
Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

verze 5.0 — 2021

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

podpůrné přílohy, posudky a vyjádření

příloha č. **10** Právní posudek Havel & Partners

příloha č. **11** Právní posudek Frank Bold Advokáti

příloha č. **12** Právní posudek Pavel Uhl

příloha č. **13** Rozbor problematiky daní, veř. zakázek

příloha č. **14** Analýza memorand a smluv MČ

příloha č. **15** Souhlasné vyjádření Central Group

příloha č. **16** Posouzení Ekospol

příloha č. **17** Vyjádření Finep

příloha č. **18** Vyjádření Metrostav Development

příloha č. **19** Vyjádření PasserInvest Group

příloha č. **20** Souhlasné stanovisko Penta Real Estate

příloha č. **21** Vyjádření Sekyra Group

příloha č. **22** Vyjádření Skanska Reality

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

přílohou č. **01**



přílohou č. **01**



Usnesení Rady hl. m. Prahy, Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy



zřizuje, jmenuje



příloha č. **23** Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond

příloha č. **24** Fond spoluúčasti investorů — statut

usnesení a doporučení samosprávy

příloha č. **25** Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **26** Usnesení Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **27** Usnesení Svazu městských částí HMP

příloha č. **28** Plánovací smlouvy – doporučení z r. 2016

Metodika — hlavní přílohy

příloha č. **02** Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

příloha č. **03** Návrh vzorové smlouvy

příloha č. **04** Stanovení kódů stabilizovaných ploch

příloha č. **05** Upřesňující parametry

příloha č. **06** Odůvodnění a kontext Metodiky

příloha č. **07** Příklady výpočtů dle Metodiky

příloha č. **08** Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuelní změny nového územního plánu

příloha č. **09** Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Materiál vznikl na Magistrátu hl. m. Prahy ve vedení hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, v úzké spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a byl široce konzultován a projednáván napříč městskými částmi i zástupci investorů a Asociace developerů. Na závěr byl podroben právní oponentuře, přičemž výstupy z oponentury i veškerého projednávání a připomínkování jsou v materiálu zapracovány.

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Cílem a hlavním důvodem vzniku materiálu je podpořit rozvoj města a objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemku.

Základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti této “kontribuce” zpět do daného území nebo lokality.

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Obsah prezentace

- A.** Východiska
- B.** Analýzy a vstupy
- C.** Principy Metodiky
- D.** Výpočet
- E.** Započitatelnost plnění
- F.** Právní zajištění a vymahatelnost

Metodika spoluúčasti investorů

Hlavní koordinátor

Ing. arch. Filip Foglar

Autorský tým

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Zdeněk Völfl

Užší konzultační tým

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

Eduard Forejt, CRE

Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Petr Zeman

Zpracovatelé právní části

HAVEL & PARTNERS

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Mgr. Jan Fikar

Mgr. Barbora Sahánková

Mgr. Adéla Havlová, LL.M.

Mgr. Ondrej Čurilla

Ing. David Krch

JUDr. Josef Žaloudek

Ing. Martin Bureš

Mgr. Alice Zemánková

Frank Bold Advokáti

Mgr. Jiří Nezhyba

Mgr. Tomasz Heczko

Mgr. Petr Bouda

Mgr. Barbora Chmelařová

Mgr. Jan Slezák

Mgr. Petr Prachař

Oponentní právní týmy

ACHOUR & PARTNERS adv. kanc.

JUDr. Gabriel Achour

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová

Advokátní kancelář Brož, Sedlatý

Mgr. Petr Sedlatý

Mgr. Vít Žižka

Konzultanti za Výbor územ. rozvoje

PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.

Ing. Ondřej Martan

Tomáš Murňák

RNDr. Jana Plamínková

Mgr. Tomáš Portlík

Ing. Ondřej Prokop

Konzultanti za Asociaci developerů

Ing. Tomáš Kadeřábek

Ing. arch. Jan Ludvík

Zdeněk Soudný

Martin Vachek

Konzultanti za Svaz MČ HMP

JUDr. Olga Hromasová

Ing. Zuzana Vejvodová

Širší konzultační skupina

Mgr. Bohdan Baron

Ing. Petr Běťák

Mgr. Ondřej Boháč

Ing. Martin Čemus

Mgr. Martin Červinka, MBA RE

Mgr. Michal Jordán

M.A. Martin Kloda

Tomáš Mikeska

Ing. Patrik Paneš, Ph.D.

Mgr. Jakub Stárek

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Petr Urbánek

Pavel Zelenka

A.

Východiska

Metodika slouží jako podklad pro přístup hl. m. Prahy k dohodám v území a změnám ÚP a pro názor Výboru územního rozvoje, Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Rada (dne 17. 1. 2022) a Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dne 27. 1. 2022)

- **ukládají** gesčnímu radnímu pro územní rozvoj HMP a předsedovi Výboru územního rozvoje ZHMP, aby pomocí této Metodiky přistupovali k jednání o změnách ÚP, resp. aby dle Metodiky **ověřovali přiměřenost plnění ve smlouvách a memorandech**, primárně u změn hierarchie I a II (viz dále)
- **doporučují** městským částem, aby při jednání s investory využívaly Metodiku
- **doporučují** městským částem, aby Metodiku převzali, resp. svým usnesením Metodiku implementovali, případně ji implementovali v určitém rozsahu

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem.

To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, v budoucnu na platformě plánovacích smluv.

Poskytnutí plnění investorem na základě Metodiky je dobrovolné a uskutečňuje se v rámci jeho soukromoprávního závazkového vztahu s hl. m. Prahou nebo městskou částí.

Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území. Stanovení nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a soukromého sektoru ve prospěch rozvoje metropole i jednotlivých městských čtvrtí.

— Kamil Kubiš, IPR Praha

Požadavek na uhrazení investičního příspěvku sleduje legitimní cíl a jednání obce tak lze chápat jako hájení zájmů občanů či jako jednání směřující k uspokojování jejich potřeb (k čemuž potřebuje finanční prostředky), k čemuž je obec dokonce povinována.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Důvody a cíle Metodiky

1. Předvídatelné a transparentní chování města — jistota pro investory
2. Opora a ochrana městských částí, včetně jejich spolupráce
3. Moderace a narovnání stávajícího prostředí — substituce RUD*
4. Pozitivní (vnitřní) motivace samospráv
5. Odůvodnění pro vydání a projednatelnost změn ÚP
6. Stanovení jednotného a jednoduchého principu výpočtu příspěvku
7. Obhajoba rozhodování ZHMP a ZMČ jako řádných hospodářů
8. Vyváženost podílení se na nákladech zvýšené zátěže území
9. Objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti plnění v územích

Kontribuce investorů by měla zavádět partnerský vztah mezi městem, MČ a investorem ve věci společného úsilí popularizovat, prosazovat a urychlovat výstavbu, a tím vytvářet pozitivní prorozvojové společenské prostředí. Zjednodušeně, Kontribuce do území by měla reprezentovat poplatek za „racionální a efektivní spolupráci s městem“, samozřejmě v rámci platných zákonů a limitů.

Kontribuce by měla být chápána jako uvolnění nadstandardních prostředků do území za objektivní snížení developerského rizika, tj. zjednodušení a zkrácení schvalovacích procesů na straně města a městských částí v jakékoliv fázi přípravy projektů, díky čemuž se projekty nejen urychlí, ale i potenciálně zlevní. Proaktivním a prorozvojovým přístupem města a městských částí proto nemusí docházet ke kompletnímu přenosu nákladů Kontribuce investora do konečné ceny díla, tedy bytů či nebytových prostor (...).

— Eduard Forejt a Martin Unger, PASSERINVEST GROUP, a. s.

