

ZÁSADY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 1

1. Úvod

- 1.1. MČP1 (jak je definována níže) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČP1 o zajištění veřejně prospěšných cílů a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. MČP1 taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.
- 1.2. Zastupitelstvo MČP1 proto v zájmu zajištění harmonického rozvoje území MČP1 schválilo tyto Zásady (jak jsou definovány níže) jako soubor pravidel pro Investory (jak jsou definováni níže), kteří mají zájem realizovat výstavbu na území MČP1. Cílem Zásad je zejména transparentně, nediskriminačně a v souladu s právními předpisy, územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady zajistit podílení se Investorů na financování nákladů, které jejich stavební činnost na území MČP1 vyvolá. Současně Zásady zajistí spolupráci Investorů a MČP1 na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu na území MČP1.
- 1.3. Zásady navazují na Metodiku HMP (jak je definována níže). Tyto Zásady jsou harmonizovány se základními body Metodiky HMP a dále se Stavebním zákonem (jak je definován níže), který v § 130 a násl. umožňuje municipalitám uzavírat se stavebníky veřejnoprávní plánovací smlouvy.
- 1.4. Uzavírání plánovacích smluv na základě těchto Zásad je ve veřejném zájmu a obecně prospěšné pro veřejnost a občany MČP1, jelikož přispívá k všestrannému a harmonickému rozvoji MČP1 a dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení na území MČP1.

2. Pojmy

- 2.1. Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **Bezprostředně související vybaveností** veškerá Veřejná vybavenost nezbytná pro řádnou realizaci a užívání Záměru, ať již jde o úpravy stávající Veřejné vybavenosti nebo realizaci nové Veřejné vybavenosti;
- b) **Bytovým záměrem** byty, bytové prostory, bytové domy, pokud je alespoň 70 % jejich HPP tvořeno byty nebo bytovými prostory, rodinné domy a dále jiné stavby, pokud je alespoň 70 % jejich HPP tvořeno byty nebo bytovými prostory, to vše s celkovou HPP nad 300 m²;

za Bytové záměry se považují také nástavby, přístavby a stavební úpravy již realizovaných staveb, pokud dojde k navýšení HPP alespoň o 300 m² (příčemž nová HPP je alespoň ze 70 % tvořena byty nebo bytovými prostory);

za Bytové záměry se nepovažují změny v užívání stavby či její části spočívající ve změně způsobu užívání z nebytových prostor na bytové prostory, a to ať už v rámci nich dojde k provedení nástavby, přístavby nebo stavebních úprav či nikoli;

- c) **Finančním plněním** finanční plnění Investora Záměru poskytované MČP1;
- d) **Transparentním účtem** účet zřízený MČP1 za účelem transparentního nakládání s Finančním plněním;
- e) **HPP** hrubá podlažní plocha vypočtená jako součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy; do HPP Bytových záměrů se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury;
- f) **Investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci Záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení své potřeby bydlení);
- g) **Jiným záměrem** záměr odlišný od Bytového záměru, Nebytového záměru a Územně plánovacího záměru, kvůli kterému dochází k výraznému zvyšování zátěže na území MČP1 z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost či veřejné služby (např. záměr s celkovou HPP pod 300 m², který bude mít zásadní dopad do dopravní situace v lokalitě a bude vhodné jej upravit Plánovací smlouvou); o tom, zda se jedná o Jiný záměr, rozhoduje MČP1;
- h) **MČP1** Městská část Praha 1;
- i) **Metodikou HMP** text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijatý usnesením Zastupitelstva hl. města Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022¹;
- j) **Nebytovým záměrem** nebytové prostory, stavby, zařízení a technologie pro administrativní a komerční využití, ubytovací služby a krátkodobý pronájem a dále jiné stavby nebo soubory staveb, pokud není alespoň 70 % jejich HPP tvořeno byty nebo bytovými prostory, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, kancelářské prostory, komerční zóny, ubytovací zařízení či odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy, to vše s celkovou HPP nad 300 m²;
za Nebytové záměry se považují také nástavby, přístavby a stavební úpravy již realizovaných staveb, pokud dojde k navýšení HPP alespoň o 300 m² (příčemž nová HPP není alespoň ze 70 % tvořena byty nebo bytovými prostory);
za Nebytové záměry se považují také změny v užívání stavby či její části spočívající ve změně způsobu užívání z bytových prostor na nebytové prostory anebo z nebytových prostor na jiný druh nebytových prostor, a to ať už v rámci nich dojde k provedení nástavby, přístavby nebo stavebních úprav či nikoli, v rozsahu alespoň 300 m² HPP;
- k) **Nefinančním plněním** nefinanční plnění Investora Záměru, které má být poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění a nejedná se o Bezprostředně související vybavenost;

