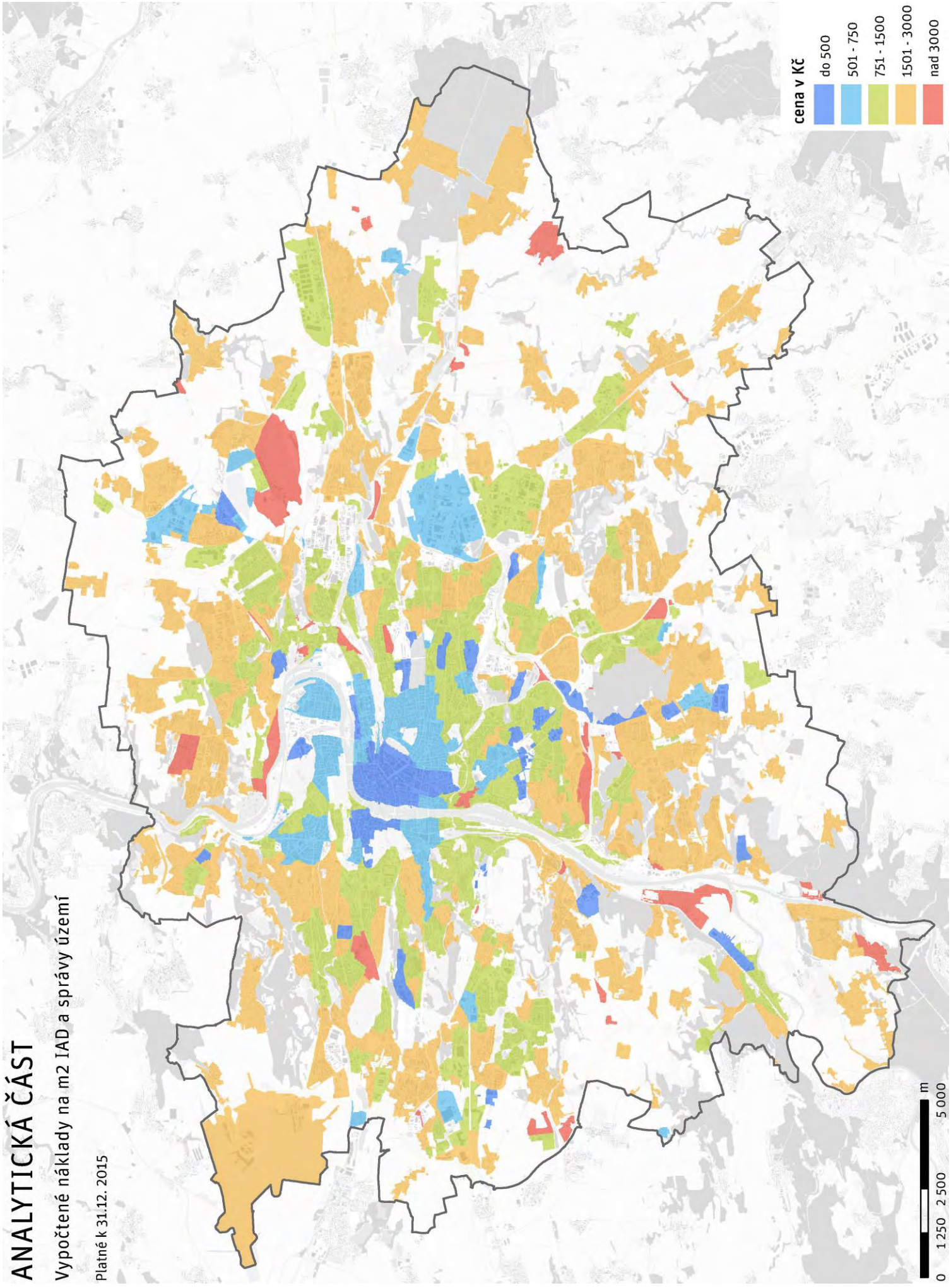
Výsledný návrh je založen na analýze stávajících pražských urbánních struktur a jejich ekonomických charakteristikách. Pro vymezení jednotlivých urbánních struktur jsme použili lokality definované pro potřeby Metropolitního plánu (lokality byly vymezovány s ohledem na potřebný typ zástavby) a odpovídají tak potřebám tohoto úkolu. Z analýzy byly vyřazeny území brownfieldů, protože jejich urbánní struktura a související infrastruktura již neodpovídají stávajícímu způsobu užívání území a transformace brownfieldů obvykle spočívá mj. v proměně či doplnění urbánní struktury (typu zástavby). Stejně tak byla vyřazena území nezastavěná.

G.2.g. **Analýza provozních nákladů města na veřejná prostranství**

Na grafu jsou zobrazeny výpočty provozních nákladů města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let při 5% diskontování pro jednotlivé řešené lokality podle jejich nákladů pro veřejné rozpočty přepočtené na m^2 HPP. Lokality jsou zde pro názornost grafickou značkou rozděleny do skupin dle urbánních struktur. Na vertikální ose y jsou vyneseny náklady přepočítané na m^2 HPP a na ose x jsou uvedeny koeficienty podlažních ploch v jednotlivých lokalitách (KPP). Tento koeficient je stanoven jako souhrn hrubé podlažní plochy (HPP) dělený plochou, na které jsou objekty vystavěny. Pro to, aby byly výsledky srovnatelné s konkrétními stavebními záměry (projekty) jsme zde nepoužili plochu celé řešené lokality, ale výhradně plochu stavebních bloků (tedy zjednodušeně řečeno plochu, na které může být dům postaven, tj. bez veřejných prostranství). Díky této metodice je jednotlivým lokalitám přiřazena hodnota koeficientu podlažních ploch odpovídající jejich stavební struktuře nezávisle na tom, zda se v ploše nacházejí větší plochy parků nebo jiných nezastavěných území. Na grafu je zcela zřejmé, že s rostoucí intenzitou využití území (s rostoucím KPP) nepřímou úměrou klesají náklady na každý vystavěný m^2 HPP. Rovněž je patrné, že různé urbánní struktury mají i při shodných koeficientech podlažní plochy různé náklady, což je dáno jak různým dopravním chováním obyvatel, tak úsporností urbánní struktury samotné. V grafu je rovněž patrné, že mimo hlavní oblast výskytu hodnot se nachází malé množství lokalit, které vykazují chybu danou metodikou započítávání velikostí bloků. Těchto lokalit je ale v celém souboru zanedbatelné množství (okolo 1%).



V mapě nazvané "Analytická část" (níže) jsou hodnoty nákladů města přepočtené na m^2 HPP z grafu zobrazeny v mapě podle jednotlivých lokalit. V mapě nejsou záměrně zobrazena ta území, u kterých se neuvažuje s výstavbou, dále území doposud nezastavěná a rovněž území brownfieldů, jejichž způsob užívání neodpovídá jejich vystavěné struktuře a infrastruktuře.


ANALYTICKÁ ČÁST
Vypočtené náklady na m2 IAD a správy území
Platné k 31.12. 2015
cena v Kč
do 500
501 - 750
751 - 1500
1501 - 3000
nad 3000
0
1 250
2 500
5 000
m

G.3. Návrh výpočtu spoluúčasti investora

V návrhové části jsme se zaměřili na návrh vzorce pro výpočet spoluúčasti investora na těchto nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu na jeho záměru přepočtený na metry čtvereční hrubé podlažní plochy záměru. Z analýzy nám vyšlo, že klíčovým parametrem podmiňujícím náklady samosprávy na obsluhu území je intenzita využití území (u jednotlivých stavebních projektů označována jako koeficient podlažní plochy - KPP). S rostoucí intenzitou využití území (s rostoucím KPP) nepřímou úměrou klesají náklady na každý vystavěný m^2 HPP.

G.3.a. Vzorec spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu

$$N_{tarif} = tarif \times pásmo \times \frac{1+KPP}{KPP} \times HPP \times k$$

G.3.b. Tarif

Tarifem je upravena (stanovena) cenová hladina spoluúčasti v hl. m. Praze. V navrhovaném výpočtu je stanovena na 600 Kč.

G.3.c. Pásmo

Pásmo města je pojato jako redukční koeficient polohy, který v tomto návrhu vychází z rozdělení města na zóny v Pražských stavebních předpisech (příloha č. 3 PSP - mapa zón města) zohledňujícího vzdálenost lokality od centra města i kapacitní veřejné dopravy a s tím spojené náklady na dopravu. Tento polohový redukční koeficient nabývá pěti hodnot v rozmezí 0,2 až 1.

G.3.d. KPP

Koeficient podlažní plochy (KPP) je základní částí vzorce a zohledňuje míru využití území, tj. znevýhodňuje plošně rozlehlé záměry. Tzn., že na čím větší ploše je záměr o určité kapacitě navržen, tím více roste vypočtená hodnota spoluúčasti. Takto pojatý výpočet vede k motivaci k vyšší míře využití území, což může být kontraproduktivní ve vnějším pásmu města. Koeficient podlažní plochy je vypočten jako součet hrubých podlažních ploch (HPP), dělený plochou pozemku. Do plochy pozemku se nezapočítává plocha pozemku, která bude po realizaci záměru veřejným prostranstvím. Dle definice Pražských stavebních předpisů jde o tu část pozemku, která je stavebním blokem[29].

G.3.e. HPP

Hrubá podlažní plocha (HPP) je součtem hrubých podlažních ploch záměru vypočteným v souladu s praxí výpočtu HPP v ÚP HMP. Do HPP pro účely tohoto výpočtu se nezapočítává kapacita (HPP) veřejné infrastruktury, která je předmětem spoluúčasti tj. zejména občanského vybavení[30].

G.3.f. k – Docházka k veřejné dopravě

Docházková vzdálenost k zastávkám kapacitní kolejové dopravy je pojata jako redukční koeficient **k** a zohledňuje docházkovou vzdálenost k hraně nástupiště zastávky kapacitní kolejové osobní dopravy (zastávky tramvaje, frekventovaných železničních tratí, stanice metra). Stanovení hodnoty tohoto redukčního koeficientu bude předmětem další práce. Za výchozí hodnotu považujeme **k**=0,8 při reálné docházkové vzdálenosti od hrany nástupiště ke vstupu do domu (vstupu na pozemek domu) do 300m.

Při stanovení započitatelné docházkové vzdálenosti se nabízí její diferenciace, kdy největší docházková vzdálenost může být stanovena pro stanice metra a klesat přes železniční zastávky na hlavních (dvoukolejných) tratích s vysokou frekvencí a kapacitou vlaků k zastávkám tramvaje a vedlejším (jednokolejným) tratím s nižší frekvencí vlaků. Případně se nabízí i pásmování docházkové vzdálenosti ve vztahu k výši koeficientu.

---

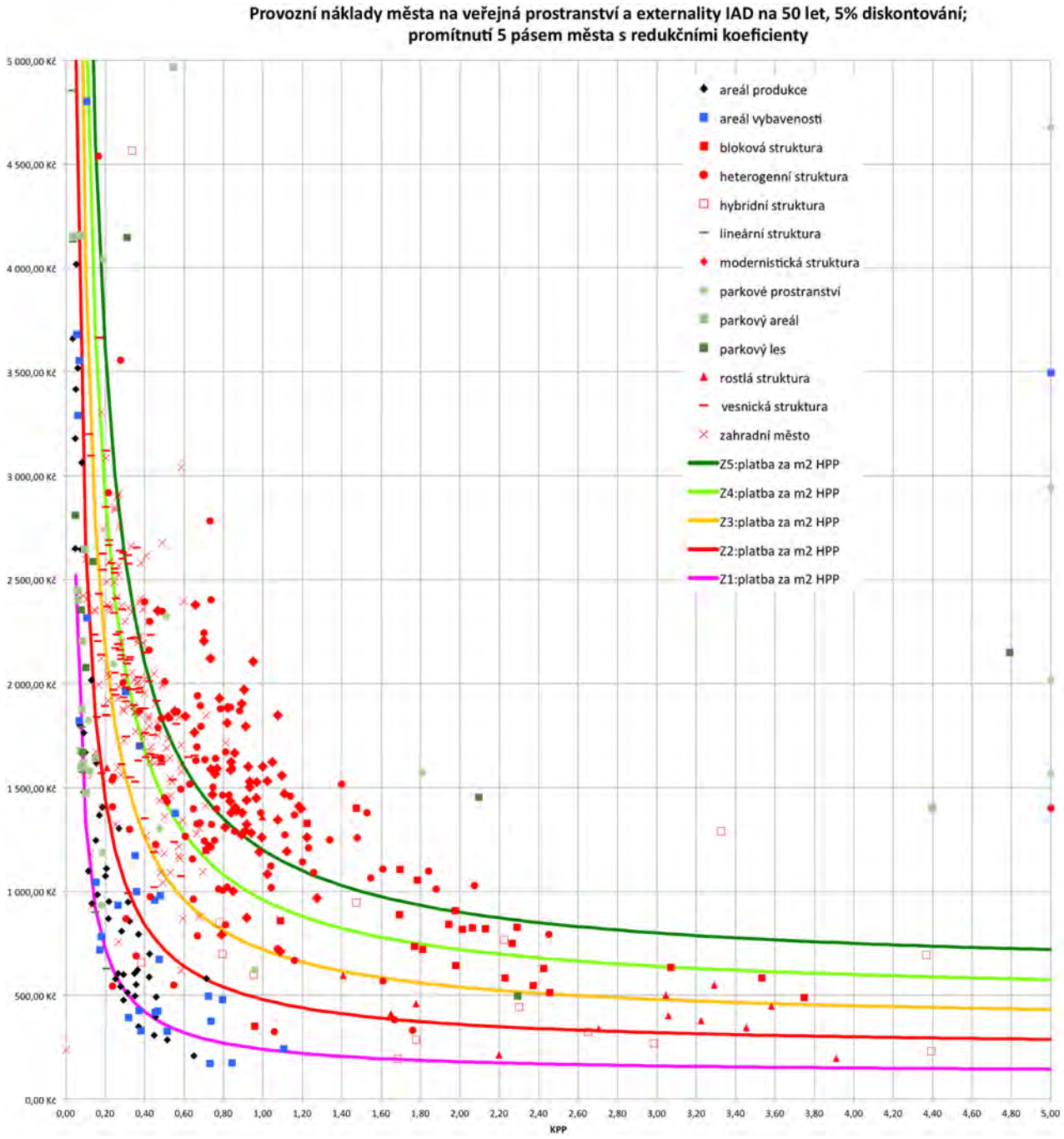
[29] *§ 2 písm. b) návrhu Pražských stavebních předpisů ve verzi odsouhlasené usnesením RHMP č. 2597 ze dne 23.10.2015 (po projednání s MMR a k odeslání k notifikaci Evropskou komisí (aktuální text k 31.1.2016))*

[30] *§ 2 odst. 1k) SZ: „občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;“*