Zdroje

IPR Praha, Kamil Kubiš a kol.: Plánovací smlouvy — nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města (pracovní text 2016; materiál nebyl dokončen)

KPMG Česká republika s.r.o. pro Asociaci developerů z.s.: Analýza využití institutu plánovací smlouvy v Česku (2017)

Petr Běťák, David Kupilík, Jiří Brůžek: Kalkulačka ekonomiky Nových Komořan (2020)

[Vladan Hodek](#): Cesta k vyváženému dělení výnosů ze zhodnocení pozemků (2020)

FA ČVUT, Karel Maier a kol: Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích — MČ Praha 10 (2019)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5 (2018)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12 (2019)

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, pracovní verze (2020)

Frank Bold Advokáti: Pravidla pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory (2020)

B.

Analýzy a vstupy

Právní opora

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Právní konzultace

Odbor legislativní
a právní MHMP

Sekce právní
IPR Praha

Právní posudky a právní spolupráce

Pavel Uhl,
advokát

HAVEL & PARTNERS,
advokátní kancelář

Frank Bold
Advokáti

Právní oponentura

ACHOUR
& PARTNERS
advokátní kancelář

Advokátní kancelář
Brož, Sedlatý

Stávající praxe

Praha 5

1000 — 1500 Kč/m² HPP
500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

Praha 7

500 Kč/m² HPP

Praha 10

*915 Kč/m² HPP
bez změny ÚP

Praha 12

1500 Kč/m² HPP
1000 Kč/m² HPP bez změny ÚP

původně dle
Svazu městských částí HMP

2000 Kč/m² HPP
1500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky (v rámci celé Prahy jednotně) mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů.

Není nelegální, neoprávněné či nemravné si ve smlouvě s investorem sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v důsledku zvýšených nároků na tuto veřejnou infrastrukturu vyvolaných záměrem investora v dotčeném okolí, zvláště pokud bude tento příspěvek využit racionálním a věcně odůvodnitelným způsobem na koinvestice v území prospěšné oběma stranám smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Taková smlouva pak naplňuje základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavírána dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

*pro rok 2021

HAVEL & PARTNERS
USPĚCH SPOJUJE

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA
PLZEN | OLOMOUC | OSTRAVA

Florentinum, recepce A
Na Florentinu 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex
Nové sady 998/25, 602 00 Brno, Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Zsokermánd
Zátova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

Hlavní město Praha

k rukám

doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora hl. m. Prahy
Ing. arch. Filipa Foglara, vedoucí sekretariátu I. náměstka primátora hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2
110 00 Praha - Staré Město

Doručeno e-mailem

V Praze dne 7. prosince 2021

ODBORNÉ PRÁVNÍ POSOUZENÍ METODIKY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ HL. M. PRAHY, VERZE 5.0 - 2021

Vážený pane docente, vážený pane architekté,

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („HAVEL PARTNERS“) byla požádána Hlavním městem Praha („Klient“ nebo „HMP“) o vypracování odborného právního posouzení ve věci možnosti spolupráce HMP a městských částí HMP („**městské části**“) se zájmem o výstavbu na území HMP, resp. se zájmem o změnu územního plánu („**investoři**“), kteří by se na základě této spolupráce spolupodíleli peněžitou či nepeněžitou kontribucí na rozvoji dotčeného území.

Za tímto účelem HMP připravuje a zamýšlí přijmout jednotnou metodiku, která by stanovila základní parametry spolupráce HMP, městských částí a investorů v rámci rozvoje území a stanovení jejich kontribuce, předpoklady uzavření smluv s investory, jakož i základní smluvní podmínky („**Metodika**“).

1. PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Předmětem tohoto posouzení je právní analýza možnosti přijetí Metodiky, postupu HMP (městských částí) dle Metodiky v rámci spolupráce s investory a souvisejících níže uvedených dílčích otázek týkajících se základních principů spolupráce a závazkových smluvních vztahů s investory, zejména se tato právní analýza věnuje níže uvedeným oblastem dle zadání Klienta:

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florentinu 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 254 54 607, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114399. Seznam spolupracujících advokátů je k dispozici na webových stránkách: www.havelpartners.cz

Frank Bold
Advokáti

Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Pro: Hlavní město Praha
Věc: Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území
Datum: 6. 12. 2021

Zadání

Obsahem tohoto posudku je komplexní posouzení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, vedoucí autorského týmu Ing. arch. Filip Foglar (dále jen „Metodika“), který připravilo 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. Cílem posudku je poskytnout oponenturu vedoucí k právní verifikaci Metodiky se strukturovanými odpověďmi na následující témata a otázky, s odůvodněním a vazbou na právní praxi, právní legitimitu, ev. s příklady rozsudků soudů:

1. Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat?

- V rámci posudku odůvodnit obecně možnost požadovat po investorech investiční příspěvek dle Metodiky ve formě peněžitého i věcného plnění, a to z hlediska legitimacy i legality takového požadavku. Posudek má poskytnout odpověď na otázku, jak se liší právní legitimita požadavků na plnění v případech investičních záměrů se změnou územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP“) a v případech bez změny ÚP, tj. v zámeřech a územích dle stávajícího právního vztahu (nároku) v území? Metodika totiž požaduje plnění pouze v případech, kdy je u umístění investičního záměru nutná změna ÚP.
- Popsat právní rámec pro uplatňování navržené Metodiky ze strany hl. m. Prahy a jeho městských částí - rozlišení postavení hl. m. Prahy a jeho městských částí v přenesené a samostatné působnosti.
- Vysvětlit, zda jednání s investorem dle Metodiky o uzavření smlouvy o spolupráci a o poskytnutí investičního příspěvku (včetně změny územního plánu hl. m. Prahy) nemůže být snad považováno za korupční jednání či střet zájmů či zda nemůže docházet k systémové podjatosti apod., včetně vysvětlení, proč lze vůbec smlouvu o spolupráci s investorem uzavřít a smluvní povinnosti z ní zajistit smluvní pokutou či jinou sankcí.
- Identifikovat rizika soudní napadnutelnosti smluv o spolupráci uzavřených na základě Metodiky a soudní napadnutelnosti změn územního plánu hl. m. Prahy podaných na základě požadavku investora.
- Popsat, zda je postup dle Metodiky v souladu s mandátem zastupitele hl. m. Prahy nebo městské části.

www.fbadvokati.cz

Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Údolní 567/33 602 00 Brno

info@fbadvokati.cz
T +420 545 213 975

IČO 283 596 40, DIČ CZ28359640
OR KS v Brně, oddíl C, vložka 63531

Pavel Uhl, advokát

hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 6. prosince 2021

Věc: právní posouzení smluvní a věcné dokumentace k tvorbě metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území (verze 2021/5.0)

K rukám: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar (Magistrát hl. m. Prahy)

Vážený pane,
vážená paní,

na základě žádosti kanceláře náměstka doc. Hlaváčka Vám předkládám stanovisko k současnému znění metodiky spoluúčasti, které jsem obdržel dne 5. prosince 2021 a textu vzoru (formuláře) smlouvy, které jsem obdržel dne 4. prosince 2021.

Toto stanovisko navazuje na stanovisko nazvané „*Zpracování základní informace o právní proveditelnosti, rizicích a právní reaktor „Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučená konkrétní přiznání ÚP“*“, které jsem vypracoval dne 9. listopadu 2020 a které vycházelo z obecné možnosti, že zamyšlená obecná regulace dané problematiky skrze metodiku a navazující smlouvy je možná. Stanovisko pak stanovilo podmínky, za jakých je možná a základní rizika, kterým je třeba předjet.