¹ Viz <https://praha.eu/metodika-spoluucasti-investoru>.

- l) **Občanským zákoníkem** zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- m) **Plánovací smlouvou** veřejnoprávní smlouva uzavřená podle § 130 a násl. Stavebního zákona mezi Investorem a MČP1. Smluvní stranou mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, pokud to právní předpisy umožňují a povaha Záměru a účel Plánovací smlouvy vyžaduje;
- n) **Povolením záměru** povolení záměru vydané dle Stavebního zákona, popř. instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, které Investora opravňují k tomu, aby realizoval Záměr (zejména stavební povolení, společné povolení apod.);
- o) **Stavebním zákonem** zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- p) **Tarifem** se rozumí sazba v Kč za m² HPP stanovená v Příloze č. 1 těchto Zásad samostatně pro Bytový záměr a samostatně pro Nebytový záměr;
- q) **Územně plánovacím záměrem** záměr vyžadující změnu územního plánu, pokud má být změnou územního plánu navýšena HPP, kterou je v dané lokalitě možné realizovat;
- r) **Veřejnou vybaveností** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby a péči o rodinu, kulturu apod.) a veřejná prostranství; součástí Veřejné vybavenosti je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (zeleň a hospodaření se srážkovými vodami v souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu);
- s) **Základními parametry** se rozumí parametry Záměru sjednané v Plánovací smlouvě, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, realizace a existence Záměru;
- t) **Záměrem** souhrnně Bytové záměry, Nebytové záměry a Jiné záměry;
- u) **Zásadami** tyto Zásady spoluúčasti investorů na rozvoji městské části Praha 1.

3. Působnost Zásad

- 3.1. Tyto Zásady se vztahují na realizaci Záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Tyto Zásady nenahrazují uzavření Plánovací smlouvy. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje žádná správní řízení, stanoviska dotčených orgánů státní správy ani jakákoli jiná vyjádření či stanoviska MČP1.
- 3.2. U Územně plánovacích záměrů, které vyžadují změnu územního plánu, se postup dle těchto Zásad neaplikuje. V těchto případech se postupuje dle Metodiky HMP. V případě, že k Záměru bude mezi Investorem, MČP1 a hl. m. Prahou uzavřena plánovací smlouva dle Metodiky HMP, nebude již s Investorem uzavírána Plánovací smlouva dle těchto Zásad.

4. Finanční plnění a jeho výše

- 4.1. Investor poskytuje MČP1 v souvislosti se Záměrem Finanční plnění, přičemž způsob výpočtu Finančního plnění, výše Tarifů a postup jejich aktualizace je stanoven v **Příloze č. 1** těchto Zásad.
- 4.2. Finanční plnění je splatné na transparentní účet č. Finanční plnění není poskytováno za konkrétním účelem a nemusí být ze strany MČP1 použito v souvislosti se Záměrem Investora. Finanční plnění slouží k rozvoji MČ Praha 1 v rámci investic zejména do bydlení a

občanské vybavenosti, případně za účelem investic do svěřených veřejných prostranství nebo za účelem realizace bezpečnostních opatření na území městské části (např. na ochranu tzv. měkkých cílů).

