

# ZÁSADY FINANČNÍ SPOLUÚČASTI INVESTORA NA ROZVOJI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 7

## Úvod

Zástavba Prahy 7 vznikala jako komponovaný celek, kdy veškerá kapacita veřejné a dopravní vybavenosti byla stanovena pro stávající objemy staveb. Při realizaci nástaveb, dostaveb, vestaveb, nových staveb či jiných stavebních činností, včetně změn užívání staveb, při kterých jsou navyšovány hrubé podlažní plochy především obytné a administrativní funkce, dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.

Navyšování ploch především pro bydlení a administrativu vyvolává nezbytné náklady městské části v oblastech školství, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb a vytváří tlak zejména na budování nových školských objektů a rozšiřování kapacit školských objektů stávajících, jejichž kapacity jsou již dnes na hraně možností, jak vyplývá z demografických studií, které si nechala Městská část Praha 7 zpracovat v letech 2016 a 2020. Zvyšuje se také zátěž na veřejná prostranství a tím i nároky na jejich údržbu a úklid.

Z uvedených důvodů Městská část Praha 7 vytvořila tyto Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7, aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování území Městské části Praha 7.

## I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v těchto zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“).
2. **Stavbou** se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový a nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
3. **Občanskou vybaveností** se dle § 2 odst. 1 písm. m) bod 3 stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a jeho rekreaci.

4. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, rozumí služby, které městská část poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, životní prostředí aj.
5. **Finančním příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou občanskou vybavenost způsobenou daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.
6. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí vzorová smlouva o spolupráci, uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, jež je nedílnou součástí tohoto dokumentu.
7. **Hrubou podlažní plochou** se dle § 2 písm. g) 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) (dále jen „PSP“), rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Pro účely tohoto dokumentu je definice hrubé podlažní plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen HPP) dle § 32 odst. 3 PSP, která v příloze č. 2 říká, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
- 7.8. **Podmíněně přípustným koeficientem podlažních ploch (KPPp)** se dle oddílu 7 bodu 7a odst. 5 a 14 platného územního plánu hl. m. Prahy (vyhláška č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn) rozumí umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu, za podmínek v plánu dále stanovených.
- 8.9. **Splatností finančního příspěvku** se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabyde právní moci územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby. V odůvodněných případech může Městská část Praha 7 s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.

**9-10. Fondem** se rozumí Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, kde jsou shromažďovány a evidovány finanční příspěvky.

**10-11. Věcným plněním** se rozumí nefinanční plnění investora uskutečněné za účelem navýšení Občanské vybavenosti, které je nad rozsah nezbytné funkčnosti záměru investora a současně jeho očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení záměru, a dále které nevyplyvá přímo z požadavků územního plánu, PSP, jiných právních předpisů a rozhodnutí anebo které nebude předáno hlavnímu městu Praze nebo městské části.

**11-12. Metodikou** se rozumí Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území schválená usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27.01.2022.

## II. Zásady

Zastupitelstvo městské části Praha 7 svým usnesením č. 0039/18-Z ze dne 16.04. 2018, ve znění usnesení č. 0082/21-Z ze dne 06.09.2021-~~a~~, usnesení č. 0033/22-Z ze dne 28.02.2022 a usnesení číslo 11 ze dne 26.06.2023 (dále jen Usnesení), schválilo tyto Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 7 z důvodu navýšování nároků na vybavenost a na služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch zejména obytné a administrativní funkce na území městské části Praha 7.

1. Investor, jehož 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 300 a více m<sup>2</sup> nových HPP určených zejména pro obytnou či administrativní funkci, je žádán o finanční příspěvek. V odůvodněných případech může být žádán o 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.
2. Výše finančního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky odpovídající Tarifu T<sub>1</sub> stanoveného Metodikou s tím, že tato částka bude každoročně inflačně valorizována v souladu s Metodikou. V odůvodněných případech se může městská část Praha 7 s investorem dohodnout na nahrazení finančního příspěvku nebo jeho části Věcným plněním.

2.3. V případě, že se finanční příspěvek stanovuje pro část HPP záměru, která byla nebo bude umístěna na základě využití KPPp, je částka finančního příspěvku vypočtena jako součin této části HPP a částky odpovídající Tarifu T<sub>2</sub> stanoveného Metodikou s tím, že tato částka bude každoročně inflačně valorizována v souladu s Metodikou.

3.4. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve **Smlouvě o spolupráci, kterou spolu Městská část Praha 7 a investor uzavřou.**

4.5. Částka finančního příspěvku bude placena na hlavní účet městské části č. 2000870339/0800 a následně převedena na účet Fondu č. 121224-2000870339/0800.

5.6. Městská část prohlašuje a zavazuje se, že tyto finanční prostředky budou použity pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto zásadách.

### **III. Postup projednání finanční spoluúčasti s městskou částí**

1. Vstoupí-li investor do jednání s městskou částí před podáním žádosti o územní rozhodnutí, bude městskou částí informován o procesu finanční spoluúčasti investora na rozvoji občanské vybavenosti a veřejných služeb na území Městské části Praha 7 a bude mu doporučeno sjednání schůzky s městskou částí pro upřesnění podrobností smlouvy o spolupráci.
2. V rámci předběžného stanoviska Městské části Praha 7 k záměru investora bude investor informován o dokumentu Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7 a bude požádán, aby se na městskou část obrátil za účelem uzavření smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska městské části bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor smlouvy o spolupráci a dokument Zásady finanční spoluúčasti na rozvoji Městské části Praha 7. Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není dokumentem Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7 nijak ovlivněn.
3. Jakmile Městská část Praha 7 obdrží oznámení o zahájení územního řízení dle § 87 stavebního zákona, anebo v rámci již zahájeného územního řízení, odešle Městská část investorovi žádost o finanční příspěvek vycházející ze Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7. Žádost bude

obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 7, dokumentu Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7 a vzoru smlouvy o spolupráci. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a městskou částí za účelem dojednání podrobností ve smlouvě.

#### IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů městské části Praha 7, na které hodlá prostředky finanční spoluúčasti použít. Finanční příspěvky budou použity na konkrétní investiční záměry prostřednictvím čerpání z Fondu.
2. Přílohou tohoto dokumentu je vzor Smlouvy o spolupráci. Dokument Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha 7 včetně Smlouvy o spolupráci budou umístěny na webových stránkách Městské části Praha 7 na adrese: <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/stavba-rekonstrukce/planovani-stavby/financni-spoluucast-investora-na-rozvoji-mc-praha-7/>
3. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení Zastupitelstvem městské části Praha 7 a jeho zveřejněním na elektronické úřední desce.
4. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva městské části Praha 7.
5. Rozhodnutí o poskytnutí příspěvku nemá žádný vliv na vyjádření Městské části jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona k projektu, jehož se územní řízení týká.

Příloha:      Vzor smlouvy o spolupráci