Nyní jsem dostal k posouzení vzorový text smlouvy o spolupráci a koncept metodiky v podobě, které jsou verzemí po zpracování, jež skončilo během víkendu 4. až 5. prosince 2021. Osobně jsem se účastnil některých jednání nad textem smlouvy i metodiky a dohadování nad některými formulacemi. Texty jsem podrobil posouzení jednak z hlediska východisek uvedených v mém předchozím stanovisku a jednak z hlediska obecných kritérií zákonnosti či obvyklých právních rizik.

Obecně lze konstatovat, že oba texty respektují právní rámec proveditelnosti, jak byl stanoven v předchozím právním posouzení. Zvolená metodika a navazující vzorový text smlouvy předcházejí v maximální možné míře rizikům, která souvisejí s různou povahou procesů spojených s činností samosprávy obecně, s činností státní správy na úseku stavebního práva a s kompetencemi samosprávy v oblasti územního plánování či navazujících procesů.

V podrobnostech se odkazují na předchozí stanovisko a konstatují, že oba texty je plně respektují.

Korenského 15, 150 00 Praha 5, Smíchov
tel: 257 312 083, e. mail: advokata@uhl.cz

1/2

č. osv. ČAK/10960 /DIČ: CZ750810083
IČ: 71638806, ID datové schránky: 5zaz9qd



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

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

C.

Principy Metodiky

Orientační přehled plnění (specifikace v části E. Započitatelnost)

“veřejná infrastruktura”

občanské vybavení
+ rekreační vybavení

veřejná prostranství
vč. nadstandardní MZI*

nadřazená dopravní
infrastruktura

nadřazená technická
infrastruktura

specifické plnění

nedočerpání koeficientu
nebo vyhrazení kapacity

předání městských bytů
nebo
podporované bydlení

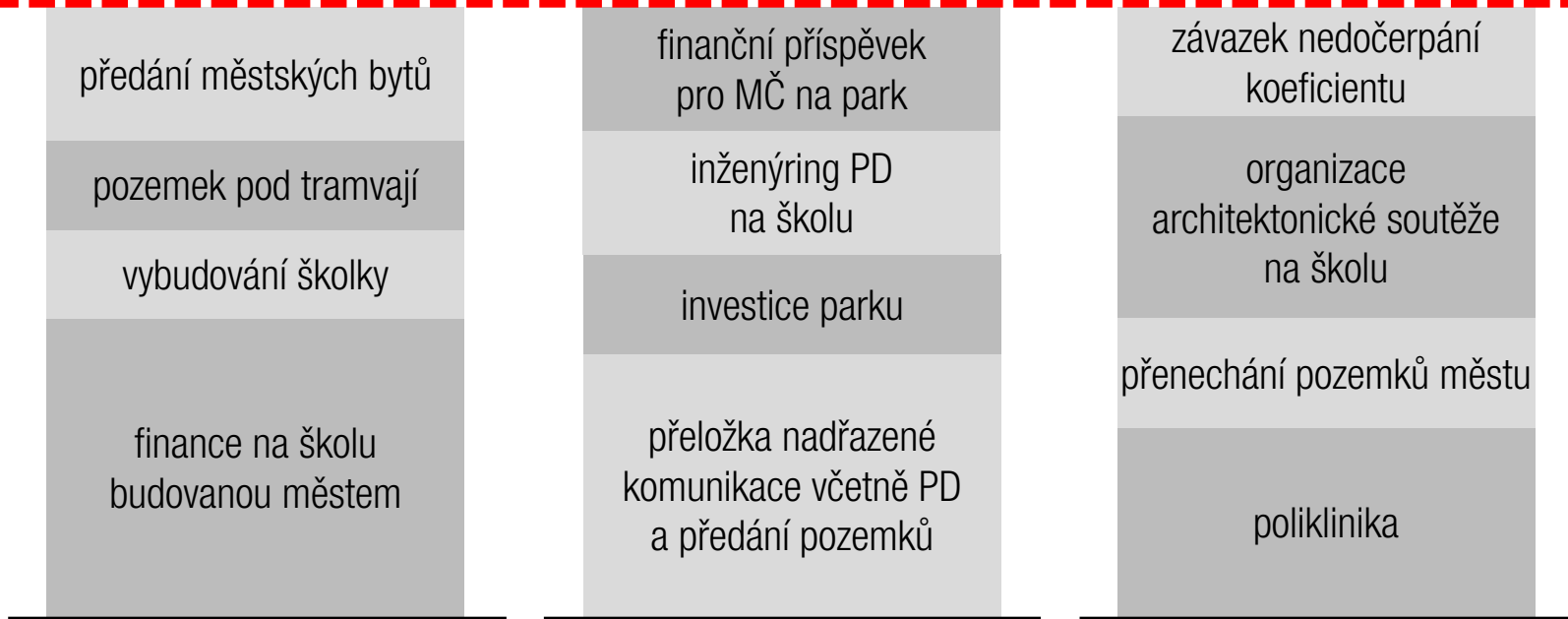
organizace
architektonické
či urbanistické soutěže

jiné dle dohody MČ,
HMP a investora

*modrozelená infrastruktura

Různé příklady naplnění Metodiky

R = referenční výše požadovaného plnění investora (výpočtová)

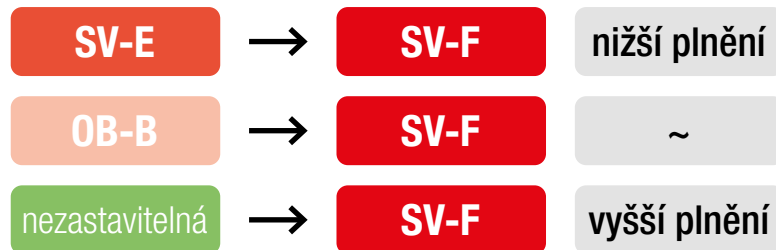


Nový způsob objektivnějšího výpočtu



stávající praxe:

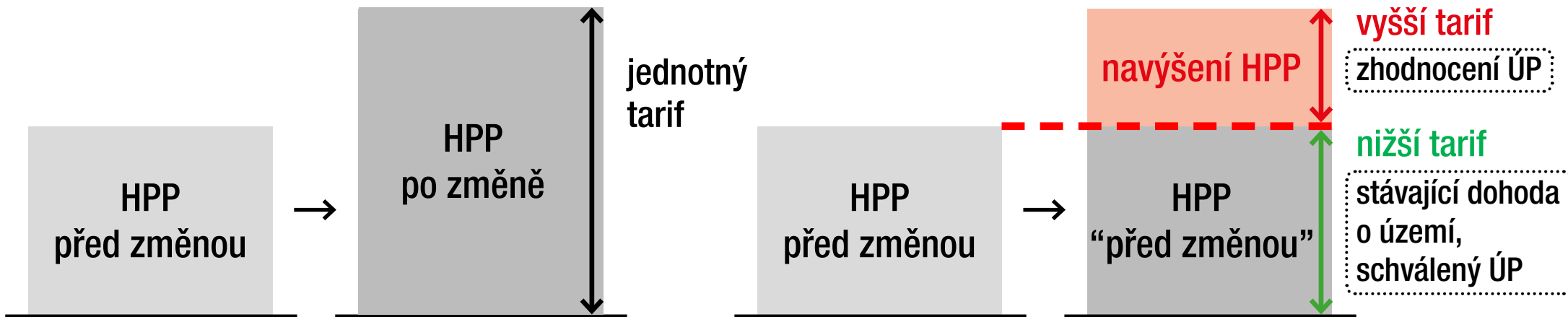
výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba



navrhovaná metodika:

dvoutarifový výpočet

Zdůvodnění členění výpočtu



dřívější praxe:

výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba

nová metodika:

dvoutarifový výpočet

Vazba a návratnost plnění zpět do lokality

100%
plnění

vázáno →



C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

MČ postupuje dle této Metodiky, resp. v takovém jejím rozsahu, který schválily orgány MČ

