

PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY ZA ÚČELEM ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-KŘESLICE

Úvod

Kapacita veřejné dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení Prahy-Křeslice je v současnosti již na hranici možností pro stávající objemy staveb (hustotu zástavby). Při realizaci nových staveb, 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 a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, životní prostředí a veřejné služby. Plánovaná bytová, administrativní a další nová výstavba v Praze-Křeslicích povede k výraznému navyšování počtu obyvatel této městské části a vyvolá nezbytné náklady městské části na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a zejména občanské vybavení v oblastech školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb. Městská část Praha-Křeslice vytvořila tyto Pravidla finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha-Křeslice, aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování území Městské části Praha-Křeslice. Při vytváření těchto Pravidel vyšla Městská část Praha-Křeslice z Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022

Smyslem těchto Pravidel je proto nastavení transparentních, předvídatelných a nediskriminačních pravidel jednání mezi Městskou částí a investory, kteří plánují na území Městské části realizovat svůj investiční záměr, a to tak, aby realizace záměru vedla k vytvoření vhodných podmínek pro kvalitní život obyvatel Městské části. Smyslem těchto Zásad je dále to, aby postup investorů a Městské části byl již od počátku přípravy investičních záměrů koordinován, což bude předcházet případným nesouladům připravovaných investičních záměrů se zájmy Městské části a jejích obyvatel.

Městská část Praha-Křeslice deklaruje svůj zájem na tom, aby veškeré investiční záměry, se kterými investoři přicházejí do území Městské části Praha-Křeslice, byly koordinovány společně s dalšími zúčastněnými subjekty tak, aby výsledná podoba výstavby v co nejvyšší možné míře prospívala občanům Městské části Praha-Křeslice a zároveň zohledňovala představy investorů o daném záměru. Ačkoliv je postup dle těchto Pravidel dobrovolný, Městská část Praha-Křeslice s ohledem na uvedený postup dle těchto Pravidel všem investorům důrazně doporučuje.

Tyto Pravidla nezakládají žádný nárok investora na uzavření Smlouvy o spolupráci (jak je definována níže). Případné uzavřené Smlouvy o spolupráci a její konkrétní obsah záleží vždy na společné dohodě Městské části Praha-Křeslice a příslušného investora. Městská část Praha-Křeslice zároveň uvádí, že má v obecné rovině zájem na tom, aby Smlouvy o spolupráci byly s investory uzavírány. Investorovi je dále doporučováno, aby se před samotným rozhodnutím o získání pozemku a realizaci svého investičního záměru seznámil s příslušnými limity využití území, které se vztahují na předmětné území městské části a věc předběžně konzultoval s městskou částí.

Městská část Praha-Křeslice upozorňuje, že postup podle těchto Pravidel nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných obecně závazných právních předpisů, které musí být pro realizaci investičního

záměru investora vedena dle platných a v té době účinných obecně závazných právních předpisů. Městská část Praha-Křeslice vystupuje ve vztazích s investory vyplývajících z těchto Pravidel a Metodiky vždy pouze v rámci své samostatné působnosti, ve které nevykonává veřejnou moc; výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný Městskou částí Praha-Křeslice není těmito Zásadami a Metodikou dotčen či ovlivněn.

I. Pojmy

Pojmy uvedené v těchto zásadách nenahrazují pojmy dané platnou a účinnou právní úpravou. 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

2. Investičním záměrem se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavěný bytový a nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí. Za rekonstrukci se považuje také případ, kdy stávající objekt je zdemolován a je vystavěn objekt nový v půdorysu a v objemu ne vyšším, než stávající objekt.

3. Občanským vybavením se dle § 2 odst. 1 písm. k) 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. Za občanské vybavení ve smyslu těchto zásad se považují i plochy veřejné zeleně.

4. Veřejnými službami se rozumí služby, které městská část v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu (např. školství, tělovýchova a sport, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, životní prostředí).

5. Investičním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na budování nového nebo zlepšování či rozšiřování stávajícího občanského vybavení a veřejných služeb na území městské části v podobě dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, životního prostředí a vybavení v oblastech školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb v poměru k zátěži vyvolané daným záměrem Investora, definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Investiční příspěvek může být při splnění požadavků a podmínek Městské části Praha-Křeslice zčásti nebo zcela nahrazen formou Nepeněžního plnění, jehož hodnotu lze započítat na celkovou výši Investičního příspěvku.

6. Nepeněžním plněním se rozumí nepeněžní plnění Investičního příspěvku, kterým mohou být např. budovy či pozemky pro základní a mateřské školy, budovy či pozemky pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště, parky a veřejná prostranství či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků Městské části Praha-Křeslice Investor zaváže a které jsou nad rozsah nezbytné funkčnosti Investičního záměru a současně jeho očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení Investičního záměru a dále nevyplývá přímo z požadavků územního plánu, Pražských stavebních předpisů, jiných právních předpisů a rozhodnutí. Investorem vybudované stavby nebo pozemky představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci převedeny do vlastnictví hl. m. Prahy a následně svěřeny do správy Městské části Praha-Křeslice a zastupitelstvo Městské části Praha-Křeslice bude s převodem nemovitostí souhlasit. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty, převedené do vlastnictví Městské části Prahy-Křeslice. Pokud se investor a městská část nedohodnou jinak, nepeněžním plněním nejsou stavební úpravy ve vnitrobloku, i když jsou převedeny do majetku hl. města Prahy a následně svěřeny Městské části Praha-Křeslice.