G.3.g. **Graf "Provozní náklady města na veřejná prostranství..."**

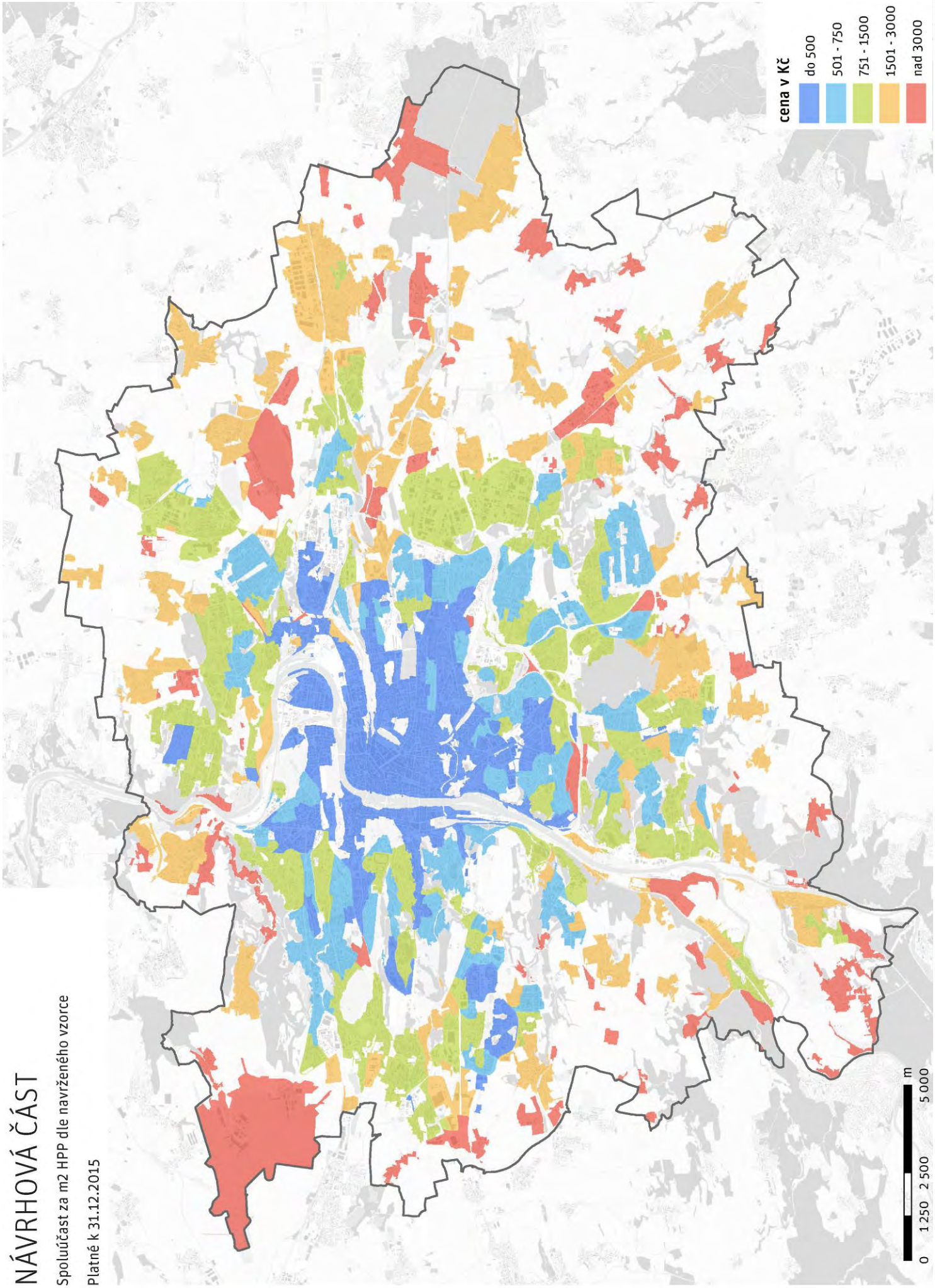
V grafu "Provozní náklady města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let, 5% diskontování, promítnutí 5 pásem města s redukčními koeficienty" jsou na pozadí nákladnosti jednotlivých lokalit vyjádřených body promítnuty průběhy navržené funkce pro výpočet spoluúčasti pro všech 5 pásem města. Na námi navržených průbězích funkce je patrné, že vychází z vypočtených nákladů na správu území, ale záměrně jsou zvoleny hodnoty spíše nižší, příznivější.

V tomto grafu není zahrnut koeficient "k" zohledňující blízkost veřejné dopravy. V případě, že by byl záměr realizován v docházkové vzdálenosti započítávané kapacitní hromadné dopravy, by byly jednotkové hodnoty redukovány příslušným koeficientem.



G.3.h. **Mapa "Návrhová část"**

V mapě "Návrhová část" jsou zobrazeny poplatky za m^2 HPP tak, jak by byly vypočteny podle navrhovaného vzorce (odstavec G.3.a). Spoluúčast je vypočtena pro stávající průměrný koeficient podlažní plochy (KPP) v dané lokalitě. Jinak řečeno jde o výši spoluúčasti u záměrů na výstavbu stejných domů, jako jsou ty, které v posuzované lokalitě již stojí. Díky tomu je zobrazován referenční údaj výše spoluúčasti za vystavěný m^2 HPP pro různé urbánní struktury na různých místech města.

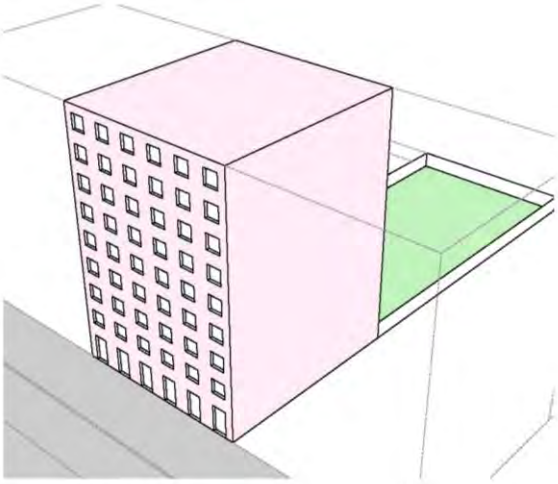


NÁVRHOVÁ ČÁST

Spoluúčast za m2 HPP dle navrženého vzorce

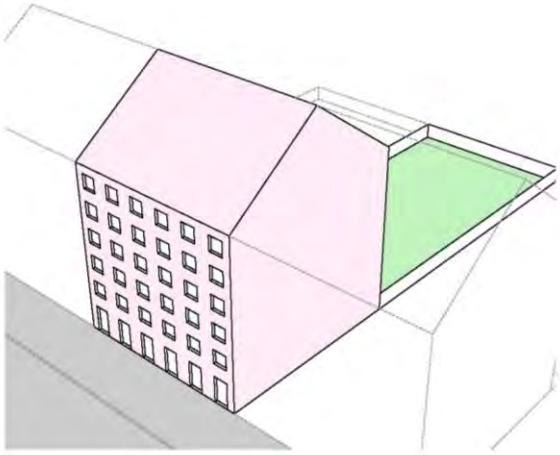
Platné k 31.12.2015

G.3.i. **Hypotetické stavební záměry podle stavební typologie**



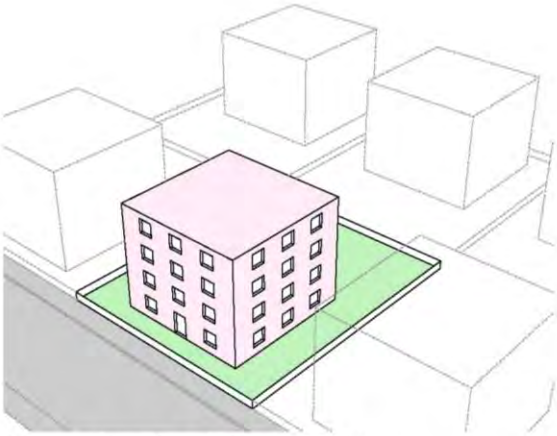
BYTOVÝ DŮM, 9 NADZEMNÍCH PODLAŽÍ

HPP: 3960 m² **velikost pozemku:** 1200 m²
KPP: 3,3



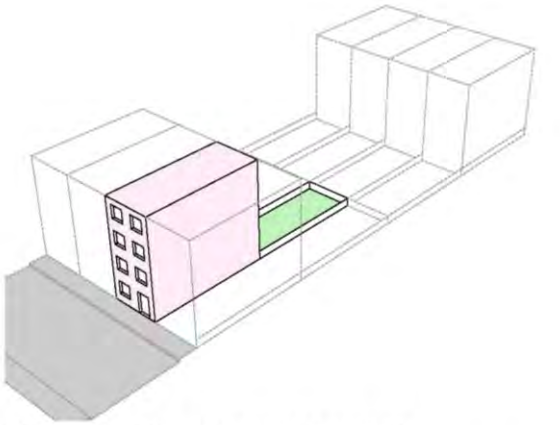
BYTOVÝ DŮM, 6 NADZEMNÍCH PODLAŽÍ

HPP: 2640 m² **velikost pozemku:** 1200 m²
KPP: 2,2



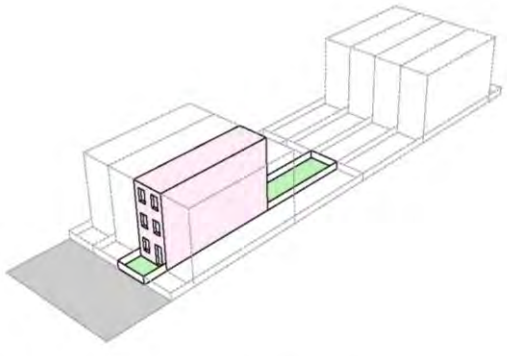
VILLA DŮM, 4 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 900 m² **velikost pozemku:** 750 m²
KPP: 1,2



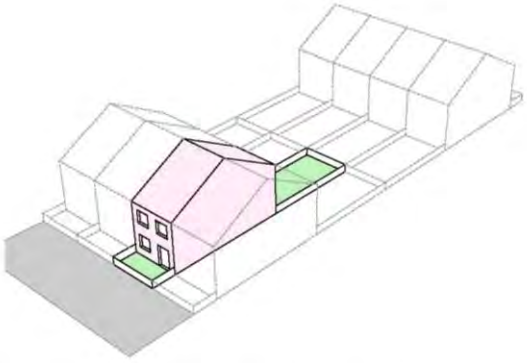
MĚSTSKÝ DŮM, 4 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 360 m² **velikost pozemku:** 180 m²
KPP: 2,0



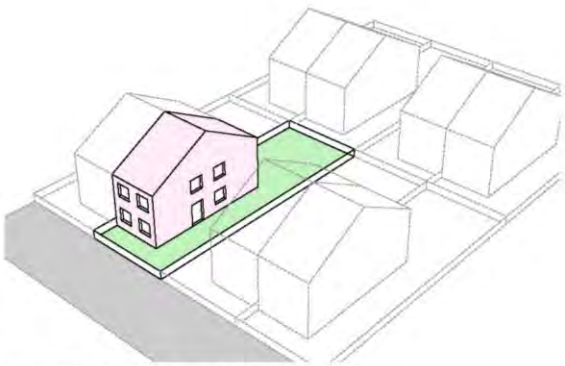
ŘADOVÝ DŮM, 3 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 180 m² **velikost pozemku:** 120 m²
KPP: 1,5

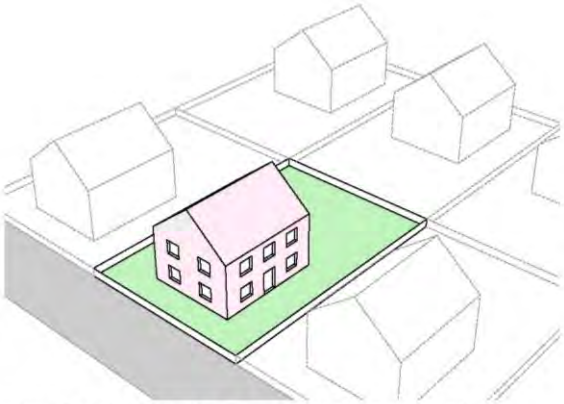


ŘADOVÝ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

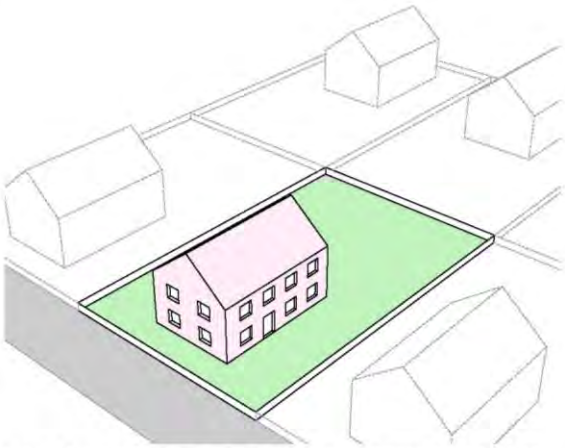
HPP: 180 m² **velikost pozemku:** 180 m²
KPP: 1,0



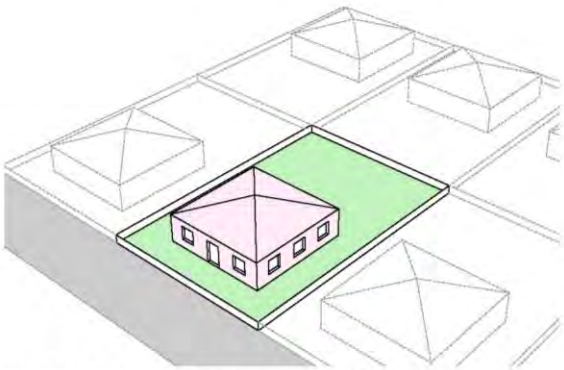
DVOJDŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ
HPP: 180 m² **velikost pozemku:** 300 m²
KPP: 0,6



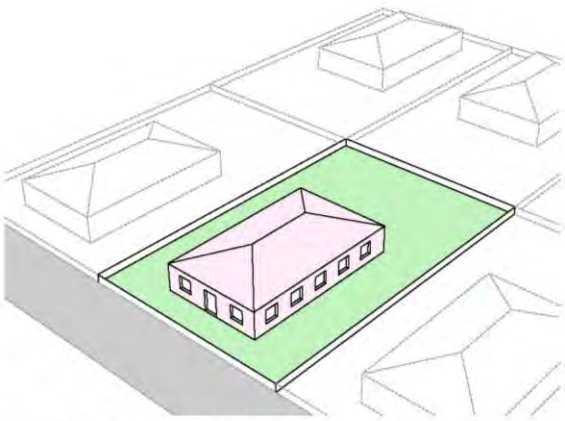
VOLNĚ STOJÍCÍ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ
HPP: 240 m² **velikost pozemku:** 600 m²
KPP: 0,4



VOLNĚ STOJÍCÍ VELKÝ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ
HPP: 375 m² **velikost pozemku:** 1000 m²
KPP: 0,37



BUNGALOV, 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ
HPP: 144 m² **velikost pozemku:** 600 m²
KPP: 0,24



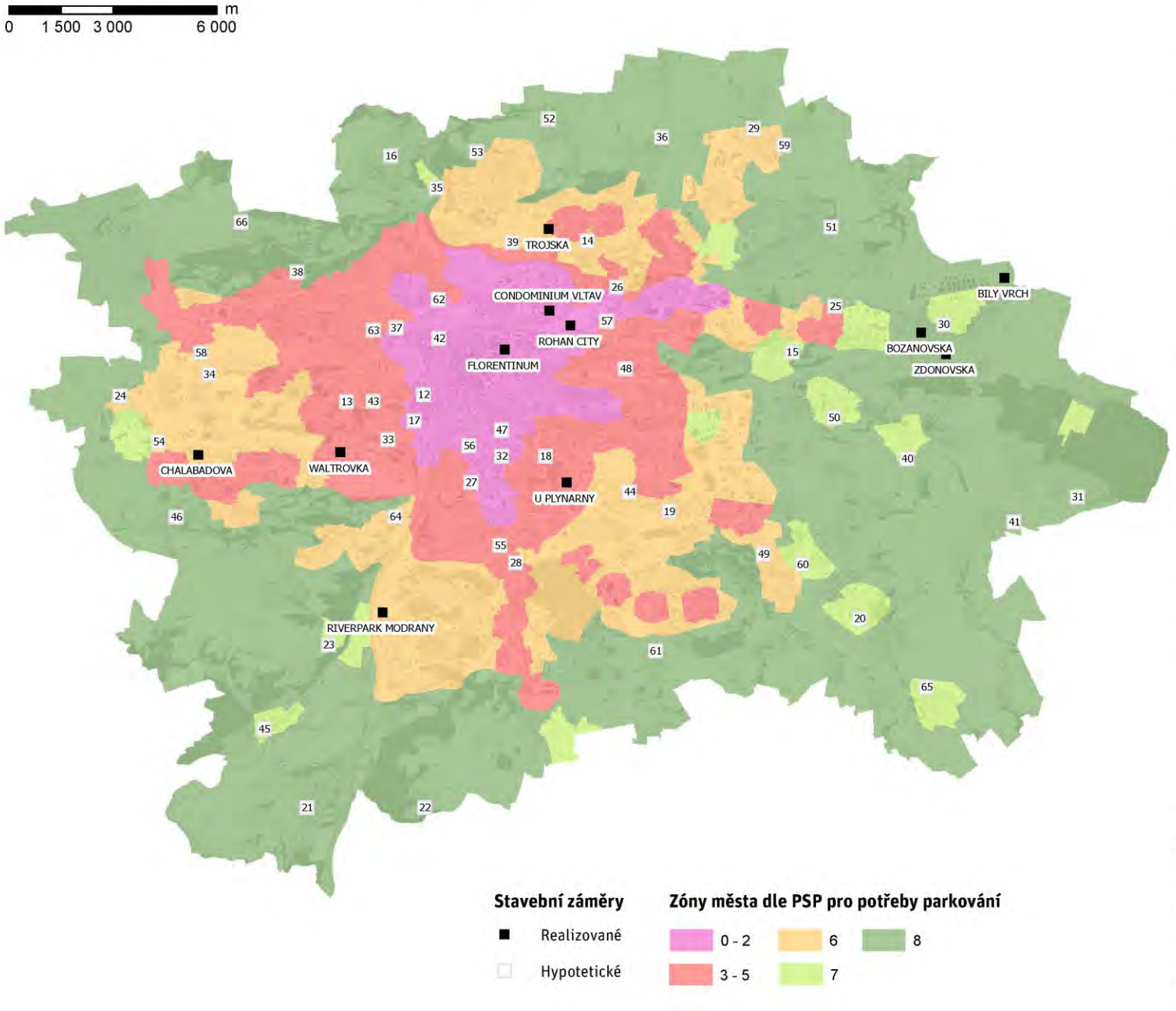
VELKÝ BUNGALOV, 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ
HPP: 240 m² **velikost pozemku:** 1000 m²
KPP: 0,24