HMP postupuje dle této Metodiky

jednání vede MČ

jednání vede MČ

jednání vede MČ za účasti HMP

jednání vede HMP

za účasti (společně s) MČ

jednání vede HMP

za účasti (společně s) MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m² plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

memorandum nebo smlouva o spolupráci

memorandum nebo smlouva o spolupráci

nutné uzavření smlouvy o spolupráci

nutné uzavření smlouvy o spolupráci

např.: dvojstranná dohoda či memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

např.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP

např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP

— rodinné domy

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

— středně velké změny o rozsahu jednoho nebo více bloků — obytné soubory

— Malý háj — Florenc — Komořany — Nový Sedlec — Barrandov — Západní město — Nová Ruzyně

— Bubny — AVIA Letňany — Letňany Západ — Nákladové nádraží Žižkov a okolí — Nový Zličín

V

drobná změna

300 m²

IV

lokální změna

3 000 m²

III

lokalitní změna

30 000 m²

II

čtvrťová změna

300 000 m²

I

metropolitní změna

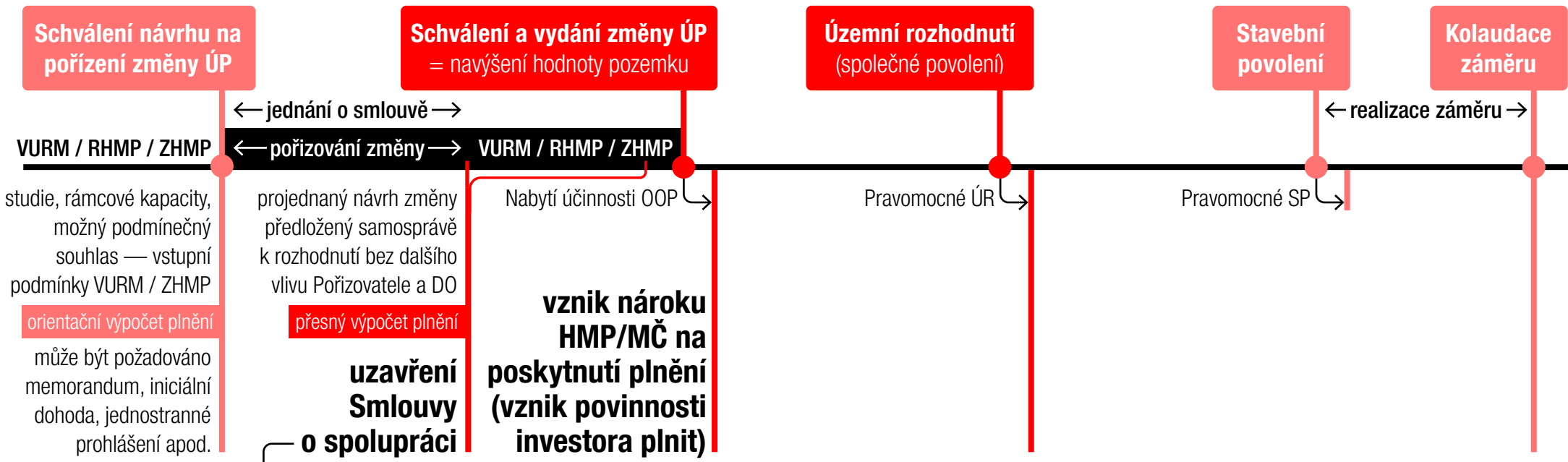
Δ HPP = navýšení m² (sousedících) změn ÚP

C. Principy Metodiky

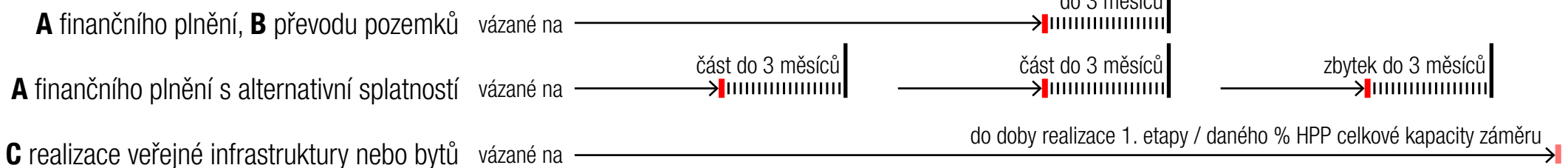
Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



se závazkem plnění formou:



D.

Výpočet

Referenční výše minimálně požadovaného plnění investora:

$$R = HPP_s \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

T_1 — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m²

T_2 — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m²

HPP_s — stávající kapacita m² HPP v ÚP před jeho změnou

ΔHPP — rozdíl m² HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

HPP_s — stávající kapacita m² HPP před jeho změnou

$$\mathbf{HPP_s = S_s \times KPP_s + S_{REZ} \times 0,2 \times KPP_{REZ}}$$

Pro výpočet stávajících HPP_s se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

S_s — stávající výměry jednotlivých ploch

KPP_s — stávající KPP jednotlivých ploch

S_{REZ} — výměry jednotlivých územních rezerv

KPP_{REZ} — KPP jednotlivých územních rezerv

v případě „stabilizovaných“ ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu), se pro výpočet použije **fixní KPP**, stanovený dle přílohy Metodiky

ΔHPP — navýšení m² HPP

$$\mathbf{\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_s}$$

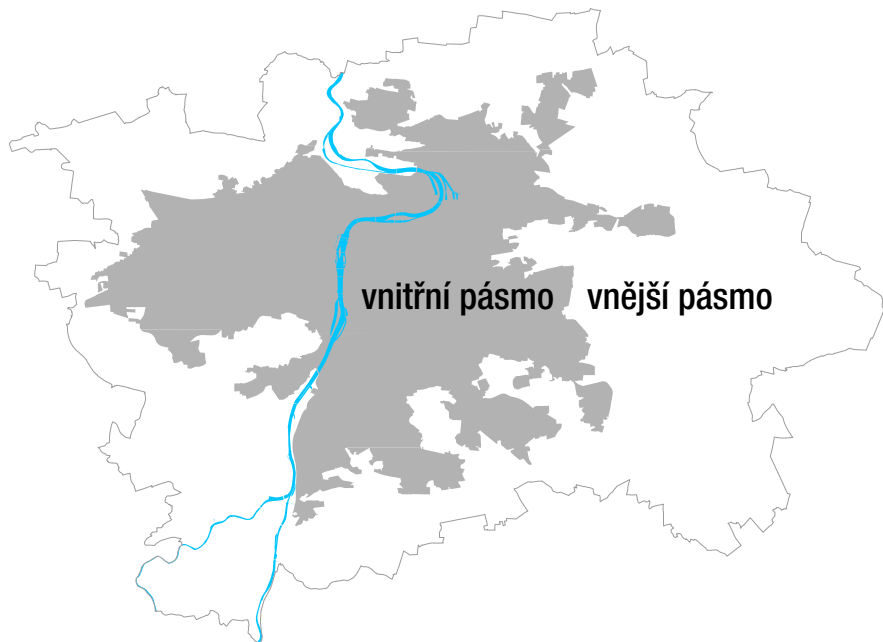
S_N — návrhové výměry jednotlivých ploch

KPP_N — návrhové KPP jednotlivých ploch

= celková kapacita HPP
po změně ÚP

Stanovení kódů stabilizovaných ploch — fixní KPP

U ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet následující koeficienty:



pásma města dle strukturálního členění území z ÚAP hl. m. Prahy, zohledňující souvisle zastavěné území metropole (tzv. kompaktní město); podrobná mapa bude přílohou Metodiky

z důvodu specifické typologie produkčních ploch VN, VS a DZ je pro podporu výstavby na brownfiledech využít pro dané plochy nejbližší vyšší KPP z ÚP (resp. podmíněčně přípustný KPP).