- 4.3. Splatnost Finančního plnění bude stanovena Plánovací smlouvou s ohledem na konkrétní okolnosti daného Záměru.

5. Nefinanční plnění

- 5.1. Investor je oprávněn vznést před uzavřením Plánovací smlouvy návrh na nahrazení Finančního plnění nebo jeho části Nefinančním plněním. Mezi základní formy Nefinančního plnění patří zejména:

- a) převod pozemků nebo bytových jednotek na MČP1, resp. hl. město Prahu;
- b) vybudování nové nebo úprava stávající Veřejné vybavenosti (nikoli Bezprostředně související vybavenosti);
- c) příprava projektové dokumentace;
- d) organizace architektonické soutěže;
- e) vyhrazená kapacita pro záměry určené MČP1;
- f) jiné specifické formy plnění (podporované bydlení, provoz a údržba veřejného prostranství, závazek nedočerpání kapacity, vybudování parkovacích míst);
- g) naplnění cílů v oblastech adaptace a mitigace klimatické změny, kvality veřejných prostranství, propustnosti či jinak konkretizovaný veřejně prospěšný účel.

- 5.2. Hodnota Nefinančního plnění bude stanovena dle druhu Nefinančního plnění:

- a) znaleckým posudkem zpracovaným na náklady Investora,
- b) kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových nákladů na realizaci, zpracování či zajištění Nefinančního plnění, nebo
- c) v případě Nefinančního plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky HMP započitatelnými referenčními rozpočtovými náklady uvedenými v této příloze (hodnoty uvedené v příloze se každý rok valorizují v souladu s Metodikou HMP).²

Realizace Nefinančního plnění bude podléhat řádnému ověření celkových nákladů a/nebo konečného provedení Nefinančního plnění (např. formou odborné konzultace nebo posudku) ze strany MČP1, a to s přihlédnutím k povaze a rozsahu Záměru a konkrétnímu Nefinančnímu plnění.

- 5.3. Při využití Nefinančního plnění se dále postupuje dle konkrétního smluvního ujednání Investora a MČP1 v Plánovací smlouvě.

6. Další závazky Investora

- 6.1. V Plánovací smlouvě budou stanoveny Základní parametry Záměru, které musí být Investorem dodrženy. Základní parametry mohou být v odůvodněných případech v průběhu plnění Plánovací smlouvy měněny dodatkem k Plánovací smlouvě nebo mohou být dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů.
- 6.2. Soulad Záměru s Plánovací smlouvou, tj. i se Základními parametry, MČP1 ověřuje v příslušných řízeních a procesech, kterých se dle zákona účastní (např. řízení o povolení

² Aktuální Přehled započitatelných rozpočtových nákladů nefinančního plnění dle Metodiky HMP (část E.2 odst. 2 a přílohy č. 5) je k dispozici zde: <https://praha.eu/w/prehled-zapocitatelnych-rozpocetovych-nakladu-nefinancniho-plneni-dle-metodiky-cast-e-2-odst-2-a-prilohy-c-5->.

záměru, řízení o změně záměru před dokončením apod.). Pokud by mělo dojít ke změně projektové dokumentace předložené stavebnímu úřadu v řízení o Povolení záměru, musí být tato změna oznámena před jejím provedením MČP1.