**/ Uvedené modelové stavební typologie představují základní typy výstavby při mezní prostorové úspornosti (vysoké KPP). Stavební typologie jsou rovněž zobrazeny bez navrženého parkování, které může být u jednotlivých typologií a v různých územích a případech řešeno různým způsobem. Obecně lze konstatovat, že u intenzivních typologií individuálního bydlení (řadové domy, městské domy) může individuální řešení parkování v rámci řešeného pozemku snižovat intenzitu využití pozemku výrazněji než u typologií ostatních.*

G.3.j. **Mapa "Výše spoluúčasti stavebních záměrů..."**

V mapě "*Výše poplatku stavebních záměrů dle navrženého vzorce*" jsou zobrazena pásma města dle přílohy č. 3 (mapa zón města) Pražských stavebních předpisů a která jsou v tomto vymezení použita v navrhovaném vzorci. V mapě jsou rovněž zachyceny skutečné stavební záměry z poslední doby (vyznačené černou značkou) a hypotetické typické stavební záměry (vyznačené bílou značkou).
U záměrů jsou vypsány jejich specifikace: hrubá podlažní plocha (HPP), koeficient podlažní plochy (KPP), výše spoluúčasti za celý stavební záměr a výše spoluúčasti za m² HPP stavebního záměru.

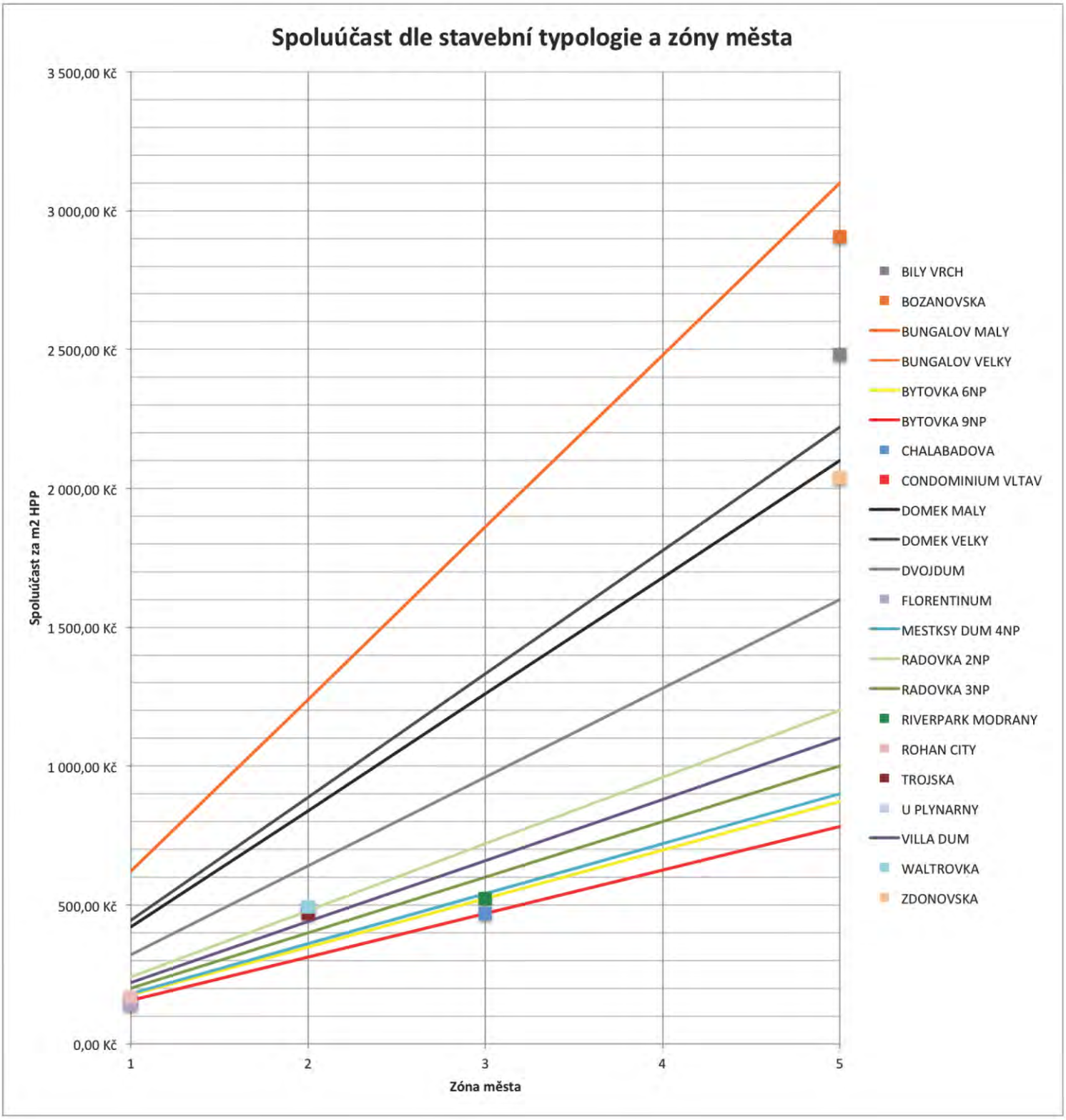
VÝŠE SPOLUÚČASTI U STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ DLE NAVRŽENÉHO VZORCE



KOD	NAZEV	HPP	KPP	CENA	CENA_M2
12	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	460 800	175
13	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	921 600	349
14	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	1 382 400	524
15	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	1 843 200	698
16	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	2 304 000	873
17	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	619 200	156
18	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	1 238 400	313
19	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	1 857 600	469
20	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	2 476 800	625
21	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	3 096 000	782
22	BUNGALOV MALY	144	0,24	446 400	3 100
23	BUNGALOV MALY	144	0,24	357 120	2 480
24	BUNGALOV MALY	144	0,24	267 840	1 860
25	BUNGALOV MALY	144	0,24	178 560	1 240
26	BUNGALOV MALY	144	0,24	89 280	620
27	DOMEK MALY	240	0,40	100 800	420
28	DOMEK MALY	240	0,40	201 600	840
29	DOMEK MALY	240	0,40	302 400	1 260
30	DOMEK MALY	240	0,40	403 200	1 680
31	DOMEK MALY	240	0,40	504 000	2 100
32	DVOJDUM	180	0,60	57 600	320
33	DVOJDUM	180	0,60	115 200	640
34	DVOJDUM	180	0,60	172 800	960
35	DVOJDUM	180	0,60	230 400	1 280
36	DVOJDUM	180	0,60	288 000	1 600
37	RADOVKA 2NP	180	1,00	43 200	240
38	RADOVKA 2NP	180	1,00	86 400	480
39	RADOVKA 2NP	180	1,00	129 600	720
40	RADOVKA 2NP	180	1,00	172 800	960
41	RADOVKA 2NP	180	1,00	216 000	1 200
42	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	64 800	180
43	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	129 600	360
44	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	194 400	540
45	MESTKSY DUM 4NP	360	2,00	259 200	720
46	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	324 000	900
47	RADOVKA 3NP	180	1,50	36 000	200
48	RADOVKA 3NP	180	1,50	72 000	400
49	RADOVKA 3NP	180	1,50	108 000	600
50	RADOVKA 3NP	180	1,50	144 000	800
51	RADOVKA 3NP	180	1,50	180 000	1 000
52	DOMEK VELKY	275	0,37	610 946	2 222
53	DOMEK VELKY	275	0,37	366 568	1 333
54	DOMEK VELKY	275	0,37	488 757	1 777
55	DOMEK VELKY	275	0,37	244 378	889
56	DOMEK VELKY	275	0,37	122 189	444
57	BUNGALOV VELKY	240	0,24	148 800	620
58	BUNGALOV VELKY	240	0,24	297 600	1 240
59	BUNGALOV VELKY	240	0,24	446 400	1 860
60	BUNGALOV VELKY	240	0,24	595 200	2 480
61	BUNGALOV VELKY	240	0,24	744 000	3 100
62	VILLA DUM	900	1,20	198 000	220
63	VILLA DUM	900	1,20	396 000	440
64	VILLA DUM	900	1,20	594 000	660
65	VILLA DUM	900	1,20	792 000	880
66	VILLA DUM	900	1,20	990 000	1 100
ROHAN CITY		49541	2,48	8 344 920	168
CONDOMINIUM VLTAV		3788	3,67	578 280	153
FLORENTINUM		77250	5,15	11 070 000	143
U PLYNARNY		3589	0,94	1 780 560	496
WALTROVKA		104300	0,95	51 432 001	493
TROJSKA		1750	1,05	821 760	470
CHALABADOVA		1750	3,34	818 640	468
RIVERPARK MODRANY		68640	2,20	35 942 762	524
BOZANOVSKA		1350	0,26	3 924 000	2 907
BILY VRCH		29150	0,32	72 390 000	2 483
ZDONOVSKA		228	0,42	465 000	2 039

G.3.k. **Graf spoluúčasti dle použitého vzorce**

V grafu je znázorněna spoluúčast přepočtená na m² HPP (osa y) podle stavební typologie a v závislosti na zóně města (osa x) vypočtené ze vzorce (dle G.3.a). V grafu jsou rovněž zobrazeny body skutečné stavební záměry.



G.3.l. **Tabulka použitých vybraných reálných a modelových projektů**

Pro přehlednost přikládáme tabulku všech stavebních záměrů (skutečných (realizace=A) i hypotetických (realizace=N)) v tabulce se všemi údaji a seřazených podle pásem města. V prvním sloupci (Pásmo) jsou uvedeny postupně: číslo pásma (1-5), pásma města dle přílohy č. 3 (mapa zón města) Pražských stavebních předpisů (PSP…) a hodnota polohového redukčního koeficientu (červeně).

PÁSMO	NÁZEV	HPP	POZEMEK	CENA CELKEM	CENA/m²	KPP	REALIZACE
	ROHAN CITY	**49 541**	**20 000**	**8 344 920,00 Kč**	**168,00 Kč**	**2,5**	
	CONDOMINIUM VLTAV	**3 788**	**1 031**	**578 280,00 Kč**	**153,00 Kč**	**3,7**	**A**
	FLORENTINUM	**77 250**	**15 000**	**11 070 000,00 Kč**	**143,00 Kč**	**5,2**	
	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	460 800,00 Kč	175,00 Kč	2,2	
1	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	619 200,00 Kč	156,00 Kč	3,3	
	BUNGALOV MALY	144	600	89 280,00 Kč	620,00 Kč	0,2	
PSP	DOMEK MALY	240	600	100 800,00 Kč	420,00 Kč	0,4	
0,1,2	DVOJDUM	180	300	57 600,00 Kč	320,00 Kč	0,6	
	RADOVKA 2NP	180	180	43 200,00 Kč	240,00 Kč	1,0	N
0,2	MESTSKY DUM 4NP	360	180	64 800,00 Kč	180,00 Kč	2,0	
	RADOVKA 3NP	180	120	36 000,00 Kč	200,00 Kč	1,5	
	DOMEK VELKY	275	1 000	122 189,00 Kč	444,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	148 800,00 Kč	620,00 Kč	0,2	
	VILLA DUM	900	750	198 000,00 Kč	220,00 Kč	1,2	
	U PLYNARNY	**3 589**	**3 830**	**1 780 560,00 Kč**	**496,00 Kč**	**0,9**	
	WALTROVKA	**104 300**	**110 000**	**51 432 001,00 Kč**	**493,00 Kč**	**0,9**	**A**
	TROJSKA	**1 750**	**1 674**	**821 760,00 Kč**	**470,00 Kč**	**1,0**	
	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	921 600,00 Kč	349,00 Kč	2,2	
2	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	1 238 400,00 Kč	313,00 Kč	3,3	
	BUNGALOV MALY	144	600	178 560,00 Kč	1 240,00 Kč	0,2	
PSP	DOMEK MALY	240	600	201 600,00 Kč	840,00 Kč	0,4	
3,4,5	DVOJDUM	180	300	115 200,00 Kč	640,00 Kč	0,6	
	RADOVKA 2NP	180	180	86 400,00 Kč	480,00 Kč	1,0	N
0,4	MESTSKY DUM 4NP	360	180	129 600,00 Kč	360,00 Kč	2,0	
	RADOVKA 3NP	180	120	72 000,00 Kč	400,00 Kč	1,5	
	DOMEK VELKY	275	1 000	244 378,00 Kč	889,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	297 600,00 Kč	1 240,00 Kč	0,2	
	VILLA DUM	900	750	396 000,00 Kč	440,00 Kč	1,2	
	CHALABADOVA	**1 750**	**524**	**818 640,00 Kč**	**468,00 Kč**	**3,3**	
	RIVERPARK MODRANY	**68 640**	**31 201**	**35 942 762,00 Kč**	**524,00 Kč**	**2,2**	**A**
	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	1 382 400,00 Kč	524,00 Kč	2,2	
3	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	1 857 600,00 Kč	469,00 Kč	3,3	
	BUNGALOV MALY	144	600	267 840,00 Kč	1 860,00 Kč	0,2	
PSP 6	DOMEK MALY	240	600	302 400,00 Kč	1 260,00 Kč	0,4	
	DVOJDUM	180	300	172 800,00 Kč	960,00 Kč	0,6	
	RADOVKA 2NP	180	180	129 600,00 Kč	720,00 Kč	1,0	N
0,6	MESTSKY DUM 4NP	360	180	194 400,00 Kč	540,00 Kč	2,0	
	RADOVKA 3NP	180	120	108 000,00 Kč	600,00 Kč	1,5	
	DOMEK VELKY	275	1 000	366 568,00 Kč	1 333,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	446 400,00 Kč	1 860,00 Kč	0,2	
	VILLA DUM	900	750	594 000,00 Kč	660,00 Kč	1,2	
	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	1 843 200,00 Kč	698,00 Kč	2,2	
	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	2 476 800,00 Kč	625,00 Kč	3,3	
	DOMEK MALY	240	600	403 200,00 Kč	1 680,00 Kč	0,4	
4	DVOJDUM	180	300	230 400,00 Kč	1 280,00 Kč	0,6	
	RADOVKA 2NP	180	180	172 800,00 Kč	960,00 Kč	1,0	
PSP 7	MESTKSY DUM 4NP	360	180	259 200,00 Kč	720,00 Kč	2,0	N
	RADOVKA 3NP	180	120	144 000,00 Kč	800,00 Kč	1,5	
0,8	DOMEK VELKY	275	1 000	488 757,00 Kč	1 777,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	595 200,00 Kč	2 480,00 Kč	0,2	
	VILLA DUM	900	750	792 000,00 Kč	880,00 Kč	1,2	
	BUNGALOV MALY	144	600	357 120,00 Kč	2 480,00 Kč	0,2	
	BOZANOVSKA	**1 350**	**5 190**	**3 924 000,00 Kč**	**2 907,00 Kč**	**0,3**	
	BILY VRCH	**29 150**	**91 500**	**72 390 000,00 Kč**	**2 483,00 Kč**	**0,3**	**A**
	ZDONOVSKA	**228**	**547**	**465 000,00 Kč**	**2 039,00 Kč**	**0,4**	
	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	2 304 000,00 Kč	873,00 Kč	2,2	
5	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	3 096 000,00 Kč	782,00 Kč	3,3	
	BUNGALOV MALY	144	600	446 400,00 Kč	3 100,00 Kč	0,2	
PSP 8	DOMEK MALY	240	600	504 000,00 Kč	2 100,00 Kč	0,4	
	DVOJDUM	180	300	288 000,00 Kč	1 600,00 Kč	0,6	
	RADOVKA 2NP	180	180	216 000,00 Kč	1 200,00 Kč	1,0	N
1,0	MESTSKY DUM 4NP	360	180	324 000,00 Kč	900,00 Kč	2,0	
	RADOVKA 3NP	180	120	180 000,00 Kč	1 000,00 Kč	1,5	
	DOMEK VELKY	275	1 000	610 946,00 Kč	2 222,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	744 000,00 Kč	3 100,00 Kč	0,2	
	VILLA DUM	900	750	990 000,00 Kč	1 100,00 Kč	1,2	

G.4. Kontrolní část

V kontrolní části jsme ověřovali, jestli námi navržený vzorec pro výpočet spoluúčasti odpovídá skutečným nákladům, které jsme vypočetli v analytické části. Rovněž jsme se zabývali celou metodou spoluúčasti a hledali slabá místa, která by mohla být případně zneužita k vyhýbání se spoluúčasti nebo k jejímu snížení.