obytné plochy
ve **vnitřním** pásmu

0,8 **OB**
1,2 **SV**
1,4 **OV**
2,8 **SMJ**

obytné plochy
ve **vnějším** pásmu

0,2 **OB**
0,3 **OV**
0,4 **SV**

ostatní plochy
bez ohledu na pásmo

0,1 **SO, DL, DP**
0,2 **SP, TVV, TVO, DZ**
0,4 **DH, TVE**
0,5 **VS**
0,6 **VV, ZOB**
0,7 **VVA, ZKC**
0,8 **VN**
1,0 **DGP**
1,1 **TI**
1,3 **ZVO, ZVS**

funkční plochy bez kódu
míry využití území

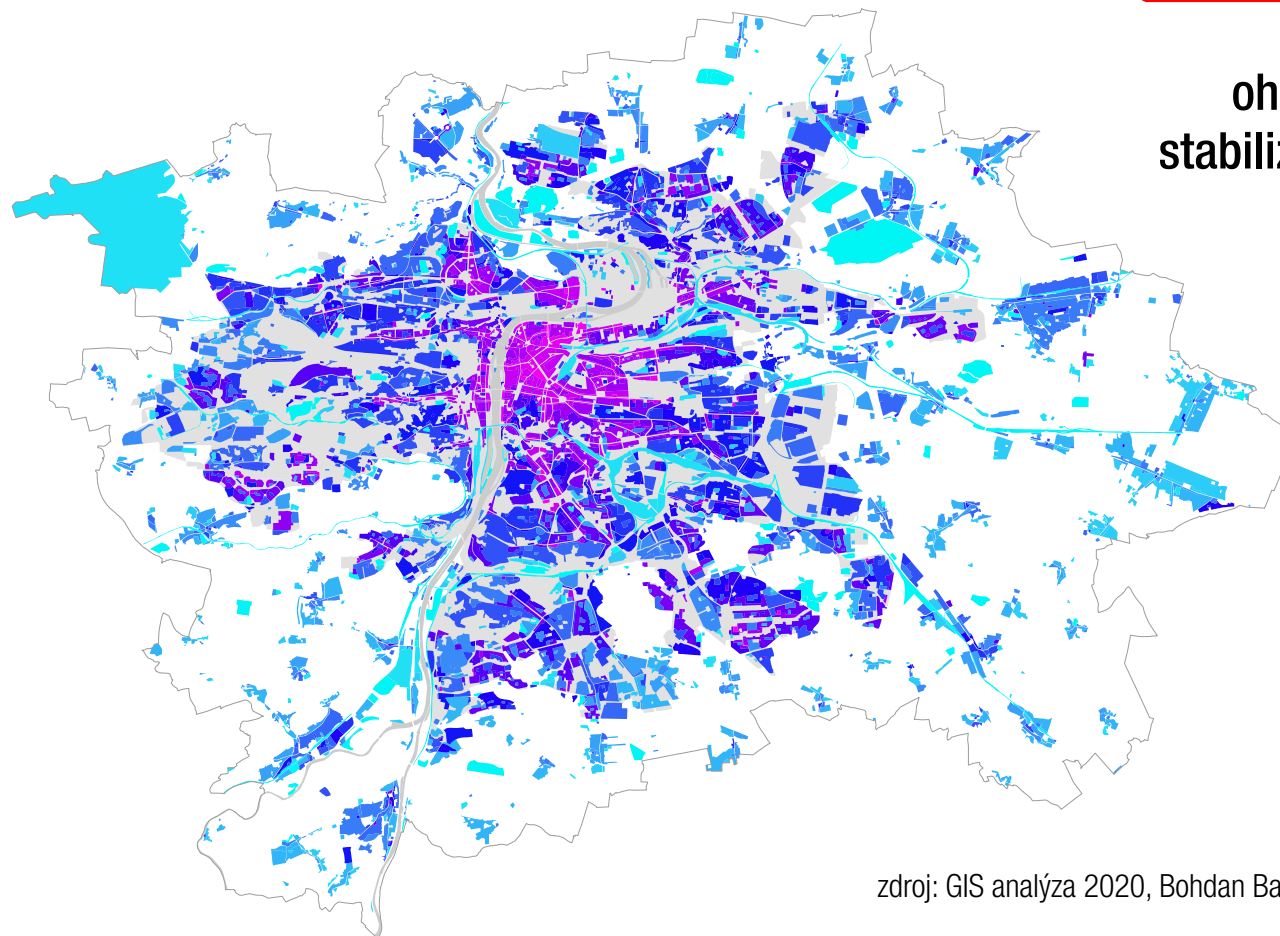


definice metodiky zpětného
stanovení KPP



počítačová analýza průměrných
kapacit (naplněnosti) stabilizovaných
zastavěných funkčních ploch
v zastavitelném území s výpočtem
HPP (podlažností a výměr budov)
z dat datazáze Územně analytických
podkladů 2020 na celém území hl.
m. Prahy