7. Smlouvou o spolupráci se rozumí smlouva o spolupráci mezi Městskou částí Praha-Křeslice a Investorem dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jejíž vzor je nedílnou součástí tohoto dokumentu.

8. 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), ve znění pozdějších předpisů, 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 Pražských stavebních předpisů, dle přílohy č. 2 tak, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

9. Splatností Investičního příspěvku se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabyde právní moci územní rozhodnutí o umístění celého Investičního záměru nebo jeho části na území Městské části Praha-Křeslice. V odůvodněných případech může Městská část Praha-Křeslice s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti (zejména v případech poskytnutí Nepeněžitého plnění Investičního příspěvku).

10. Metodikou se rozumí Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválená usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022.

II. Zásady

Zastupitelstvo Městské části Praha-Křeslice svým usnesením č. 2024/18/5 (dále jen „Usnesení“), schválilo tato Pravidla finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha-Křeslice z důvodu navýšování nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a Občanské vybavení a na Veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch účelu užívání zejména, „bydlení“ nebo „administrativa s malou návštěvností“, na území Městské části Praha-Křeslice.

1. Tato Pravidla se vztahují na všechny Investorské záměry k účelu užívání „bydlení“ nebo „administrativa s malou návštěvností“ nebo „administrativa s velkou návštěvností“, jak jsou tyto účely užívání vymezeny v Pražských stavebních předpisech, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy:

- obytných (OB, OV),
- smíšených (SV, SMJ).

1.2 Tato Pravidla se dále vztahují na všechny Investorské záměry, umístované v plochách s rozdílným způsobem využití ve smyslu přílohy č. 1 územního plánu hl. m. Prahy:

- výroby a služeb (VN, VS),
- zvláštních komplexů občanského vybavení – obchodní a ostatní (ZOB, ZVO),
- technické infrastruktury – odpadové hospodářství (TVO)

2. Výše Investičního 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:

a) při žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u rodinné výstavby 1000 Kč za m² HPP. Nevztahuje se na rekonstrukce a přístavby stávajících rodinných domů (toto osvobození platí pro rozšíření do limitu 30% stávající HPP a pro případy, kdy je stávající objekt zdemolován a je vystavěn objekt nový v půdorysu a v objemu ne vyšším, než stávající objekt.

b) při žádosti o vydání územního, stavebního nebo sloučeného řízení u nebytové, komerční a bytové výstavby 2000 Kč za m² HPP.

c) v případě investorského záměru vyžadujícího změnu ÚP hl. m. Prahy je výše příspěvku navýšena o 500 Kč za m².

Uvedené částky mohou být valorizovány v souladu s Metodikou. Za změnu územního plánu se považuje také skutečnost, že nabyde platnosti nový územní plán (Metropolitní plán), pokud v dosavadním územním plánu nebyl předmětný investorský záměr možný.

3. Městská část Praha-Křeslice se může dohodnout s Investorem na Nepeněžním plnění v hodnotě odpovídající výši Investičního příspěvku dle odst. 2 sloužící ke stejnému účelu, k jakému je určen peněžitý Investiční příspěvek. V případě, že s Investorem je dohodnuto plnění formou výstavby Občanského vybavení, Městská část Praha-Křeslice si vyhradí ve Smlouvě o spolupráci stanovení parametrů takové výstavby.

4. Právním titulem pro plnění Investičního příspěvku nebo Nepeněžního plnění Investora je závazek vyjádřený v konkrétní Smlouvě o spolupráci, kterou spolu Městská část Praha-Křeslice a Investor uzavřou.

5. Částka Investičního příspěvku bude placena na běžný účet Městské části Praha-Křeslice, číslo účtu: 2000723339/0800 vedený u České Spořitelny, pod variabilním symbolem uvedeným v konkrétní Smlouvě o spolupráci.

6. Městská část Praha-Křeslice prohlašuje a zavazuje se, že Investiční příspěvek bude použit 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 Praha-Křeslice před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí (případně stavebního povolení nebo ohlášky stavby), týkajícího se Investičního záměru, bude městskou částí informován o procesu finanční spoluúčasti Investora na rozvoji Občanského vybavení a Veřejných služeb na území Městské části Praha-Křeslice a o existenci Pravidel finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha-Křeslice a bude mu doporučeno sjednání schůzky s Městskou částí Praha-Křeslice pro dojednání podmínek Smlouvy o spolupráci.