Mapa "Kontrolní část" zobrazuje rozdíl mezi výší spoluúčasti vypočtenou podle navrhovaného vzorce a výší vypočtených nákladů v analytické části. Tento rozdíl je zobrazen na sedmistupňové škále, kde hodnoty blízké nule (tedy v případech, kdy je minimální rozdíl mezi výší spoluúčasti podle vzorce a vypočtenou hodnotou) jsou zobrazeny světle žlutě, hodnoty dle vzorce nižší než vypočtené náklady jsou v odstínech teplých (oranžová až červenohnědá) a hodnoty dle vzorce vyšší než jsou vypočtené náklady, jsou zobrazeny v odstínech studených (odstíny modré). Na této rozdílové mapě je patrné, že v centrální části města je odchylka nízká, ale stoupá směrem z centra ven a tím je širší centrum města navrženým vzorcem relativně zvýhodněno. Tyto odchylky jsou způsobeny vymezením pásem města, která by měla být následně zpřesněna upraveným vymezením, a tím by více odpovídalo potřebám tohoto úkolu. Dále je v mapě patrné, že většina lokalit podél okraje města vykazuje nižší vypočtené náklady, než je stanovená výše podle navrženého vzorce. To jinými slovy znamená, že spoluúčast v okrajových částech města by byla výrazně vyšší, než je dle výpočtu v analytické části odůvodnitelné. To je zřejmé i v navazující tabulce (na další straně), kde je vidět, že například ve vnějších pásmech 4 a 5 by spoluúčast za rodinný dům byl v řádu stovek tisíc korun českých. Tato skutečnost má svůj základ v tom, že ve skutečnosti náklady u výstavby s nižší intenzitou nerostou tak dramaticky, jak ukazuje navrhovaný vzorec.

Je opět důležité zmínit, že v kontrolní části ověřujeme správnost navrženého vzorce srovnáním s vypočtenými daty z analytické části. Jak již však bylo uvedeno v předchozím textu, s ohledem na časové limity této úlohy jsme neměli k dispozici data o nákladech na obsluhu území veřejnou dopravou a přesná data o nákladech na správu území. Nepřesnost v celkové výši vypočtených nákladů tedy nebylo možné v kontrolní části odhalit a přesné výše nákladů bude moci být vypočtena až po získání zmíněných dat. Doplnění chybějících dat si vyžádá další, zpřesňující propočet.

G.4.a. Výsledný vzorec po kontrole

Navrhujeme tedy, aby byl výpočtový vzorec rozdělen na dva intervaly podle koeficientu podlažní plochy, a to na menší než 1 a větší než 1. V intervalu KPP větší než 1 by byl ponechán stávající vzorec a v intervalu KPP menší než 1 by byl stávající vzorec nepřímé úměrnosti nahrazen lineární klesající funkcí. Grafické zobrazení tohoto řešení je v grafu níže.

Po ověření navrhujeme rozdělit vzorec na dva:

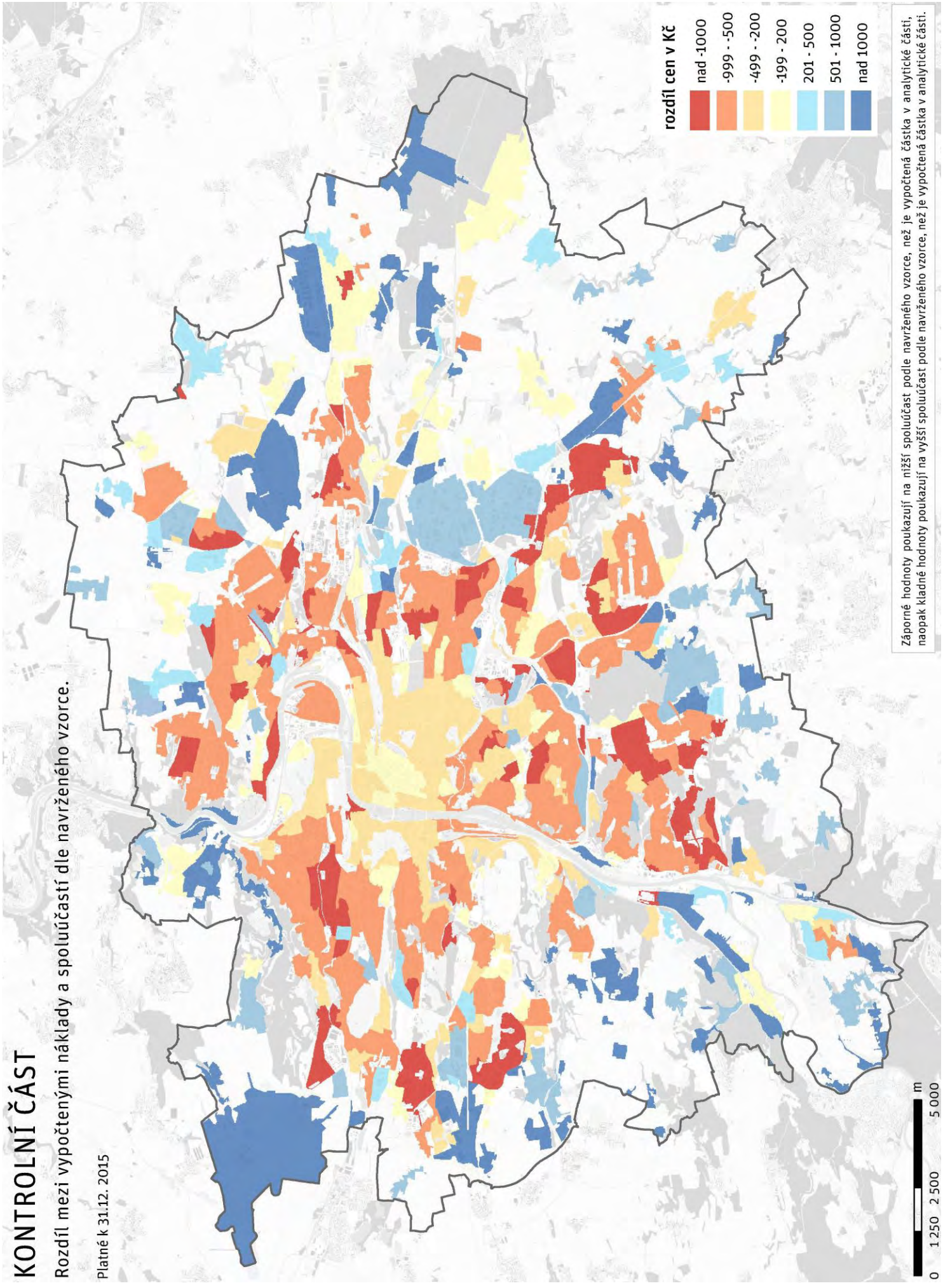
$$\text{pro KPP} \leq 1: \quad N_{tarif} = \text{tarif} \times \text{pásmo} \times (-\text{KPP}+3) \times \text{HPP} \times k$$

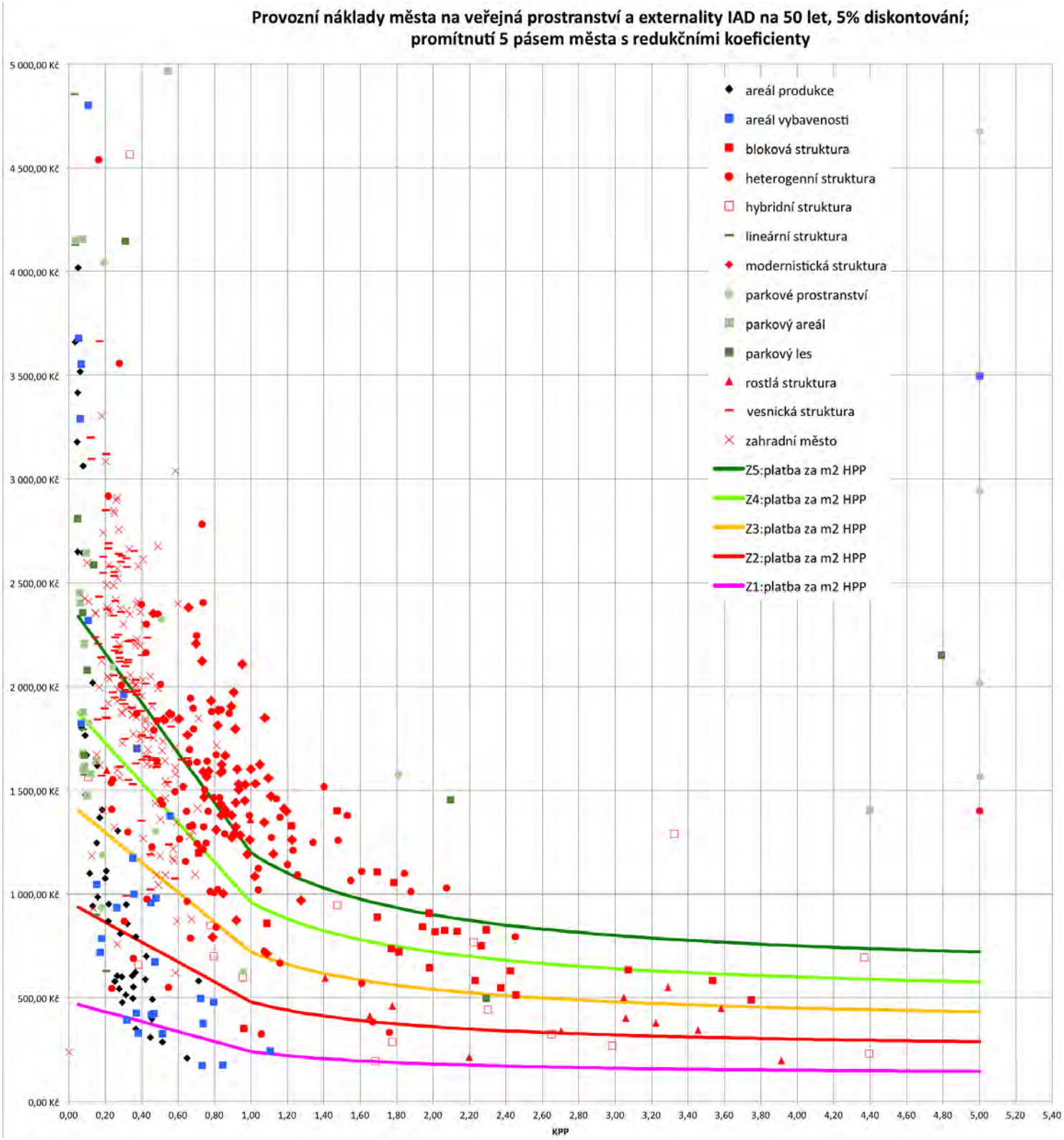
$$\text{pro KPP} > 1: \quad N_{tarif} = \text{tarif} \times \text{pásmo} \times \frac{1+\text{KPP}}{\text{KPP}} \times \text{HPP} \times k$$

Při kontrole a ověřování metody výpočtu spoluúčasti jsme odhalili potenciální problémy, jež je důležité neopomenout v další práci na tomto úkolu.

Intenzivní záměry na periferii

Stávající výpočet a zóny nedokáží předejít tomu, že na okraji města je výrazně výhodnější stavět při vyšších intenzitách než těch nižších. Je tedy otázkou, jestli se nevrátit ke koeficientu, který bude méně zatěžovat preferovanou stavební intenzitu. Ideální stavební typologie a intenzita by ale zřejmě musela být převzata z připravovaného MPP, což je k diskuzi, jakým způsobem tak učinit před vydáním MPP.


KONTROLNÍ ČÁST
Rozdíl mezi vypočtenými náklady a spolúčastí dle navrženého vzorce.
Platné k 31.12. 2015
rozdíl cen v Kč
nad -1000
-999 - -500
-499 - -200
-199 - 200
201 - 500
501 - 1000
nad 1000
Záporné hodnoty poukazují na nižší spolúčast podle navrženého vzorce, než je vypočtená částka v analytické části, naopak kladné hodnoty poukazují na vyšší spolúčast podle navrženého vzorce, než je vypočtená částka v analytické části.
0 1 250 2 500 5 000 m



Vymezení zón města dle PSP

Zásadní problém shledáváme v místech potenciálně vhodných pro parkoviště P+R, tedy u stanic veřejné kolejové dopravy na okraji města, kde je stanovena zóna 07. Z hlediska potřeby výpočtu parkování pro PSP je to odůvodnitelné, ale v naší úloze jde o znevýhodňování atraktivních stavebních lokalit. V těchto lokalitách by tedy mělo dojít ke korekci.

Vytlačování záměrů za hranice Prahy

Stávající nastavení vzorečku, byť odůvodněné, bude vyvolávat vysoké náklady na výstavbu rodinných domů. Bez dalších souvisejících opatření by se tedy přesunul veškerý rozvoj z okrajových městských částí za hranice Prahy a problém suburbanizace by se ještě prohloubil. Proto by bylo vhodné uvažovat například současně s tímto opatřením o restriktivním nástroji vůči IAD.

G.5. Závěr a doporučení k dalšímu postupu

V této části úlohy byla představena metoda výpočtu výše spoluúčasti jako nástroje plánovacích smluv. Je důležité poznamenat, že konkrétní vypočtené hodnoty v analytické části jsou zcela závislé na přesnosti vstupních dat. Doposud jsme měli možnost pracovat s velmi přesnými daty o území, ale **s poměrně nepřesnými daty o nákladech na správu území. Z tohoto důvodu je třeba brát dosavadní vypočtené údaje se značnou rezervou do té doby, dokud v modelu nedoplníme přesnější údaje o nákladech na správu území.**

Pro další postup tedy navrhujeme spojit se se správci v území a získat od nich přesné údaje. Konkrétně jde o Technickou správu komunikací, která je investorem a správcem dopravní infrastruktury, Pražské služby a jejich náklady na péči o veřejnou zeleň a veřejné osvětlení, Městské části a jejich náklady na péči o veřejnou zeleň a údržbu veřejných prostranství.

Dalšími významnými partnery pro dokončení této úlohy jsou Dopravní podnik a Ropid, jejichž data o nákladech na obsluhu území veřejnou dopravou, tedy o vozokilometrech na jednotlivých linkách a nákladech na vozokilometry podle linky a typu dopravního prostředku, počtu přepravených osob, kapacitě veřejné dopravy a tím i dodatečných nákladech na veřejnou dopravu. Veřejná doprava doposud není ve výpočtu zahrnuta, přestože tvoří významný podíl nákladů. Po zahrnutí veřejné dopravy do výpočtu očekáváme ještě výraznější rozdíl mezi náklady na intenzivní výstavbu a náklady na výstavbu málo intenzivní a nárůst nákladů ve vnějším pásmu města.