korekce: plochy nad 300 m² HPP



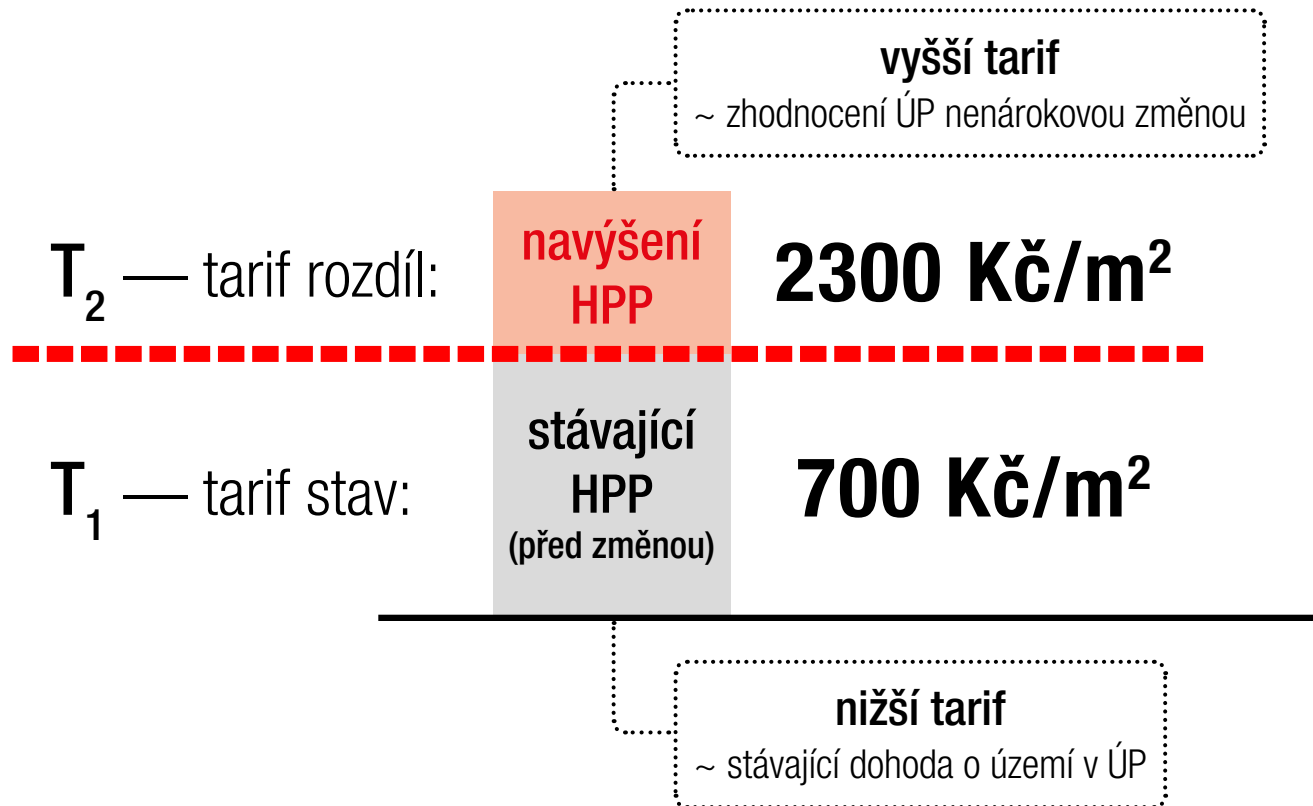
ohodnocení
stabilizovaných
ploch

zdroj: GIS analýza 2020, Bohdan Baron, Filip Foglar

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Vöfl

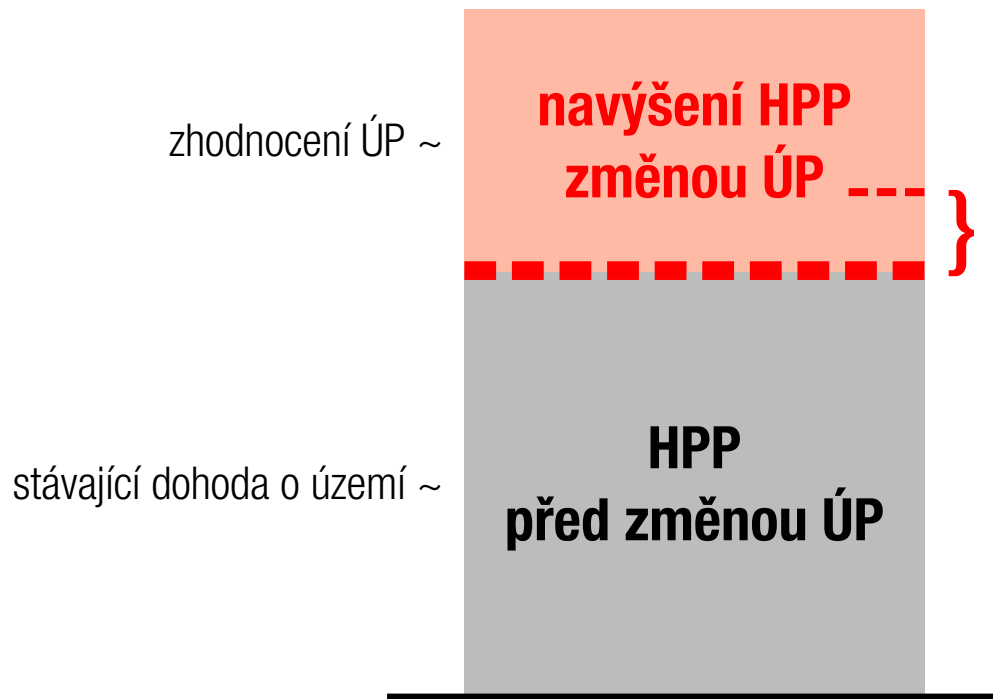
Tarify stanovené pro verzi Metodiky 5.0 — 2021



Tarify se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

Výše hodnot uvedených v Metodice bude každoročně nejpozději do konce února uveřejněna na webu HMP, a to vždy s účinností od 1. března.

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.



2300 = cca ¼ z 10.000 Kč/m² HPP

(cena 1 m² HPP zhodnocení v okrajových částech hl. m. Prahy se pohybuje okolo 10.000 Kč)

hl. m. Praha díky Metodice “vrací do území”

E.

Započitatelnost plnění

nezapočitatelné (vnitřní)

— automatické, slouží záměru

započitatelné (vybrané vnější)

— slouží veřejnému zájmu, lokalitě, městu



Jako plnění investora nelze započíst realizaci “povinné” veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání investičního záměru, a veřejnou infrastrukturu a rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti.

Započitatelným plněním investora je veřejné občanské vybavení, veřejné rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství (náměstí, městské parky a městské třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení investičního záměru, a dále předání městských bytů vybudovaných investorem nebo podporované bydlení (garantované snížení nájmu).

Upřesnění započitatelnosti — příklady a časté chyby

	občanské a rekreační vybavení	veřejná prostranství	dopravní a technická infrastruktura
započitatelné	občanské a rekreační vybavení předané HMP nebo MČ např. mateřská škola, základní škola, kulturní zařízení, veřejný sportovní areál	významná pobytová veřejná prostranství dle definice nestavebního bloku dle PSP nebo charakteru otevřené krajiny – parky, náměstí čtvrtového a metropolitního významu – městské třídy	strategická nadřazená městská infrastruktura, např. tramvajová trať, prostory pro výstavbu metra, komunikace I. a II. třídy, přeložka páteřního řadu vyvolaná požadavkem města
nezapočitatelné	občanské a rekreační vybavení nepředané městu nebo komerčně provozované , např. soukromá MŠ, soukromé sportoviště	– běžné ulice v záměru – zbytková a izolační zeleň – plácky a drobná veřejná prostranství v záměru	připojení záměru a vnitroareálové komunikace

Účel a forma plnění

účel plnění:

způsob plnění:

A — formou financí (do fondu HMP/MČ)

B — formou (převodu) pozemků

C — formou realizace (výstavby)

D — formou samostatné PD

E — formou architektonické soutěže

F — formou vyhrazené kapacity

G, H, I — formou specifickou

občanské a rekreační
vybavení

např. financie do fondu HMP
na školu nebo rozvoj školství

např. pozemek pro školku

např. výstavba sportovní haly
nebo kulturního domu

např. projekt základní školy se
stavebním povolením

např. urbanistická soutěž na
celou lokalitu

např. ponechání kapacity v ÚP
pro budoucí školu

veřejná prostranství

např. financie do fondu MČ na
realizaci parku

např. pozemek pro náměstí
čtvrťového charakteru

např. realizace hlavních parků
(nestavebních bloků)

např. architektonicko-
krajinařská soutěž na park

např. závazek údržby parku na
dohodnutou dobu

dopravní a technická
infrastruktura

např. financie do fondu HMP
na projekt tramvajové trati

např. pozemky pro obchvat
nebo tramvajovou trať

např. realizace hlavní městské
třídy a povrchů

např. architektonicko-
krajinařská soutěž na park

podpora bydlení

např. financie do fondu HMP
na rozvoj dostupného bydlení

např. pozemky pro PDS pro
realizaci záměru města

např. realizace městských bytů
a jejich předání HMP

např. projekt pro městský dům
předaný městu

např. ponechání kapacity v ÚP
pro budoucí městské byty

např. garantovaný snížený
nájem (podporované bydlení)

Verifikace plnění

R = referenční (výpočtová) výše požadovaného plnění

$$R \leq \sum \text{dohodnutých započitatelných plnění}$$

příklad:

Verifikace dle Metodiky — verze 5.0		
1 547 268 344 Kč	100,2 %	
STAV NAVÝŠENÍ	700 Kč/m ² 2300 Kč/m ²	reálná výše plnění vůči požadované výpočtové

Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.

A Plnění formou finančního plnění

- Možnou formou plnění je poskytnutí finančního plnění vázaného na konkrétní účel sjednaný ve smlouvě o spolupráci.
- Finanční plnění převede investor bezhotovostním převodem do nově zřízeného Fondu HMP nebo Fondu MČ.
- Ve smlouvě o spolupráci bude sjednána vůči finančnímu plnění inflační doložka.

E. Započitatelnost plnění

verze 5.0 — 2021

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.