2. Na základě schůzky s Investorem a předložených podkladů k Investičnímu záměru formuluje Městská část Praha-Křeslice předběžné stanovisko k Investičnímu záměru. V rámci předběžného stanoviska Městské části Praha-Křeslice k Investičnímu záměru bude Investor požádán, aby se na Městskou část Praha-Křeslice obrátil za účelem uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska Městské části Praha-Křeslice bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor Smlouvy o spolupráci a dokument Zásady finanční spoluúčasti na rozvoji Městské části Praha-Křeslice. Věcný obsah předběžného stanoviska k Investičnímu záměru není dokumentem Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha-Křeslice nijak ovlivněn.

3. Poté, co se Městská část Praha-Křeslice dozví o tom, že Investor požádal o umístění nebo povolení stavby Investičního záměru podle stavebního zákona, aniž by vstoupil do jednání s Městskou částí Praha-Křeslice ve smyslu odst. 1 a 2 výše, odešle Městská část Praha-Křeslice Investorovi průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha-Křeslice, dokument Pravidel finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha-Křeslice a vzor Smlouvy o spolupráci. Společně s touto informací odešle Městská část Praha-Křeslice Investorovi žádost o Investiční příspěvek, vycházející z Pravidel finanční spoluúčasti investora na rozvoji Městské části Praha-Křeslice. Následně bude vyvoláno jednání mezi Investorem a Městskou částí Praha-Křeslice za účelem dojednání podmínek Smlouvy o spolupráci.

4. Zastupitelstvo Městské části Praha-Křeslice v samostatné působnosti schválilo vzor Smlouvy o spolupráci, který je přílohou tohoto dokumentu a který vychází ze vzoru smlouvy o spolupráci, který je součástí Metodiky. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci, sjednané s Investorem na základě vzoru Smlouvy o spolupráci, který je přílohou tohoto dokumentu, schvaluje vždy Rada Městské části Praha-Křeslice v samostatné působnosti. Pokud konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci, sjednané s Investorem, obsahuje závazek k Nepeněžitému plnění, schvaluje konečné znění Zastupitelstvo Městské části Praha-Křeslice v samostatné působnosti. Smlouvy o spolupráci za městskou část podepisuje starosta nebo člen rady městské části odpovědný za oblast územního rozvoje.

5. Smlouva o spolupráci je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani Městská část Praha-Křeslice k jejímu uzavření nejsou nuceny. V případě uzavření Smlouvy o spolupráci je preferovaným způsobem zajištění závazků Investora bankovní záruka ve smyslu § 2029 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Závazky městské části

1. Uzavření Smlouvy o spolupráci mezi Městskou částí Praha-Křeslice a Investorem je výkonem samostatné působnosti Městské části Praha-Křeslice a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek Městské části Praha-Křeslice zasahovat do správních řízení vedených Úřadem Městské části Praha 11 v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

2. Městská část Praha-Křeslice se ve Smlouvě o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:

a. Investorovi poskytne v rámci výkonu samostatné působnosti nezbytnou součinnost nutnou k získání potřebných povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k uskutečnění jeho Investičního záměru, zejména se jako účastník řízení, po odsouhlasení projektové dokumentace městskou částí a případným zapracování připomínek městské části investorem, zdrží vydání nesouhlasných stanovisek nebo vyjádření a vznášení námitek v průběhu územního a stavebního řízení, včetně procesů tato řízení nahrazujících, a podání odvolání nebo jiných opravných prostředků proti vydaným správním rozhodnutím nebo opatřením s obdobným účinkem nutným k uskutečnění Investičního záměru;

b. zachová vlastnické vztahy v území přímo sousedícím s Investičním záměrem ohledně jí svěřeného majetku hlavního města Prahy k datu uzavření Smlouvy o spolupráci do nabytí právní moci stavebního povolení na Investiční záměr;

c. se bude ve Smlouvě o spolupráci dále uvedeným způsobem podílet na uskutečnění Investičního záměru Investora;

d. Investiční příspěvek použije ve prospěch Občanského vybavení nebo Veřejných služeb na území Městské části Praha-Křeslice.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů Občanského vybavení nebo Veřejných služeb na území Městské části Praha-Křeslice, na které hodlá zaplacené Investiční příspěvky použít.
2. Přílohou tohoto dokumentu je vzor Smlouvy o spolupráci. Dokument PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY ZA ÚČELEM ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-KŘESLICE včetně Smlouvy o spolupráci budou umístěny na webových stránkách Městské části Praha-Křeslice na adrese: www.kreslice.cz
3. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení Zastupitelstvem Městské části Praha-Křeslice a jeho zveřejněním na úřední desce.
4. Odpovědnost za správu a administraci finanční spoluúčasti investorů na rozvoji Městské části Praha-Křeslice náleží gesci územního rozvoje Městské části Praha-Křeslice.
5. Výjimka z Pravidel bude se zdůvodněním předložena ke schválení Zastupitelstvu MČ Praha-Křeslice.
6. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva Městské části Praha-Křeslice.

Příloha: Vzor Smlouvy o spolupráci

.....
Mgr. Ing. Jaromír Šimek Milan Kozel
místostarostové