Současně doporučujeme do výpočtu spoluúčasti zapojit vazbu na stávající veřejnou infrastrukturu, jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory. Doporučujeme i možnost zařazení těch zařízení, která budou budována společně s projektem ať už spoluúčastí investora či některou z forem sdružených investic tak, aby byly zprovozněny současně se záměrem. Tuto vazbu je možné zapojit pomocí redukčního koeficientu (koeficientů) vázaného na reálnou docházkovou vzdálenost ke vstupu do zařízení (areálu).

Dále prověřit možnost zvýšení spoluúčasti u záměrů, které zneužívají nerovnováhy cen pozemků a nákladů veřejné infrastruktury, tj. například „stavby v polích", kdy se staví byť na rozvojové ploše dle ÚP, ale nikoliv postupně od zastavěného území, ale od opačného konce.

H. Deficity území

H.1. Veřejná vybavenost

Kvalita a dostupnost veřejné vybavenosti[31] významně ovlivňuje kvalitu života a tím i spokojenost obyvatel. Město může úroveň veřejné vybavenosti buď přímo řešit, nebo alespoň nepřímo ovlivňovat.

V uplynulých letech jsme se zabývali tématem deficitů veřejné vybavenosti a v červnu 2015 jsme dokončili analytický dokument „*Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze*", který identifikuje úroveň vybavenosti v různých částech města. Z pohledu potřebné spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k jeho záměru považujeme za podstatné deficity na čtvrťové úrovni v oblasti kultury (kulturně komunitních zařízení), regionálního školství (MŠ a ZŠ), zdravotnictví (ambulantní zdravotní péče), sociálních služeb, sportu a rekreace.

Části Prahy s největším souběhem těchto deficitů znázorňuje mapa (níže). Deficitní oblasti byly identifikovány v podrobnosti tzv. bilančních územních celků (dále jen BUC), které byly pro účely analýzy uměle vytvořeny. Jde o dílčí statistické celky vytvořené spojením příslušných základních sídelních jednotek (ZSJ) cestou logických vazeb v území z hlediska veřejné vybavenosti (se zohledněním přiměřené velikosti a územní celistvosti, vnitřních dopravních vazeb, přírodních i umělých bariér, respektováním hranic městských částí apod.).

Identifikovaná území s deficitem veřejné vybavenosti by měla být předmětem programového úsilí obce o nápravu stavu a odstranění či alespoň snížení deficitů. V případě záměru v takovém území by základní podmínkou realizace záměru měla být spoluúčast investora na řešení deficitu s cílem významného zlepšení oproti stavu před záměrem.

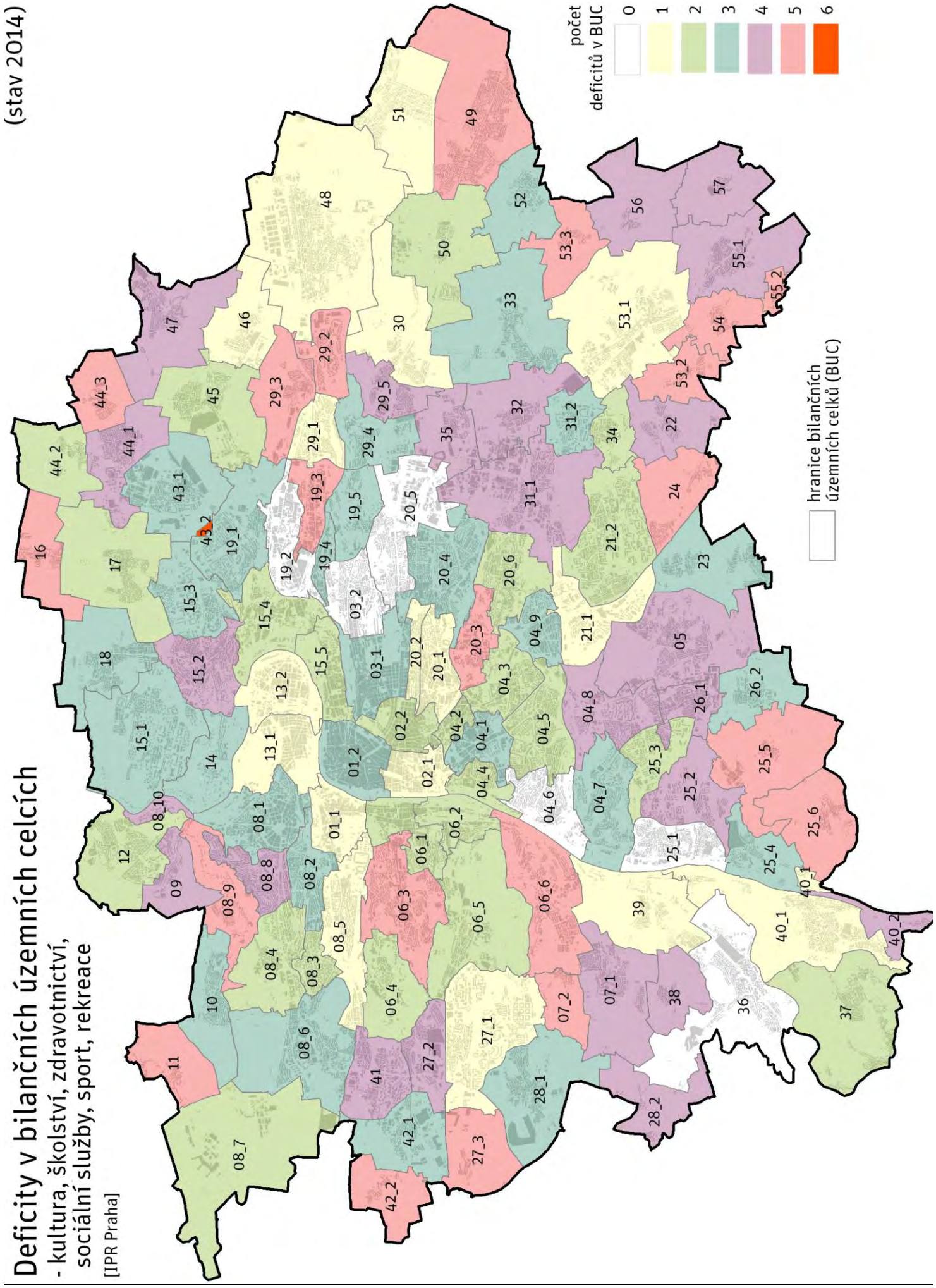
Zároveň je ale zřejmé, že bude záležet na proporcích mezi mírou deficitu a rozsahem záměru – tj. malý záměr může být pro území s velmi malým deficitem méně problematický než velký záměr v území, kde je dosud převis kapacit veřejné vybavenosti.

Doporučujeme:

- aby při stanovení míry spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k jeho záměru bylo zohledněno, zda jde o území s převisem kapacit veřejné vybavenosti na čtvrťové úrovni (výhodnější, nižší spoluúčast) anebo naopak o území s deficity kapacit či o území, kde deficit vznikne umístěním záměru (vyšší spoluúčast).
- nastavit metodu rozlišení a zohlednění koncentrace deficitů jednotlivých oblastí – tj. kolika oborů a jakých typů veřejné vybavenosti se deficit v daném území týká,
- nastavit metodu, jak přebytky i deficity kapacit veřejné vybavenosti na čtvrťové úrovni vztahovat k velikosti a charakteru záměru.

Zároveň upozorňujeme na častou potřebu doplnění veřejné vybavenosti komerčního charakteru, například základní obchodní vybavenosti na mnoha územích, kde jsou v současné době deficity.

[31] *Veřejná vybavenost je pojmem Pražských stavebních předpisů ve znění zaslaném k notifikaci a to v § 8 odst. (1): „Veřejná vybavenost zahrnuje stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 stavebního zákona a stavby, zařízení a pozemky pro obchody, služby, pracovní příležitosti a podobně."*


Deficity v bilančních územních celcích
- kultura, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport, rekreace
[IPR Praha]
(stav 2014)
počet deficitů v BUC
0
1
2
3
4
5
6
hranice bilančních územních celků (BUC)

H.1.a. **Přehled deficitů veřejné vybavenosti v bilančních územních celcích** (BUC)

kód BUC	bilanční územní celek (BUC)	kulturně komunitní zařízení	sport	rekreace	MŠ	ZŠ	lékaři	praktický lékař	sociální péče	počet deficitů
01_1	Praha 1 - levý břeh				deficit					**1**
01_2	Praha 1 - pravý břeh		deficit	deficit	deficit					**3**
02_1	Praha 2 - západ			deficit						**1**
02_2	Praha 2 - východ			deficit	deficit					**2**
03_1	Praha 3 - západ	deficit		deficit	deficit					**3**
03_2	Praha 3 - východ									**0**
04_1	Praha 4 - Pankrác	deficit		deficit	deficit					**3**
04_2	Praha 4 - Nusle			deficit	deficit					**2**
04_3	Praha 4 - Michle						deficit	deficit		**2**
04_4	Praha 4 - Podolí				deficit	deficit				**2**
04_5	Praha 4 - Krč-Pankrác	deficit		deficit						**2**
04_6	Praha 4 - Braník_Dvorce									**0**
04_7	Praha 4 - Novodvorská_Hodkovičky				deficit		deficit		deficit	**3**
04_8	Praha 4 - Lhotka_Krč	deficit	deficit				deficit	deficit		**4**
04_9	Praha 4 - Spořilov	deficit		deficit	deficit					**3**
05	Kunratice				deficit	deficit	deficit		deficit	**4**
06_1	Praha 5 - Smíchov_sever			deficit	deficit					**2**
06_2	Praha 5 - Smíchov_jih					deficit	deficit			**2**
06_3	Praha 5 - Košíře			deficit	deficit	deficit	deficit	deficit		**5**
06_4	Praha 5 - Motol							deficit	deficit	**2**
06_5	Praha 5 - Jinonice_Radlice				deficit		deficit			**2**
06_6	Praha 5 - Hlubočepy_Barrandov	deficit	deficit	deficit				deficit	deficit	**5**
07_1	Slivenec				deficit		deficit	deficit	deficit	**4**
07_2	Slivenec - Holyně				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
08_1	Praha 6 - Dejvice	deficit		deficit	deficit					**3**
08_10	Praha 6 - Sedlec				deficit	deficit	deficit	deficit		**4**
08_2	Praha 6 - Střešovice	deficit			deficit	deficit				**3**
08_3	Praha 6 - Petřiny	deficit							deficit	**2**
08_4	Praha 6 - Vokovice_Veleslavín	deficit							deficit	**2**
08_5	Praha 6 - Břevnov				deficit					**1**
08_6	Praha 6 - Liboc_Ruzyně	deficit	deficit				deficit			**3**
08_7	Praha 6 - Ruzyně_letiště					deficit			deficit	**2**
08_8	Praha 6 - Hanspaulka	deficit				deficit		deficit	deficit	**4**
08_9	Praha 6 - Šárecké údolí				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
09	Lysolaje				deficit		deficit	deficit	deficit	**4**
10	Nebušice				deficit		deficit	deficit		**3**
11	Přední Kopanina				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
12	Suchdol				deficit		deficit			**2**
13_1	Praha 7 - Letná				deficit					**1**
13_2	Praha 7 - Holešovice_Bubny				deficit					**1**
14	Troja					deficit	deficit		deficit	**3**
15_1	Praha 8 - Bohnice_Čimice	deficit	deficit		deficit					**3**
15_2	Praha 8 - Kobylisy	deficit			deficit		deficit	deficit		**4**
15_3	Praha 8 - sídliště Ďáblice		deficit	deficit			deficit			**3**
15_4	Praha 8 - Libeň	deficit			deficit					**2**
15_5	Praha 8 - Karlín		deficit		deficit					**2**
16	Březiněves				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
17	Ďáblice						deficit	deficit		**2**
18	Dolní Chabry					deficit	deficit		deficit	**3**
19_1	Praha 9 - sídliště Prosek	deficit	deficit		deficit					**3**
19_2	Praha 9 - Vysočany_Libeň									**0**
19_3	Praha 9 - Harfa_Hloubětín				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
19_4	Praha 9 - Nové Vysočany					deficit	deficit	deficit		**3**
19_5	Praha 9 - Hrdlořezy				deficit	deficit	deficit			**3**
20_1	Praha 10 - Vršovice			deficit						**1**
20_2	Praha 10 - Vinohrady								deficit	**1**
20_3	Praha 10 - Bohdalec_Slatiny				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
20_4	Praha 10 - Strašnice				deficit		deficit	deficit		**3**
20_5	Praha 10 - Malešice									**0**
20_6	Praha 10 - Záběhlice_ZahradníMěsto	deficit		deficit						**2**
21_1	Praha 11 - západ			deficit						**1**
21_2	Praha 11 - východ	deficit	deficit	deficit						**2**
22	Křeslice				deficit	deficit	deficit		deficit	**4**

kód BUC	bilanční územní celek (BUC)	kulturně komunitní zařízení	sport	rekreace	MŠ	ZŠ	lékaři	praktický lékař	sociální péče	počet deficitů
23	Šeberov					deficit	deficit		deficit	**3**
24	Újezd				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
25_1	Praha 12 - Modřany_západ									**0**
25_2	Praha 12 - Modřany_východ		deficit	deficit			deficit	deficit		**4**
25_3	Praha 12 - Kamýk	deficit		deficit						**2**
25_4	Praha 12 - Komořany					deficit	deficit		deficit	**3**
25_5	Praha 12 - Cholupice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
25_6	Praha 12 - Točná				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
26_1	Libuš	deficit			deficit		deficit		deficit	**4**
26_2	Písnice						deficit	deficit	deficit	**3**
27_1	Praha 13 - Jihozápadní Město			deficit						**1**
27_2	Praha 13 – sev. od Rozvadovské sp.				deficit	deficit	deficit		deficit	**4**
27_3	Praha 13 - Třebonice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
28_1	Řeporyje				deficit	deficit			deficit	**3**
28_2	Řeporyje - Zadní Kopanina					deficit	deficit	deficit	deficit	**4**
29_1	Praha 14 - Hloubětín			deficit						**1**
29_2	Praha 14 - Černý Most	deficit	deficit	deficit			deficit	deficit		**5**
29_3	Praha 14 - Hutě				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
29_4	Praha 14 - Kyje				deficit		deficit	deficit		**3**
29_5	Praha 14 - Hostavice				deficit	deficit	deficit		deficit	**4**
30	Dolní Počernice						deficit			**1**
31_1	Praha 15 - Hostivař	deficit			deficit		deficit		deficit	**4**
31_2	Praha 15 - Horní Měcholupy	deficit					deficit	deficit		**3**
32	Dolní Měcholupy				deficit	deficit	deficit	deficit		**4**
33	Dubeč				deficit		deficit	deficit		**3**
34	Petrovice	deficit							deficit	**2**
35	Štěrboholy				deficit	deficit	deficit	deficit		**4**
36	Praha 16									**0**
37	Lipence				deficit		deficit		deficit	**2**
38	Lochkov					deficit	deficit	deficit	deficit	**4**
39	Velká Chuchle						deficit			**1**
40_1	Zbraslav					deficit				**1**
40_2	Zbraslav - Strnady					deficit	deficit	deficit	deficit	**4**
41	Praha 17		deficit	deficit			deficit	deficit		**4**
42_1	Zličín				deficit	deficit	deficit			**3**
42_2	Zličín - Sobín				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
43_1	Praha 18 - Letňany	deficit		deficit					deficit	**3**
43_2	Praha 18 - sídliště Prosek	deficit			deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**6**
44_1	Čakovice				deficit		deficit	deficit	deficit	**4**
44_2	Čakovice - Třeboradice					deficit	deficit			**2**
44_3	Čakovice - Miškovice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
45	Praha 19				deficit	deficit				**2**
46	Satalice						deficit			**1**
47	Vinoř				deficit		deficit	deficit	deficit	**4**
48	Praha 20							deficit		**1**
49	Praha 21				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
50	Běchovice						deficit	deficit		**2**
51	Klánovice				deficit					**1**
52	Koloděje					deficit	deficit		deficit	**3**
53_1	Praha 22 - Uhříněves				deficit					**1**
53_2	Praha 22 - Pitkovice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
53_3	Praha 22 - Hájek				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
54	Benice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
55_1	Kolovraty				deficit	deficit	deficit	deficit		**4**
55_2	Kolovraty - Lipany				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	**5**
56	Královice				deficit	deficit		deficit	deficit	**4**
57	Nedvězí					deficit	deficit	deficit	deficit	**4**

H.2. Deficity mateřských a základních škol

Rozložení školských zařízení na území města z valné většiny kopíruje rozložení největších hustot obyvatel. V místech nové obytné výstavby a vývojem demografického složení obyvatelstva dochází k disproporcím, kdy v některých územích školy nedostačují a v jiných je naopak jejich kapacita nenaplněná. Nucené denní přejíždění žáků a studentů snižuje obytnou kvalitu a její standard a také zvyšuje obecní náklady na veřejnou infrastrukturu.

