

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 usnesení 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 m² 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 m² 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 m² HPP, vyžadujícího změnu z nezastavitelného území na zastavitelné, bude investor muset uhradit investiční příspěvek v celkové výši 1500 Kč za m², 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 případně 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 umístování 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 m² 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 nezpůsobují záměry spočívající ve zhodnocení pozemků změnou ÚP Prahy.

Výše finančního příspěvku je stanovena násobkem počtu nově vzniklých m² 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 m², ev. přestavby staveb pro bydlení, kterými dojde k rozšíření o alespoň 500 m² 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 m² 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 Praha 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 Praha 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 m² 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 m² 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 „Zavázali-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, o čemž 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 m² 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. 2008¹⁶ 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² HPP ve výši 1000 Kč za m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 vybavenost²³ 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 m² záměru, kterým je rodinný dům (řadový i samostatný) stavěný za účelem dosažení zisku;
- 1250 za m² 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 posledního 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 uzavřena 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 m² čisté užitné plochy (pojem čisté užitné plochy ani užitné plochy není Pravidly definován), resp. 60.000 Kč za nově postavený rodinný dům nad 150 m² čisté užitné plochy;
- 30.000 Kč za 1 byt v bytovém domě (bez ohledu na velikost čisté užitné plochy bytu);
- 400 Kč za 1 m² 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 nezpoptatňují 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 jejich 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 m² 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 m².

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 m²), jednak nebytový záměr (stavba pro komerční využití a ubytovací služby s HPP nad 250 m², např. provozovny, průmyslové areály, kanceláře, sklady), případně jejich přestavby, pokud dojde k rozšíření o 250 m², 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/zapisky/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/zapisky/usneseni_1231_usneseni_49_2_12.pdf

Územně plánovacím příspěvkem se pak rozumí **příspěvek na infrastrukturu, jestliže je záměr investora umístován 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 m² HPP záměru, územně plánovací příspěvek činí 1500 Kč za m² 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 nekonsumované 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.

Nepenížní plnění je definováno věcné, nepenížní 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 návštěvností“, jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy (obytných (OB, OV), + smíšených (SV, SMJ)). Dále se Pravidla vztahují na všechny investorské záměry, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy: (výroby a služeb (VN, VS), zvláštních komplexů občanského vybavení — obchodní a ostatní (ZOB, ZVO), technické infrastruktury — odpadové hospodářství (TVO).

V odůvodněných případech může MČ Praha – Březiněves požadovat poskytnutí investorského příspěvku i po investorovi umístujícímu 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 m² a fixní částky 1500 Kč za m². V případě investorského záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy je výše investorského příspěvku navýšena min. o 500 Kč za m².

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%20C5%99ehled%20p%20C5%99ijjat%20C3%BDch%20usnesen%20C3%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 návštěvností“, jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy (obytných (OB, OV), + smíšených (SV, SMJ)). Dále se Pravidla vztahují na všechny investorské záměry, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy: (výroby a služeb (VN, VS), zvláštních komplexů občanského vybavení — obchodní a ostatní (ZOB, ZVO), technické infrastruktury — odpadové hospodářství (TVO)).

V odůvodněných případech může MČ Praha - Újezd požadovat poskytnutí investorského příspěvku i po investorovi umístujícímu 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 m² HPP, žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u bytové výstavby jde o částku 1500 Kč za m² HPP a v případě Investorského záměru vyžadujícího změnu ÚP hl. m. Prahy je výše příspěvku navýšena o 500 Kč z m².

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 m² 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 nezaplatňují, 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 nespoupracuje 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%A9jezd-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).