

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 a stanovila pro ni transparentní pravidla.

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. **Záměrem** se rozumí stavba ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) anebo změna dokončené stavby ve smyslu § 6 odst. 1 a 2 stavebního zákona, na základě které dochází k rozšíření plochy především obytné, administrativní či jiné funkce, která zatěžuje veřejnou infrastrukturu v území, nad 300 m² HPP,~~
- ~~1. **Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);~~

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, První řádek: 0 cm, Přístupy klávesou tabulátor: 0,5 cm, (Zarovnání vlevo)

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

Naformátováno: Písmo: Times New Roman, Barva písma: Červená

Naformátováno: Písmo: Times New Roman, není Tučné, Barva písma: Červená

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 1 cm, Bez odrážek a číslování

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

v platném znění (dále jen „stavební zákon“): stavebník ve smyslu § 14 písm. a) stavebního zákona, který má v úmyslu vybudovat Záměr.

2. —

2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový a nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 1 cm, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnáni: vlevo + Zarovnat na: 0,5 cm + Odsadit na: 1,14 cm

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

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. **anským vybavením** se ve smyslu § 10 odst. 1 písm. d) stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva; součástí občanského vybavení jsou i parky a další zelené plochy.

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.

4. —

5. 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 úroveň 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.

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

Naformátováno: Písmo: Times New Roman, zvýrazněné

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Písmo: Times New Roman, zvýrazněné

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

6. Podmínečně 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.

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

6.7. Finančním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora ~~Investora~~ uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na ~~novou nově občanskou~~ ~~Občanské vybavenost~~ ~~vybavení~~ ~~způsobenou způsobeně~~ daným investičním záměrem ~~Záměrem~~, definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.

~~7.1. 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.~~

~~9.1. 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.~~

Naformátováno: Písmo: Times New Roman, zvýrazněné

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

~~11.1. 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.~~

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 1 cm

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

13.8. 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~~ ~~rozhodnutí o povolení celého Záměru nebo jeho části~~. V odůvodněných případech může Městská část Praha 7 s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

14.9. 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.

15.10. 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 nevyplývá přímo z požadavků územního plánu, PSP, jiných právních předpisů a rozhodnutí anebo které nebude předáno hlavnímu městu Praze nebo městské části.

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

12. Zásadami se rozumí tyto Zásady, schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 7 č. 0039/18-Z ze dne 16.04.2018, ve znění usnesení č. 0082/21-Z ze dne 06.09.2021, č. 0033/22-Z ze dne 28.02.2022, č. 0055/23-Z ze dne 26.06.2023 a č. [...] ze dne 24.06.2024 (dále jen „Usnesení“).

13. Smlouvou o spolupráci se rozumí ~~vzorová smlouva o spolupráci~~ soukromoprávní smlouva –uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, jejíž ~~vzorové znění je nedílnou součástí tohoto dokumentu,~~ přílohou č. 1 těchto Zásad.

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, Mezera Za: 0 b.

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená dle § 130 a násl. stavebního zákona a § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, jejíž ~~vzorové znění je přílohou č. 2 těchto Zásad,~~

Naformátováno: Písmo: (výchozí) Times New Roman, 12 b.

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

~~16.14.~~

II. Zásady

H.

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, usnesení č. 0033/22-Z ze dne 28.02.2022 a usnesení číslo 0055/23-Z 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.

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm, Předšazení: 1 cm

- Investor, jehož ~~záměrem~~ Záměrem je typicky nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba či jiná stavební činnost včetně změna užívání stavby ve způsobu užívání stavby na území Městské části Praha 7, při které dochází ke vzniku 300 a více m² nových HPP určených zejména pro obytnou či administrativní funkci, je žádán o finanční příspěvek. V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i ~~investor~~ Investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.
- Výše ~~finančního~~ Finančního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o

umístění celé nebo části stavby, a částky odpovídající Tarifu T₁ stanoveného Metodikou s tím, že tato částka bude každoročně inflačně valorizována v souladu s Metodikou. V odůvodněných případech se může ~~městská~~ Městská část Praha 7 s ~~investorem~~ Investorem dohodnout na nahrazení ~~finančního~~ Finančního příspěvku nebo jeho části Věcným plněním.

3. V případě, že se ~~finanční~~ 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 T₂ stanoveného Metodikou s tím, že tato částka bude každoročně inflačně valorizována v souladu s Metodikou.
4. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci nebo v Plánovací smlouvě, kterou spolu Městská část Praha 7 a investor uzavřou.
5. Smlouva o spolupráci se uzavírá v případě, že jejím obsahem jsou pouze soukromoprávní závazky. Uzavření Smlouvy o spolupráci schvaluje Rada městské části.
- 4.6. Plánovací smlouva se uzavírá v případě, že jejím obsahem jsou veřejnoprávní závazky dle § 131 odst. 1 stavebního zákona. Uzavření Plánovací smlouvy schvaluje Zastupitelstvo městské části.
- 5.7. Částka finančního příspěvku bude placena na hlavní účet městské části č. 2000870339/0800 a následně převedena na účet Fondu č. 121224-2000870339/0800.
- 6.8. Městská část prohlašuje a zavazuje se, že tyto finanční prostředky budou použity pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto ~~zásadách~~ Zásadách.

Naformátováno: Mezera Za: 6 b.

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~~ Smlouvy o spolupráci a ~~dokument~~ tyto ~~Zásady~~ finanční spolupráci na rozvoji Městské části Praha 7. Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není dokumentem Zásady finanční spolupráci investora na rozvoji Městské části Praha 7 nijak ovlivněn.

3. Jakmile Městská část Praha 7 obdrží oznámení o zahájení územního řízení dle § 87-188 stavebního zákona, anebo v rámci již zahájeného územního řízení, odešle Městská část investorovi žádost o finanční příspěvek vycházející ze ~~těchto~~ Zásad finanční spolupráci investora na rozvoji Městské části Praha 7. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení ~~Zastupitelstva městské části Praha 7, dokumentu~~ těchto Zásady finanční spolupráci investora na rozvoji Městské části Praha 7 a vzoru ~~smlouvy~~ Smlouvy o spolupráci. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a městskou částí za účelem dojednání podrobností ve smlouvě.
4. V průběhu vyjednávání Smlouvy o spolupráci a Plánovací smlouvy odbor právní ÚMČ postup koordinuje s odborem majetku za účelem případného zapracování jeho připomínek, pokud je Záměrem dotčen svěřený majetek městské části.
- 3-5. Závazek městské části neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru dle § 131 odst. 1 písm. d) stavebního zákona může být v Plánovací smlouvě obsažen pouze v případě, že již bylo k Záměru souhlasné předběžné stanovisko nebo souhlasné stanovisko vydané městskou částí jako účastníkem v rámci řízení o povolení Záměru. Rozhodnutí o poskytnutí Finančního příspěvku nebo na obsah vyjádření městské části jako účastníka řízení o povolení záměru vliv.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů městské části Praha 7, na které hodlá prostředky finanční spolupráci 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 spolupráci 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/financi-spoluucast-investora-na-rozvoji-mc-praha-7/>.

Naformátováno: Písmo: (výchozí) Times New Roman

Naformátováno: Písmo: Times New Roman

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~~Přílohy: ~~Vzor smlouvy~~ Smlouvy o spolupráci
Vzor Plánovací smlouvy

Naformátováno: Písmo: Times New Roman