Ke zjištění lokálních disproporcí ve vybavení města mateřskými i základními školami pomohlo rozdělení Prahy na bilanční územní celky (dále BUC), které jsou vymezeny se zřetelem k přijatelným docházkovým vzdálenostem ke školám (600 až 900 m) a současně skladebné s hranicemi městských částí. Lokální deficit byl zjištěn prostým porovnáním celkových kapacit škol v jednotlivých BUC s počtem dětí odpovídající věkové skupiny v BUC. Statistickým východiskem byl počet obyvatel v roce 2014 a kapacity mateřských a základních škol ve školním roce 2014/15. Analýza deficitů váhově přihlíží dále k velikosti BUC a procentnímu podílu obyvatel dotčených zjištěným deficitem, k holému faktu, zda v daném BUC školské zařízení již existuje (lze/nelze tedy uvažovat o případné dostavbě) a k územním souvislostem s lépe nebo hůře vybaveným okolím, které je nebo není schopno svou kapacitní vybaveností dané lokalitě pomoci. Deficit menší než 50 míst byl v rozvaze pominut.

Vyhodnocení kapacitních a územních parametrů identifikovalo 4 kategorie deficitních celků samostatně pro MŠ a samostatně pro ZŠ (viz mapky deficitů níže):

- **červené** - celky s obzvlášť nedostatečnou vybaveností (v BUC zpravidla není žádná škola, současně je vysoký deficit kapacit a nevyhovující vazby na dostatečně vybavené území), kde lze doporučit výstavbu/zřízení nové školy;
- **oranžové** - celky s nedostatečnou vybaveností (v BUC škola zpravidla existuje, ale kapacitně nedostačuje, volné kapacity v okolí buď vůbec nejsou, nebo jsou obtížně dostupné), situaci se doporučuje řešit;
- **žluté** - celky, kde sice vybavenost není úplně uspokojivá, pravděpodobně ji bude možné řešit alespoň částečně lokálními opatřeními či navýšením kapacit stávajících škol;
- **šedé** - celky s vysokým deficitem, které mohou využívat velmi dobře dimenzovanou vybavenost v okolních celcích s přijatelnou dostupností, anebo celky s malým deficitem, který nenárokuje systémová řešení.
- **černá šrafa** - celky bez MŠ/ZŠ, které jsou zároveň deficitní.

BUC jsou v jednotlivých kategoriích řazeny abecedně podle MČ. Pořadí uvnitř kategorie (tj. závažnost deficitu a naléhavost jeho řešení) nebylo stanoveno, neboť je obtížné určit, zda je závažnější deficit v řádu několika set míst v městské zástavbě nebo deficit 100 míst v suburbii na okraji města, kde probíhá a plánuje se další bytová výstavba.

H.2.a. Mateřské školy

Ve školním roce 2014/15 odpovídala celková kapacita MŠ v hl. m. Praze velikosti věkové skupiny, naplněnost škol byla 94 %. Kapacita MŠ je však nerovnoměrně rozložena.

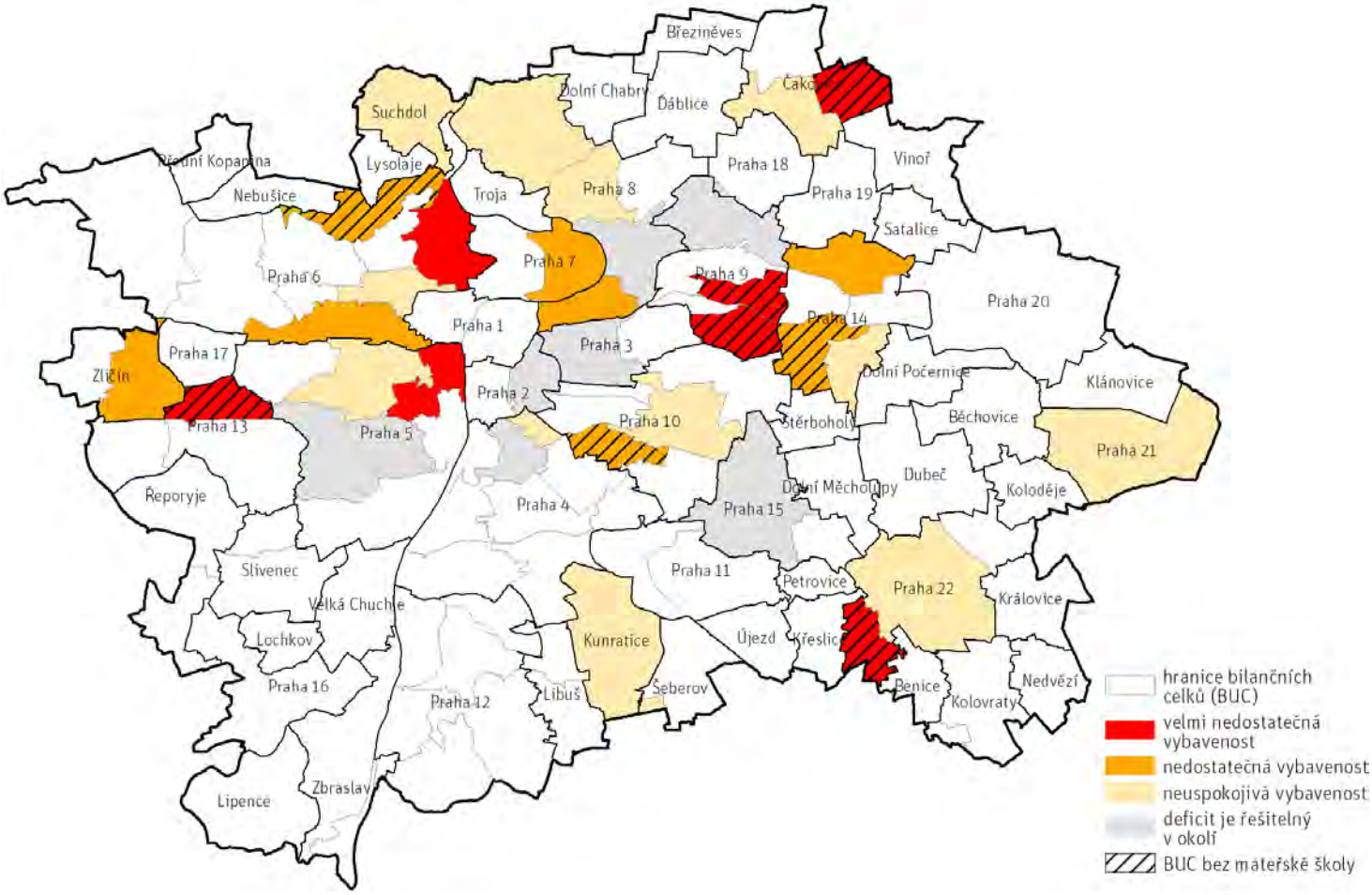
Celky s obzvlášť nedostatečnou vybaveností - červené (jde o celky buď s deficitem v rozsahu cca 300-430 míst v městské zástavbě, kde v docházkové vzdálenosti není žádná MŠ a v okolních územích je buď rovněž deficit anebo malý převis nabídky, anebo jde o celky s relativně nízkým deficitem okolo 100 míst, kde rozhoduje odloučenost lokalit, pokračující obytná výstavba, územní bariéry bránící využívání vybavenosti v okolí a příslušnost k městským částem, které jsou rovněž deficitní):

- Praha 5 – Smíchov-sever,
- Praha 6 – Dejvice (*absolutně nejvyšší deficit MŠ 424 míst*);
- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 9 – Hrdlořezy,
- Praha 22 – Pitkovice,
- Čakovice – Miškovice.

Oblasti s nedostatečnou vybaveností - oranžové (jde o celky, v nichž buď stávající MŠ jsou, ale kapacitně nedostačují, deficit je 120 - 220 míst, v okolí volné kapacity nejsou nebo jsou obtížně dostupné, anebo deficit je sice nižší než 100 míst, žádná MŠ však v nich není a volné kapacity v okolních celcích jsou obtížně dostupné):

- Praha 6 – Břevnov,
- Praha 6 – Šárecké údolí,
- Praha 7 – Holešovice-Bubny,
- Praha 8 – Karlín,
- Praha 10 – Bohdalec-Slatiny,
- Praha 14 – Kyje,
- Praha 14 - Hutě,
- Zličín.

H.2.b. **deficity ≥50 míst v mateřských školách** (2014)



H.2.c. **Základní školy**

Ve školním roce 2014/15 celková kapacita ZŠ převyšovala v hl. m. Praze velikost věkové skupiny o 29 %, tj. cca o 39 tisíc míst, naplněnost škol byla cca 69 %. Kapacita škol je však nerovnoměrně rozložena.

Oblasti s obzvlášť nedostatečnou vybaveností - červené (vesměs jde o celky, v nichž žádná základní škola (ani jednostupňová) není, deficit je v rozmezí 400 – 200 míst, probíhá intenzívní bytová výstavba a příznivé vazby na lépe vybavené okolí nejsou, respektive jsou velmi složité):

- Praha 5 – Smíchov-jih,
- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 12 – Komořany,
- Praha 13 - severně od Rozvadovské spojky,
- Praha 14 – Hostavice,

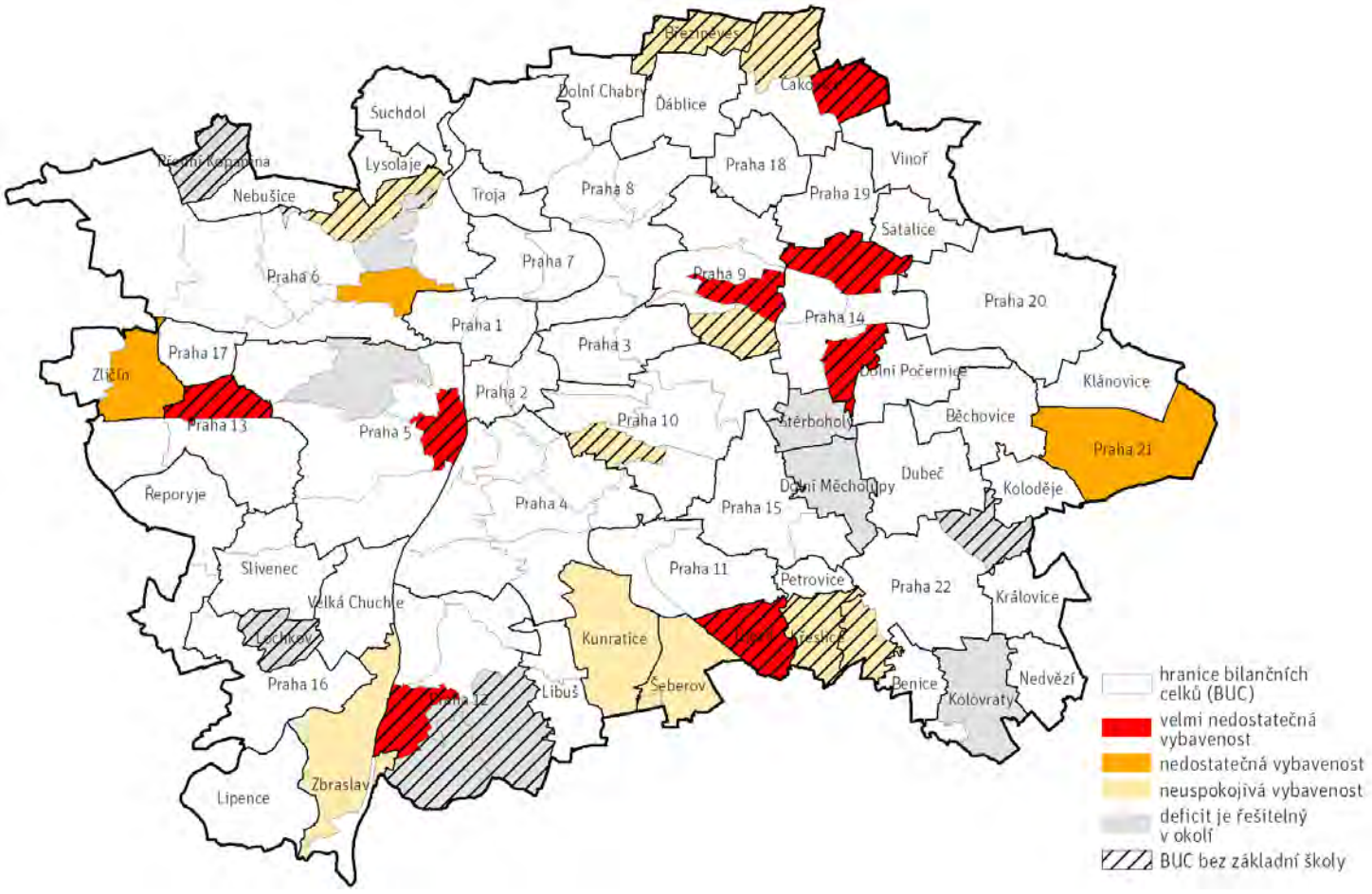
- Praha 14 – Hutě,
- Čakovice – Miškovice,
- Újezd.

Oblasti s nedostatečnou vybaveností – oranžové (vesměs jde o celky, kde školy jsou zřízeny, ale probíhá zde intenzívní bytová výstavba a případná vazba na celky s převisem nabídky je složitá, deficit přesahuje 200 míst):

- Praha 6 – Střešovice,
- Praha 21,
- Zličín.

Nejvyšší deficit ZŠ v absolutních hodnotách byl zjištěn v části Praha 5 - Košíře (519 míst – vzhledem k dostatku volných kapacit v okolí zařazeno v šedé kategorii bez doporučení řešení situace).

H.2.d. **deficity ≥50 míst v základních školách** (2014)



H.2.e. **Celková doporučení pro řešení kapacit mateřských a základních škol**

Porovnání deficitních oblastí MŠ a ZŠ v BUC hl. m Prahy ukazuje, že největší kumulace chybějící vybavenosti (červená/červená), je v celcích:

- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 13 – severně od Rozvadovské spojky,
- Čakovice – Miškovice.

Zvýšenou pozornost lze doporučit těm BUC v tabulce (níže), které mají kombinaci červená/oranžová, resp. červená/žlutá.