B Plnění formou pozemků

nestavební
pro účely veřejných prostranství

← **dle smlouvy a studie / regulace** →
tj. dle budoucího stavu (potenciálu)

stavební
pro účely investice města

pozemky pro náměstí, městské třídy a parky

kapacita HPP v ÚP bude nulová nebo již zkonsumovaná



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

fixně
500 Kč/m² výměry pozemku

Metodika stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

pozemky občanské a rekreační vybavení a městské byty

kapacita HPP bude “na míru rezervovaná” — nezkonsumovaná



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejného vybavení (nebo včetně realizované stavby) k pokrytí deficitů vyvolaných změnou ÚP, který změnou ÚP sama zhodnotila, a vzhledem k tomu, že s pozemkem “dále neobchoduje” a sama se zavazuje jej využít na specifický účel pro VV, je nutné stanovit jeho ohodnocení jednoduchým, souměřitelným a jednoznačným výpočtem:

10.000 Kč/m² HPP_s na pozemku
dle stavu ÚP před jeho změnou
minimálně však 500 Kč/m² výměry pozemku

výpočet HPP_s dle části D. Výpočet

C Plnění formou realizace (veřejné infrastruktury / městských bytů)

- Investor je povinen vybudovat veřejnou infrastrukturu, rekreační vybavení nebo městské byty **v rozsahu a kvalitě** sjednané ve smlouvě a **s vyšší provozní udržitelností** a následně je předat HMP/MČ.
- Investor je povinen poskytnout HMP **prodlouženou záruku** na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách, přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od doby kolaudace stavby nebo její části.
- Pro účely započtení plnění formou realizace bude výše stanovena **kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů** stavby, s výjimkou plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky, u nichž bude započitatelná výše plnění dána započitatelnými **referenčními rozpočtovými náklady**, uvedenými v této příloze.
- Investor převede veřejnou infrastrukturu nebo rekreační vybavení na HMP **za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů**; pokud budou konečné pořizovací náklady vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání smlouvy, navýšený o inflaci, **nepřesáhne cena částku 3 %** tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci. HMP uhradí při převodu stavby investorovi **dále cenu pozemku**, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z **výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky** v době sjednání smlouvy, navýšenou o inflaci.

F Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

- za kapacitu využitou ze změnou ÚP navýšených HPP pro započitatelné plnění formou realizace (např. školka) investor "neplatí"
- jak v případě pozemku předávaného samosprávě k její investici, tak v případě předávané dokončené stavby v rámci záměru
- vyhrazené HPP (odečitatelné) se násobí vyšším tarifem, tj. výpočet plnění = **vyhrazené HPP × 2.300 Kč**

a)

kapacity v ÚP po změně v rámci
společné funkční plochy



stanovení vyhrazených HPP:
**dle plánovaných kapacit
ze smlouvy, tj. dle studie**

odvození HPP zároveň možno
ověřit dle přílohy

stavba občanského
vybavení, např. mateřské
nebo základní školy



MŠ/ZŠ

b)

kapacity v ÚP po změně v rámci
samostatné funkční plochy



stanovení vyhrazených HPP:
**výpočet pomocí fixního
KPP pro danou funkci**

z tabulky stabilizovaných ploch (příloha č. 4)

stavba občanského
vybavení, např. mateřské
nebo základní školy



MŠ/ZŠ

E. Započitatelnost plnění

G Plnění formou Podporovaného bydlení

Možnou formou plnění je snížení nájmu u předem určeného souboru bytů v majetku investora o 25 % tržního nájemného. Nájemníky dle dohodnutého mechanismu určuje HMP nebo MČ, předpokládaná doba tohoto plnění je 15 let.

Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá ponížena o 25 %. Výše započitatelného plnění se rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání plnění investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů.

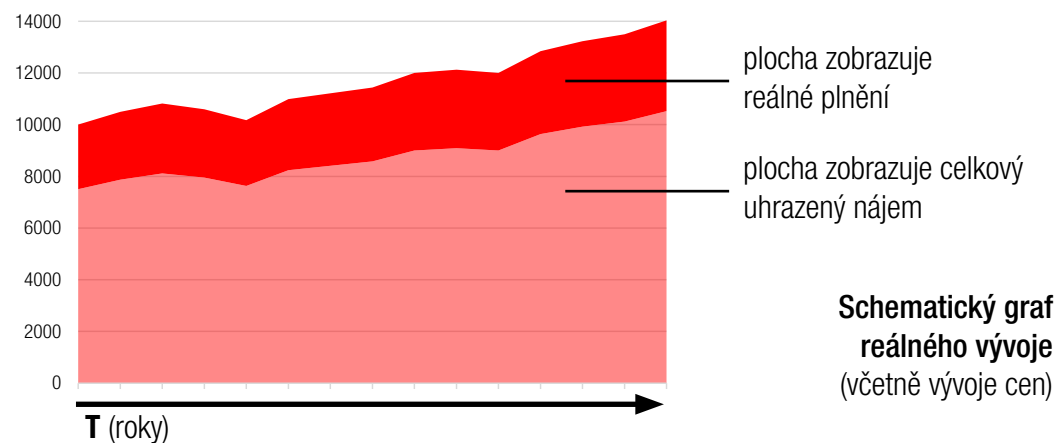
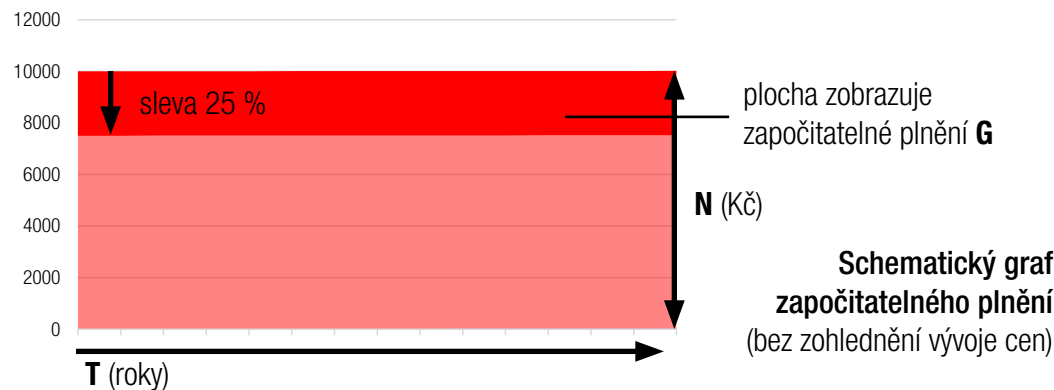
$$G = N \times 0,25 \times T \times M \times 12$$

N — měsíční nájem obvyklý na 1 m² pro danou lokaci a čas dle indexu průměrných nájmu

T — počet let

M — celková výměra bytů

Investor se zaváže po určitou dobu poskytovat byt za cenu o 25 % nižší, než je cena obvyklá v dané lokaci v daný čas.



F.

Právní zajištění a vymahatelnost

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

právně závazná soukromoprávní smlouva

(tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku),

ve které budou přesně stanovené závazky samosprávy i investora, termíny, ve kterých bude investor povinen plnit, a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty.

V rámci nového stavebního zákona bude možné v plném rozsahu již využít aktualizovaný institut plánovací smlouvy, přičemž veškeré postupy a mechanismy této Metodiky tím nejsou dotčeny a uplatní se totožně, ev. dojde k dílčí technické novelizaci usnesením orgánů HMP/MČ.