7. Závazky MČP1

- 7.1. Za předpokladu uzavření Plánovací smlouvy a plnění všech povinností Investora vyplývajících z Plánovací smlouvy poskytne MČP1 Investorovi v rámci své samostatné působnosti v souladu s § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona součinnost pro povolení, provedení a dokončení Záměru v mezích Základních parametrů. Bližší podmínky poskytování součinnosti ze strany MČP1 budou upraveny v Plánovací smlouvě.
- 7.2. Nebude-li v Plánovací smlouvě sjednáno jinak:
 - a) MČP1 poskytne v souvislosti s realizací Záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou svěřené do správy MČP1, pokud to umožňují podmínky v místě, a
 - b) MČP1 umožní bezplatné připojení Záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby, pozemní komunikace a inženýrské sítě), které jsou svěřené do správy MČP1 nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných MČP1, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- 7.3. MČP1 neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, pokud by takový postup byl v rozporu s právními předpisy nebo pokud Investor při přípravě nebo realizaci Záměru nedodrží Základní parametry nebo Investor jinak poruší Plánovací smlouvu.
- 7.4. Nebude-li v Plánovací smlouvě sjednáno jinak, MČP1 dle podmínek uvedených v Plánovací smlouvě nebude v souladu s § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností Záměru, které jsou v souladu se Základními parametry.

8. Postup při uzavření Plánovací smlouvy

- 8.1. Investoři informují MČP1 o svých Záměrech co nejdříve tak, aby mohla být zahájena spolupráce mezi Investorem a MČP1 v rané fázi přípravy Záměru, zpravidla před podáním žádosti o zahájení řízení o Povolení záměru. Jakmile se MČP1 dozví o plánovaném Záměru, bude Investora informovat o postupu dle těchto Zásad a doporučí mu sjednání schůzky s MČP1 pro upřesnění všech podrobností zásadních pro přípravu Plánovací smlouvy.
- 8.2. Uzavření Plánovací smlouvy s Investorem schvaluje Zastupitelstvo MČP1.
- 8.3. Uzavřená Plánovací smlouva bude uveřejněna v Registru smluv.³ MČP1 v souladu s § 130 odst. 3 Stavebního zákona bezodkladně zašle uzavřenou Plánovací smlouvu úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Vložení Plánovací smlouvy do národního geoportálu územního plánování nemá vliv na její účinnost.

9. Výjimky z poskytnutí Finančního plnění a dalších požadavků podle Zásad

- 9.1. Plnění podle těchto Zásad není požadováno:
 - a) je-li Investorem Záměru MČP1 nebo hl. m. Praha nebo právnická osoba založená či

³ Dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

zřízená MČP1 nebo hl. m. Prahou, Česká republika, její organizační složky, státní příspěvková organizace, státní podnik, státní organizace, příspěvková organizace zřízená vyšším územním samosprávným celkem;

- b) v případě, kdy MČP1 nebo hl. m. Praha má s Investorem uzavřenou smlouvu o budoucím převodu Záměru do majetku hl. m. Prahy nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené MČP1 nebo hl. m. Prahou;
- c) je-li Investorem nezisková organizace se sídlem na území MČP1 a současně je Záměr spolufinancován z rozpočtu MČP1 nebo hl. m. Prahy formou účelového investičního příspěvku či dotace.

9.2. V případě, že konkrétní Záměr bude mít pro MČP1 zvláštní význam a pozitivní dopady na zájmy MČP1 a jejích obyvatel (např. výstavba polikliniky, nemocnice, domu pro seniory či jiných budov významných pro poskytování zdravotní péče, sociálních služeb či jiné stavby sloužící veřejnosti), může MČP1 upustit od požadavků podle těchto Zásad. Posouzení provede MČP1 vždy individuálně ke konkrétnímu Záměru.

10. Závěrečná ustanovení

10.1. Zásady jsou veřejně dostupné a jsou zveřejněny na této webové adrese: www.praha1.cz

10.2. Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČP1 a účinnosti dne 17.6.2025

10.3. Nedílnou součástí těchto Zásad jsou následující přílohy:

- a) Příloha č. 1 – Výpočet Finančního plnění
- b) Příloha č. 2 – Vzor Plánovací smlouvy

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 1

Rozhodnuto orgánem městské části: Zastupitelstvo městské části Praha 1

Datum jednání a číslo usnesení: 26. zasedání dne 17.6.2025, č. usnesení UZ25_0346