H.2.f. **Tabulka porovnání deficitů vybavenosti mateřskými a základními školami**

Legenda:	**NEDOSTATEČNÁ VYBAVENOST**	**DEFICIT JE ŘEŠITELNÝ V OKOLÍ**
VELMI NEDOSTATEČNÁ VYBAVENOST	**NEUSPOKOJIVÁ VYBAVENOST**	**NABÍDKA JE VYROVNANÁ NEBO S PŘEVISEM**

BUC	MŠ	ZŠ
Praha 1 - levý břeh		
Praha 1 - pravý břeh		
Praha 2 - východ		
Praha 2 - západ		
Praha 3 - východ		
Praha 3 - západ		
Praha 4 - Braník_Dvorce		
Praha 4 - Krč-Pankrác		
Praha 4 - Lhotka_Krč		
Praha 4 - Michle		
Praha 4 - Novodvorská_Hodkovičky		
Praha 4 - Nusle		
Praha 4 - Pankrác		
Praha 4 - Podolí		
Praha 4 - Spořilov		
Praha 5 - Hlubočepy_Barrandov		
Praha 5 - Jinonice_Radlice		
Praha 5 - Košíře		
Praha 5 - Motol		
Praha 5 - Smíchov_jih		
Praha 5 - Smíchov_sever		
Praha 6 - Břevnov		
Praha 6 - Dejvice		
Praha 6 - Hanspaulka		
Praha 6 - Liboc_Ruzyně		
Praha 6 - Petřiny		
Praha 6 - Sedlec		
Praha 6 - Střešovice		
Praha 6 - Šárecké údolí		
Praha 6 - Ruzyně_letiště		
Praha 6 - Vokovice_Veleslavín		
Praha 7 - Holešovice_Bubny		
Praha 7 - Letná		
Praha 8 - Bohnice_Čimice		
Praha 8 - Karlín		
Praha 8 - Kobylisy		
Praha 8 - Libeň		
Praha 8 - sídliště Ďáblice		
Praha 9 - Harfa_Hloubětín		
Praha 9 - Hrdlořezy		
Praha 9 - Nové Vysočany		
Praha 9 - sídliště Prosek		
Praha 9 - Vysočany_Libeň		
Praha 10 - Bohdalec_Slatiny		
Praha 10 - Malešice		
Praha 10 - Strašnice		
Praha 10 - Vinohrady		
Praha 10 - Vršovice		
Praha 10 - Záběhlice_Zahradní Město		
Praha 11 - východ		
Praha 11 - západ		
Praha 12 - Cholupice		
Praha 12 - Kamýk		
Praha 12 - Komořany		
Praha 12 - Modřany_východ		
Praha 12 - Modřany_západ		
Praha 12 - Točná		
Praha 13 - Jihozápadní Město		
Praha 13 - severně od Rozvadov. spojky		
Praha 13 - Třebonice		

BUC	MŠ	ZŠ
Praha 14 - Černý Most		
Praha 14 - Hloubětín		
Praha 14 - Hostavice		
Praha 14 - Hutě		
Praha 14 - Kyje		
Praha 15 - Horní Měcholupy		
Praha 15 - Hostivař		
Praha 16		
Praha 17		
Praha 18 - Letňany		
Praha 18 - sídliště Prosek		
Praha 19		
Praha 20		
Praha 21		
Praha 22 - Uhříněves		
Praha 22 - Pitkovice		
Praha 22 - Hájek		
Běchovice		
Benice		
Březiněves		
Čakovice		
Čakovice - Miškovice		
Čakovice - Třeboradice		
Ďáblice		
Dolní Chabry		
Dolní Měcholupy		
Dolní Počernice		
Dubeč		
Klánovice		
Koloděje		
Kolovraty		
Kolovraty - Lipany		
Královice		
Křeslice		
Kunratice		
Libuš		
Libuš - Písnice		
Lipence		
Lochkov		
Lysolaje		
Nebušice		
Nedvězí		
Petrovice		
Přední Kopanina		
Řeporyje		
Řeporyje - Zadní Kopanina		
Satalice		
Suchdol		
Slivenec		
Slivenec - Holyně		
Šeberov		
Štěrboholy		
Troja		
Velká Chuchle		
Vinoř		
Újezd		
Zbraslav		
Zbraslav - Strnady		
Zličín		
Zličín - Sobín		

I. Organizační zajištění

I.1. Příslušnost k uzavření smlouvy

Uzavření plánovací smlouvy přísluší obci či kraji, v případě HMP je obcí i krajem HMP.

MČ nejsou oprávněny samostatně uzavírat plánovací smlouvy dle SZ. K tomu, aby tuto možnost získaly, je nezbytné, aby jim toto oprávnění bylo uděleno Statutem hl. m. Prahy.

Z důvodné potřeby transparentnosti při uzavírání plánovacích či jiných smluv k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města je nezbytné dodržet několik hlavních principů:

- Každý jednotlivý záměr bude mít od začátku do konce jednoho jasně stanoveného příslušného smluvního partnera ze strany obce (HMP nebo MČ) – je třeba stanovit pravidla v případě, že bude zvolena varianta připouštějící příslušnost HMP i MČ k uzavírání smluv k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města spočívající ve spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu. Bude-li záměr začínat změnou ÚP HMP je vždy příslušným HMP[32].
- Shodná pravidla příslušnosti budou platit pro uzavírání plánovacích i jiných smluv.
- Příslušný smluvní partner zodpovídá za řešení celé šíře dotčené veřejné infrastruktury (tj. HMP i za požadavky veřejné infrastruktury zřizované či ve správě MČ a naopak). Týká se to jak specifikace deficitů, tak i smluvního zajištění jejich řešení včetně případného stanovení priorit. K tomu je třeba stanovit systémový mechanismus verifikace, dojednávání a následné součinnosti s investorem ze strany HMP i MČ pro každou ze smluv.
- Obec bude mít jedno metodické pracoviště připravující obecná pravidla, vyhodnocující praxi a navrhující úpravy a aktualizace a současně poskytující servis samosprávě.
- HMP bude mít jedno pracoviště, které bude dohadovat smlouvy za HMP, koordinovat potřeby veřejné infrastruktury napříč HMP a případně se účastnit přípravy smluv, jejichž uzavření přísluší MČ.

I.2. Pracoviště HMP

HMP, v případě výběru kteréhokoliv modelu příslušnosti k uzavírání smluv (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ), bude potřebovat **ústřední metodické pracoviště** připravující obecná pravidla, vyhodnocující praxi, shromažďující všechny uzavřené smlouvy a navrhující úpravy a aktualizace a současně poskytující metodický servis samosprávě HMP i samosprávám MČ.

HMP, v případě výběru kteréhokoliv modelu příslušnosti k uzavírání smluv (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ), bude potřebovat **odpovědné pracoviště**, které bude dohadovat smlouvy za HMP, koordinovat potřeby veřejné infrastruktury napříč HMP a případně se účastnit přípravy smluv, jejichž uzavření přísluší MČ a bude nositelem a garantem smluv uzavřených hl. m. Prahou.

Bude na úvaze HMP, zda budou obě pracoviště „pod jednou střechou", tj. v jedné organizační složce či půjde o dvě kooperující organizační složky. Činnosti obou pracovišť se budou svým charakterem výrazně lišit. V případě obou pracovišť „pod jednou střechou" půjde typově o projektově pojaté pracoviště zajišťující činnosti od strategických analýz přes přípravu politik až po správu smluv a dohled nad plněním smluv a kontrolu stavebních prací. Organizační oddělenost umožní snadnější začlenění do stávajících struktur HMP, bude klást vysoké nároky na kooperaci a osobní vazby mezi oběma pracovišti a kvalita a výkonnost bude přímo závislá na těchto vazbách.

[32] *Zastupitelstvo HMP je orgánem příslušným k rozhodnutí o pořízení i schválení změny ÚP HMP*

I.3. IPR Praha

Usnesení Rady HMP k systémovému řešení plánovacích smluv v hl.m. Praze číslo 2277 ze dne 22.9.2015 uložilo řediteli IPR Praha *„připravit návrh na zřízení pracoviště pro zajištění systémového přístupu hl.m.Prahy k uzavírání plánovacích smluv"*.

Případné zařazení činnosti ústředního metodického pracoviště (dle odstavce I.2 Pracoviště HMP) bude v souladu s hlavním účelem organizace dle platné zřizovací listiny IPR Praha (body 1.1 a 1.2)[33] a předmětem činnosti (body 2.1, 2.2, 2.5 a 2.7)[34], bude však pravděpodobně potřebné jednotlivá ustanovení zřizovací listiny IPR Praha upřesnit, případně doplnit. Z pohledu kapacitních možností bude nezbytné zřízení pracoviště a personální navýšení v řádu pěti až deseti pracovníků (počet bude nutné upřesnit podle rozsahu předpokládaných činností).

Případné zařazení činnosti odpovědného pracoviště (dle odstavce I.2 Pracoviště HMP), zejména role nositele a garanta smluv uzavřených hl. m. Prahou z HMP (MHMP) do příspěvkové organizace s vlastní právní subjektivitou je krajně problematické a nelze toto přenesení doporučit. Navíc by to znamenalo výrazný zásah do zřizovací listiny a významné rozšíření hlavního účelu a předmětu činnosti IPR Praha na kterou IPR Praha není v současné době připraven. Z pohledu kapacitních možností nejsme s to potřebu nových pracovníků ani potřebnou strukturu stanovit.

[33] *1.1 zajišťování odborného názoru z pozice koncepčního pracoviště hlavního města Prahy na politiky, programy, projekty, koncepce a dokumenty v oblasti strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací;*

1.2 zajišťování strategických, koncepčních a analytických dokumentů, programů a dokumentací hlavního města Prahy pro oblast strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací;

[34] *2.1 zajišťování koordinace a garantování souladu s koncepcemi a politikami hlavního města Prahy v oblasti strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací, a to v průběhu přípravy i realizace záměrů a koncepcí;*

2.4 v oblasti infrastruktury města: zajišťování, zpracování, monitoring, koordinace a posuzování celoměstských programů, dokumentací, podkladů a odvětvových koncepcí a souvisejících činností všeho druhu týkajících se zejména dopravní, technické, krajinné a ekonomické infrastruktury;

2.5 v oblasti veřejného prostoru: zajišťování, zpracování, monitoring, koordinace a posuzování celoměstských koncepčních a analytických dokumentů a programů hlavního města Prahy;

2.7 zastupování hlavního města Prahy jako účastníka všech řízení ve věcech územního plánování a zastupování hlavního města Prahy jako sousední obce ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona;

J. Závěr

J.1. Plánovací smlouvy

J.1.a. Proces uzavírání plánovacích smluv podle § 66 SZ

je vázán na regulační plán na žádost, jehož potřebu musí jako podmínku rozhodování v území stanovit zásady územního rozvoje (ZÚR), případně územní plán hl. m. Prahy (ÚP HMP) s tím, že jejich součástí je také zadáni regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání[35]. Marným uplynutím uvedené lhůty pozbývá podmínka platnosti. V současné době žádný takový regulační plán na žádost v ÚP HMP ani ZÚR není. V praxi to znamená změnu ÚP HMP (nebo aktualizaci ZUR) spočívající ve vymezení území a zapracování zadání RPnŽ do ÚP HMP (ZÚR) a následný proces zpracování a vydání regulačního plánu.

J.1.b. Proces uzavírání plánovacích smluv podle § 88 SZ

je vázán na proces územního řízení vedený příslušným stavebním úřadem spočívající v přerušení, případně zastavení územního řízení stavebním úřadem, který rozhoduje o tom, zda je či není zapotřebí, aby byla uzavřena plánovací smlouva.

J.1.c. Využitelnost procedury plánovací smlouvy dle stavebního zákona

Z výše uvedeného vyplývá, že institut plánovací smlouvy je ve stavebním zákoně pojat jako záchranná brzda pro případ nouze, nelze jej využít jako standardní systémový nástroj obce.

Připravovaná novela SZ ponechává (ve znění k připomínkovému řízení) § 66 beze změny a v § 88 je navržena ke zrušení specifikace plánovací smlouvy s tím, že zůstane podmínka smlouvy.

J.2. Jiné nástroje

Pro potřebu systémového nástroje města k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti se soukromými záměry je vhodné nalézt mechanismus nezávislý na § 66 a § 88 SZ. **Kladem nezávislého mechanismu je volnější možnost upravit rozsah předmětu smlouvy, rizikem je jejich využitelnost a vymahatelnost v každodenní praxi.**

Smluvní nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů jsou potřebnou cestou ke spolupráci a synergii veřejných a soukromých zájmů ve prospěch rozvoje hl. m. Prahy a jednotlivých městských čtvrtí. **Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území hl. m. Prahy.**

Tato pravidla (ať už budou mít jakoukoliv formu) by měla být přijata Zastupitelstvem hl. m. Prahy.

J.3. Hlavní principy metodiky

J.3.a. Účel

Účelem je spoluúčast investora na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů v lokalitě záměru a součinnost obce s investorem. To vše za transparentních a předem stanovených podmínek.

J.3.b. Příslušnost k uzavření smlouvy

HMP nebo MČ, případně obojí, v tom případě nutno stanovit „dělicí čáru" a kritéria, podle nichž se bude rozhodovat o příslušnosti.

Určit metodické a odpovědné pracoviště HMP, které bude koordinovat, příp. vyjednávat smlouvy za HMP a jednat s MČ.

---

[35] *Lhůtou k vydání RPnŽ je míněna 1 roční lhůta od podání úplné žádosti o vydání RPnŽ po jeho vydání*

Mechanismus koordinace HMP a MČ

J.3.c. **Předmět spoluúčasti**

Předmětem spoluúčasti je vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby včetně např. vyššího standardu veřejných prostranství, doplnění občanského vybavení, veřejně přístupné plochy a aktivity, prostupnost území apod.

J.3.d. **Míra a hodnota spoluúčasti**

Při stanovení míry spoluúčasti bude obec vycházet z priorit rozvoje HMP, při dodržení principu účelnosti nákladů na veřejnou infrastrukturu.

Základní vzorec pro výpočet (viz část F od str. 26 dále) po následných kalibracích a úpravách vnímat jako výchozí vyjednávací hodnotu a dále přihlédnout k deficitům území (viz. část H od str. 44 dále), stanovit orientační mechanismus zohlednění deficitů území.

J.3.e. **Způsob spoluúčasti**

Přímá investice (zhotovení díla s využitím kapacit investora)

Finanční plnění (uložení na transparentní vázaný, smluvně garantovaný účet obce s mechanismem výdajů i kontroly)

Jiná (např. poskytnutí pozemku pro MŠ, ZŠ, hřiště, dům seniorů, příp. jiný účel prostorově související se záměrem a s deficitem území)

Kombinace předchozích.

J.3.a. **Vymahatelnost**

Stanovení doporučených postupů obce vůči záměrům, které se nepodílejí na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře způsobených záměrem.

K. Témata k dalšímu řešení, rozhodnutí…

T1. Využije HMP nástroje regulačních plánů na žádost dle § 66 SZ?

T2. Bude HMP vyžadovat spoluúčast žadatele na veřejné infrastruktuře **i u změn ÚP HMP**, které znamenají zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu?

T3. Jak bude zajištěna kontinuita spoluúčasti žadatele na veřejné infrastruktuře a **součinnosti** obce s investorem, např. od žádosti o změnu ÚP po kolaudaci?

T4. Základní (výchozí) **výše spoluúčasti** investora?

T5. Jaký obecný klíč (obecné principy) **pro určení míry** spoluúčasti investora? **Jaké redukční koeficienty?**

T6. Využít pro výpočet spoluúčasti Mapu zón z PSP nebo vytvořit vlastní, částečně odlišnou pro potřeby tohoto vzorce?

T7. Stanovit principy odchylek od vypočtené hodnoty spoluúčasti.

T8. Stanovit pravidlo pro záměry, které se vymykají charakteru území? Např. předimenzované.

T9. Nastavení vzorce spoluúčasti bude zvyšovat náklady na výstavbu rodinných domů ve vnějším pásmu HMP. Bez dalších souvisejících opatření se přesune záměry z okrajových městských částí za hranice Prahy a problém suburbanizace se ještě prohloubí tím, že bude pravidelně zatěžována veřejná infrastruktura města těmi, kteří se nepodíleli spoluúčastí. Proto by bylo vhodné uvažovat například současně s tímto opatřením o restriktivním nástroji vůči IAD. E**liminovat / redukovat riziko přesunu záměrů z okrajových městských částí za hranice Prahy způsobené spoluúčastí? Restriktivní opatření?**

T10. **Jak přistupovat k nenaplněné kapacitě VI**, jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory, **ve vztahu ke spoluúčasti?** Přesměrovat spoluúčast do jiné oblasti VI nebo i snížit redukčním koeficientem?

T11. Zahrnout do výpočtu spoluúčasti redukční koeficient při docházkové vzdálenosti do MŠ, ZŠ (stávající i budované)**?** Jak při vyčerpané kapacitě blízké MS, ZŠ?

T12. Organizační zajištění: stanovit příslušnost k uzavírání smluv o spoluúčasti (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ)**?** Podrobnosti viz odstavec I.1 na str. 52.

T13. Ústřední metodické pracoviště a odpovědné pracoviště HMP? Organizační začlenění? Kapacita? Podrobnosti viz odstavec I.2 na str. 52

L. Další kroky

K1. TSK poskytne chybějící údaje pro konstrukci a výpočet vzorce průměrných ročních nákladů na veřejnou infrastrukturu, zejména dobu strávenou v dopravních zácpách.

K2. Ropid, případně Dopravní podnik poskytne chybějící údaje o nákladech na obsluhu veřejnou dopravou, tj. zejména údaje o vozokilometrech na jednotlivých linkách a nákladech na vozokilometry podle linky a typu dopravního prostředku, počtu přepravených osob, kapacitě veřejné dopravy, její vytíženosti tak, aby bylo možné vypočíst, stanovit vzorec pro výpočet dodatečných nákladů na veřejnou dopravu. Zpracování a vyhodnocení údajů bude vyžadovat těsnou spolupráci s poskytovatelem údajů.

K3. Určit / zřídit odpovědné pracoviště HMP s metodickou i smluvní činností (příprava smluv ke schválení samosprávou podle připravovaných metodik schválených samosprávou).

K4. Jednotný přístup stavebních úřadů k § 88 SZ. OSR MHMP stanoví jasná s srozumitelná pravidla, aby žadatel již při přípravě DÚR věděl, že se na záměr může vztahovat § 88. Využití územně plánovací informace.

K5. Jiná smlouva k spolufinancování VI: Princip dobrovolnosti způsobí, že Ti, co se nebudou podílet, na tom vydělají a město prodělá. Tj. výhodné je se nezapojit. N**astavit systém tak, aby bylo výhodné se zapojit do spoluúčasti. Vyváženost a kontinuita spoluúčasti** žadatele na veřejné infrastruktuře a **součinnosti** obce s investorem po celou dobu záměru.

K6. Stanovit preference při stanovení požadované formy spoluúčasti žadatele na veřejné infrastruktuře (finanční (dar, vázaný účet…) n. stavební (vlastní stavba, stavební kapacity, materiál…) n. jiná (poskytnutí pozemku pro stavbu, jiný pozemek pro veřejnou infrastrukturu…). Případně stanovit pravidla (doporučená).

K7. Navrhnout mechanismus odchylek od vypočtené hodnoty spoluúčasti.

K8. Vyhodnotit rizika zneužívání nerovnováhy cen pozemků a nákladů veřejné infrastruktury, tj. například „staveb v polích", kdy se staví byť na rozvojové ploše dle ÚP, ale nikoliv postupně od zastavěného území, ale od opačného konce. Navrhnout opatření.

K9. Bude-li potřebné, stanovit pravidla pro záměry, které se vymykají charakteru území (předimenzované). Stanovit kritéria a mechanismus. Z čeho bude vycházet charakter území před platností MPP?

K10. Zahrnout do výpočtu spoluúčasti vazbu na stávající veřejnou infrastrukturu s rezervami v kapacitě (nenaplněnou), jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory?

M. Spolupracovníci, konzultace, použité zdroje

ZPRACOVAL:
Ing. arch. Kamil Kubiš

SPOLUPRACOVALI:
JUDr. Zdena Zenkerová, Mgr. Lukáš Marek, JUDr. Ivana Nováková

ČÁST G - VYČÍSLENÍ NÁKLADŮ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A SPOLUÚČAST:
Ing. arch. Lukáš Makovský, Ing. Vojtěch Žabka, Mgr. Eliška Bradová, Mgr. Jiří Čtyroký, Ing. Eliška Kyzlíková, Mgr. Matěj Soukup

ČÁST H -DEFICITY ÚZEMÍ:
Ing. Jiří Jaroš, PhDr. Miroslava Bajzíková, RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D., Mgr. Šárka Havlíčková, Mgr. Jana Irová, Ing. arch. Ivana Kubáková, Ing. arch. Hana Peckelová, Renata Procházková

EXTERNÍ SPOLUPRÁCE (ČÁST C + PRÁVNÍ KONZULTACE):
JUDr. Josef Pavelka, Advokátní kancelář

POUŽITÉ ZDROJE:

Analýza problémů a rizik spojených s institutem plánovací smlouvy podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), JUDr. Josef Pavelka, AK JUDr. Josef Pavelka, listopad 2015

Právní analýza k plánovací smlouvě, JUDr. Zdeněk Krampera, AK Rychetský, Hlaváček, Krampera, červenec 2008

Plánovací smlouva – metodické doporučení, MMR, ÚÚR - NEAKTUÁLNÍ, červen 2010

Smlouvy městských částí Praha 12, Praha 22, Březiněvěs, Čakovice, Ďáblice, Řeporyje, Slivenec, Zbraslav, Zličín

Plánovací smlouva, Město Dobřichovice, březen 2012

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor, město Tábor, leden 2008

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu hl. m. Prahy je předkládán tisk Z-9930 „Ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“.

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastruktuře a řešení jejích deficitů, primárně při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem. To vše za transparentních a předem stanovených podmínek.

Materiál vzniká jako koaliční materiál vedení hl. m. Prahy (Rady hl. m. Prahy) v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, v úzké spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a je široce konzultován a projednáván spolu se zástupci městskými částmi i zástupci investorů a developerů.

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy je součástí řady opatření, jejichž cílem je zajistit rozvoj města v podobě kvalitních polyfunkčního čtvrtí a města krátkých vzdáleností jako jednu z reakcí na zhoršující se dostupnost bydlení.

Metodika navazuje na celkové zrychlení a zefektivnění změn územního plánu hl. m. Prahy, výrazné navýšení požadavků města na urbanisticko-architektonickou kvalitu výstavby, včetně požadavků na zpracování podrobnějších studií.

Vznik veřejné infrastruktury je pro fungování nových čtvrtí nezbytný, město však nemá dostatek investičních prostředků na to, aby v nejbližších desetiletích potřebnou veřejnou infrastrukturu zafinancovalo. Zákon o rozpočtovém určení daní nebere v potaz dramatickou potřebu expanze infrastruktury v rostoucích regionech jako je Praha. Dokud se neprovedou v úrovni státu adekvátní korekce rozpočtového ručení daní a příjmové autonomie měst, je město odkázáno v oblasti rozvoje na vlastní prostředky a musí hledat nové nástroje, jak situaci řešit.

Jedinou šancí je tak dohoda všech aktérů v území, a kromě kvalitního urbanistického řešení, je potřeba vytvořit i realistický finanční plán pro nové lokality. Pro transparentní a rovný přístup se město ve spolupráci se Svazem městských částí rozhodlo zpracovat koncepční materiál, který poskytne jasná pravidla a právní oporu jak soukromému, tak veřejnému sektoru a připravovaným dohodám.

Metodika z pohledu veřejných prostředků „šetří“ prostředky tím, že přidanou hodnotu změnou územního plánu „vrací zpět“ do území. Z 12 největších území dotčených změnami územního plánu bude součet finančního a nefinančního plnění činit přes 11 mld. Kč. Z hlediska závazků HMP a MČ financovat potřebnou infrastrukturu se přijetím Metodiky z hlediska praxe

v zásadě nic nemění, naopak je díky tomu zajištěna prioritizace nutných infrastrukturálních investic v lokalitách dotčených změnami územního plánu.

Rada HMP svým usnesením zřídila Komisi Rady hl. m. Prady pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území a též jmenovala tajemnice Komise. Činností zřizované Komise Rady hl. m. Prady pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území bude: vést evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění a jejich účelů; pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vyhodnocovat a navrhovat případné novelizace k předložení a projednání Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy; každoročně zajistit a zveřejnit technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, a to pravidelnou aktualizaci tarifů dle inflační doložky, nejpozději do konce února každého roku; zajišťovat zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách.

Ceny přiložených právních posudků:

Příloha č. 10 – Právní posudek, 7. 12. 2021, HAVEL & PARTNERS s.r.o. – 108 900 Kč vč. DPH
Příloha č. 11 – Právní posudek, 6. 12. 2021, Frank Bold Advokáti, s.r.o. – 183 170 Kč vč. DPH
Příloha č. 12 – Právní posudek, 6. 12. 2021, Pavel Uhl, advokát – 12 100 Kč vč. DPH

Revize celkového tisku spolupracujícími AK proběhla v prosinci 2021.

Obsah tisku

Tisk obsahuje kromě samotné Metodiky, která je přílohou č. 01 usnesení, dalších 28 příloh. Jádro materiálu tvoří přílohy č. 02 až 09, které doplňují a vysvětlují Metodiky (prezentace principů, vzorová smlouva, podrobné specifikace parametrů apod.).

Další část materiálu pak tvoří právní posudky a analýzy, včetně analýz stávající praxe na městských částech (přílohy č. 10 až 14). V přílohách č. 15 až 22 jsou pak obsažena podpůrná vyjádření, stanoviska a názory vybraných developerských společností.

Přílohou č. 23 je pak složení nově zřizované komise Rady hl. m. Prahy pro Fond Spoluúčasti investorů na rozvoji území, samotný Statut pak přílohou č. 24.

V závěrečných přílohách č. 25 až 27 je přiložen zápis a usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP a také usnesení Svazu městských částí hl. m. Prahy. Pro informaci a kontinuitu je též přiložen pracovní text o plánovacích smlouvách, který byl dokončen v roce 2016 a na který Metodika navazuje.

Příloha k důvodové zprávě:
Usnesení Rady HMP č. … ze dne …

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 36
ze dne 17.1.2022

k návrhu Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy a k návrhu na zřízení Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. b e r e n a v ě d o m í

1. Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, který je přílohou č. 25 tohoto usnesení
2. usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, které je přílohou č. 26 tohoto usnesení
3. usnesení Svazu městských částí hl.m. Prahy, které je přílohou č. 27 tohoto usnesení
4. souhlasná vyjádření developerských společností, která jsou přílohami č. 15 až č. 22 tohoto usnesení
5. Prezentaci principů Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení
6. Právní posudky Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy od advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS s.r.o., od advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o. a od advokáta Pavla Uhla, které jsou přílohami č. 10, č. 11 a č. 12 tohoto usnesení
7. rozbor problematiky daní a problematiky veřejných zakázek, který je přílohou č. 13 tohoto usnesení
8. Analýzu memorand a smluv aplikovaných městskými částmi z hlediska stávající praxe, která je přílohou č. 14 tohoto usnesení
9. stanovení kódů stabilizovaných ploch, upřesňující parametry, odůvodnění a kontext Metodiky, příklady výpočtů dle Metodiky a předpokládaný způsob výpočtů pro eventuální změny nového územního plánu, které jsou přílohami č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8 tohoto usnesení

II. k o n s t a t u j e , ž e

1. stávající podoba rozpočtového určení daní státem a příjmové autonomie měst je nevyvážená, obzvláště ve vztahu k nové výstavbě a nárůstu počtu obyvatel. Je potřeba usilovat o systémovou změnu nastavení financování obcí. Dále odůvodněno v příloze č. 6 tohoto usnesení
2. důvodem zpracování, schválení a implementace Metodiky je primárně podpora bydlení, rozvoje města a městských čtvrtí, snížení cen bytů, předvídatelné a transparentní chování veřejného sektoru, vyvážené spolupodílení se na zvýšených nákladech obce při změnách územního plánu, objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti jednotlivých dohod v různých lokalitách a náhrada nevyváženého daňového systému, resp. snaha narovnat stávající nevhodně nastavené prostředí
3. hlavním cílem Metodiky je objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemků, přičemž základním principem

tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti plnění zpět do daného území nebo lokality

4. předkládaný materiál je pouze jedním z opatření na podporu udržitelného územního rozvoje hl.m. Prahy a jeho městských částí, které navazuje na řadu již zavedených a do praxe v tomto volebním období uvedených opatření v oblasti územního rozvoje a územního plánu
5. předkládaný materiál vznikl v úzké spolupráci s Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy, odborem územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy, Svazem městských částí hl.m. Prahy i právníky a ekonomy a byl široce konzultován a projednáván společně se zástupci městských částí i zástupci investorů, developerů a Asociací developerů
6. při vzniku Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy posloužil jako jeden ze vstupů pracovní materiál zpracovaný za bývalého vedení hl.m. Prahy ve věci plánovacích smluv, uvedený v příloze č. 28 tohoto usnesení
7. předpokládanou činností zřizované Komise Rady hl.m. Prady pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území dle bodu VI. tohoto usnesení bude: vést evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění a jejich účelů; pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy vyhodnocovat a navrhovat případné novelizace k předložení a projednání Radě HMP a Zastupitelstvu hl.m. Prahy; každoročně zajistit a zveřejnit technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, a to pravidelnou aktualizaci tarifů dle inflační doložky, nejpozději do konce února každého roku; zajišťovat zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách
8. původně plánovaný termín schvalování materiálu (v první polovině roku 2021) byl negativně ovlivněn zdržením prací v důsledku pandemie koronaviru

III. souhlasí

1. s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení
2. se zřízením Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle Statutu fondu, který je přílohou č. 24 tohoto usnesení

IV. doporučuje

1. členům Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP v rámci projednávání změn územního plánu a jejich doporučování Zastupitelstvu hl.m. Prahy přihlížet k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. investorům, developerům, vlastníkům pozemků a všem zúčastněným subjektům při jednání o investičních záměrech vyžadujících změnu územního plánu postupovat podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
3. městským částem hl.m. Prahy, které nemají dosud schválena žádná pravidla pro spolupráci městské části a investorů či žádný obdobný materiál, na základě tohoto usnesení projednat a převzít Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat tento materiál Magistrátu hl.m. Prahy do praxe
4. městským částem hl.m. Prahy, které již mají schválena pravidla pro spolupráci městské části a investorů či jiný obdobný materiál, uvést na základě tohoto usnesení materiál městské části do souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat

po projednání v orgánech MČ tento materiál Magistrátu hl.m. Prahy do praxe, primárně pak způsob a výši výpočtu a započitatelnosti plnění

5. Svazu městských částí hl.m. Prahy na základě tohoto usnesení převzít a implementovat do praxe Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh
6. pro uzavírání smluv o spolupráci mezi městskými částmi a investory před vydáním změn územního plánu využití Návrhu vzorové smlouvy, který je přílohou č. 3 tohoto usnesení, a to v přiměřené struktuře, rozsahu a podrobnosti, adekvátně vůči danému záměru
7. z důvodu transparentnosti a souměřitelnosti sousedících území, i z důvodu stávající praxe na většině městských částí, postupovat v rámci jednání o dobrovolné dohodě nad investičním záměrem nevyžadujícím změnu územního plánu dle postupu uvedeného v příloze č. 9 tohoto usnesení, a to v případě, že orgány městské části rozhodnou o aplikaci Metodiky v tomto rozsahu

V. v y j a d ř u j e

podporu Sdružení pro architekturu a rozvoj a společnosti Central Group, a.s. v iniciaci a prosazování "Princpu 10+5“, který má za cíl snížit DPH u nových bytů z 15 na 10 procent, přičemž zbývajících 5 procent by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví

VI. z ř i z u j e

Komisi Rady hl.m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 23 tohoto usnesení v případě schválení tohoto materiálu Zastupitelstvem hl.m. Prahy

VII. u k l á d á

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi, místopředsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP
    1. postupovat v rámci jednání o změnách územního plánu v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně ověřování přiměřenosti plnění v již uzavřených smlouvách a memorandech v případě schválení tohoto materiálu Zastupitelstvem hl.m. Prahy

Termín: průběžně

2. pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl.m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, vyhodnocovat, navrhovat případné aktualizace a předkládat je Radě HMP a Zastupitelstvu hl.m. Prahy ke schválení v případě schválení tohoto materiálu Zastupitelstvem hl.m. Prahy

Termín: průběžně

3. poskytovat součinnost v rámci implementace daného materiálu do praxe v rámci Magistrátu hl.m. Prahy a městských částí v případě schválení tohoto materiálu Zastupitelstvem hl.m. Prahy

Termín: průběžně

2. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi
   1. předložit návrh dle bodu I. až V. a VII. tohoto usnesení Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 27.1.2022

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Tisk: R-37271
Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, místopředseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP
Na vědomí: odborům MHMP