Zajišťovací a utvrzovací instituty — příklady možných nástrojů

předkupní právo

zákaz zcizení
a zatížení

finanční (bankovní)
záruka

zástavní právo

služebnosti
a věcná břemena

smluvní pokuta

- Veškeré zajišťovací a utvrzovací instituty se stanovují dohodou smluvních stran **adekvátně vůči daném případu**, jeho rozsahu a specifikům, přičemž je třeba náležitě zabezpečit ochranu a zajištění ze strany města, ale zároveň také nezkomplikovat investorovi daný investiční záměr, např. z hlediska financování projektu.
- V rámci smlouvy o spolupráci budou stanoveny tzv. **základní parametry** záměru, v rámci kterých HMP/MČ se záměrem souhlasí a v jejichž rozsahu je poskytována součinnost ze strany HMP/MČ; základní parametry zahrnují např. maximální kapacitu HPP daného záměru a dále regulativy hlavního (regulačního) výkresu ze studie, která bude přílohou smlouvy o spolupráci.

Součinnost na straně samosprávy

- Za předpokladu uzavření smlouvy o spolupráci a plnění všech povinností investora poskytne MČ/HMP investorovi **v rámci své samostatné působnosti** součinnost pro povolení, provedení a dokončení investičního záměru v mezích základních parametrů.
- HMP po převzetí nefinančního plnění do svého vlastnictví **zajistí jeho provoz, správu a údržbu** pro dané účely.
- MČ/HMP poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména **vlastníků, provozovatelů a správců** sítí technické a dopravní infrastruktury.
- MČ/HMP poskytne v souvislosti s realizací investičního záměru nezbytnou součinnost i formou **zřízení věcných břemen** pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor
- V případě realizace započitatelného plnění investora formou realizace (např. parky, školky apod.) ve prospěch MČ/HMP bude pronájem či **poskytnutí záboru** pro daný účel bezúplatný.
- HMP poskytne investorovi nezbytnou součinnost i při **převodu nefinančního plnění** do vlastnictví HMP.

Případné další závazky na straně samosprávy

- Případné dohody nad financováním, resp. dofinancováním konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ, případně další závazky na straně HMP/MČ, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifik jednotlivého Investičního záměru obsahem **usnesení Rady nebo Zastupitelstva HMP/MČ**, v rámci kterého bude schvalována daná Smlouva o spolupráci; v takovém usnesení může být nad rozsah Smlouvy o spolupráci dohodnuto **znění závazků, jejich povaha a úkoly** pro příslušné odbory MHMP/ÚMČ (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).
- V lokalitách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Smlouvy o spolupráci dle této Metodiky, bude případné financování, resp. **dofinancování konkrétní veřejné infrastruktury** ze strany HMP/MČ díky svému kofinancování z Fondu HMP prioritizováno.
- Čerpání (uvolňování) prostředků z Fondu HMP na investice, které budou dohodnuté v rámci jednání, dohod a Smluv o spolupráci, bude bez zbytečného odkladu.

V zásadě může nastat komplikace spočívající v tom, že někdo napadne změnu či přijetí územního plánu s poukazem na to, že rozhodování zastupitelstva nebylo „svobodné“, protože bylo motivováno nějakým ziskem pro obec. Ačkoliv podobný případ nebyl soudy projednáván, lze vést určitou rámcovou úvahu, že takový návrh by neměl být úspěšný. Soudy opakovaně kladly vždy důraz na to, že rozhodování o územním plánu či jiné podobné dokumentaci je věcí politické úvahy ze strany zastupitelstva. Pokud je rozhodování podloženo dostatečným informováním veřejnosti o důsledcích tohoto rozhodnutí (SEA/EIA), tak politický rozměr rozhodování zastupitelstva je nepřezkoumatelný.

— Pavel Uhl, advokát

Rozhodnutí o územním plánu je rozhodnutí veskrze politické, které z povahy věci vždy přináší nějaké ekonomické přínosy nebo ztráty, popřípadě někomu přínosy a někomu ztráty nebo mění distribuci a výhody a zátěže v území. Jelikož se jedná z povahy věci o politické rozhodnutí, tak pojem podjatosti nelze k takovému rozhodování vůbec vztahovat.

Každé rozhodnutí o územním plánu či jeho změně má ve své podstatě ekonomické důsledky pro obec a její občany, protože takové rozhodnutí představuje vždy náklady a výnosy a trvalé rozšíření, zúžení či změnu ekonomického provozu obce. Pokud do těchto úvah spadá i závazek investora přispět na nějaké výdaje se změnou související, přičemž takový vztah je definován transparentně, není důvod, aby tato okolnost byla vnímána jako odlišná od jiných politických externalit celého procesu.

— Pavel Uhl, advokát

Stejně jako parlament nemůže být podjatý při přijímání zákonů, byť přijetí zákona má různé důsledky pro různé skupiny obyvatel, tak zastupitelstvo nemůže být podjaté při rozhodování o územním plánu. Důležité je, aby bylo plně informováno o všech důsledcích, k čemž slouží zákonnost procesu SEA/EIA.

— Pavel Uhl, advokát

V praxi je možné uzavřít smlouvu, která bude vázána na po sobě navazující odkládací podmínky v podobě rozhodnutí o přijetí či změně územního plánu, popřípadě nabytí právní moci územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí, na kteréžto události bude vždy následně navazovat vznik příslušných povinností investora vůči obci.

— Pavel Uhl, advokát

Poslední skupina právních rizik, která však nijak nesouvisí s procesem a vydáním změny územního plánu, spočívá v tom, že orgány samosprávy, které jsou pověřeny výkonem státní správy v přenesené působnosti (typicky magistrát a městské části) by byly v procesech územních řízení a povolování staveb nařčeny z podjatosti. K tomuto riziku je třeba dodat, že se jedná o riziko ve své podstatě falešné. Podjatost je právní jev, který je sice nežádaný, ale není nijak protiprávní. Jeho důsledkem je, pokud je správně uchopen, přenesení rozhodovací pravomoci na jiný subjekt, který zjevně podjatý není.

(...) Lze předpokládat, že pro případ seznané podjatosti prostě o věci rozhodne jiný subjekt. Toto riziko tedy není zásadní a může představovat maximálně časovou komplikaci.

— Pavel Uhl, advokát

V případě tvorby Metodiky, jednání s investory a uzavírání soukromoprávních smluv, jejichž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku, odpovídá postavení hl. m. Prahy soukromé právnické osobě jednající podle norem soukromého práva, kdy platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“ (čl. 2 odst. 4 Ústavy). Avšak i v postavení soukromé právnické osoby je hl. m. Praha limitována povinnostmi hájit pečovat o všestranný veřejný zájem, zakotvenou v § 2 odst. 2 Zákona o hl. m. Praze.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Investiční příspěvek je podle Metodiky vyžadován za účelem kompenzace nákladů na veřejnou infrastrukturu a služby, které vyvolává investiční záměr, který má být díky změně ÚP v území umístěn. Investiční příspěvek tudíž není poplatkem za změnu ÚP.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Z judikatury soudů i z praxe MMR plyne, že smlouvy s investory jsou soukromoprávními smlouvami, a jsou tedy uzavírány na základě svobodné vůle smluvních stran v mezích tzv. zákonné licence, tj. ústavně zaručeného principu, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno (čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky).

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

I přesto, že je obec osobou veřejného práva, může vystupovat a jednat rovněž v soukromoprávních vztazích, jako kterýkoliv jiný subjekt soukromého práva, což je 2. rovina právních vztahů, ve kterých může svým jménem obec vystupovat. (...)

V soukromoprávních vztazích má obec v zásadě stejné právní postavení jako jiné právnické osoby, které se na tomto vztahu participují. V rámci soukromoprávních vztahů, na rozdíl od situace, kdy obec vystupuje jako nositel veřejné moci, může obec (stejně jako jiní účastníci soukromoprávního vztahu) činit vše, co není zákonem zakázáno. Za účelem uspokojování vymezených potřeb může HMP (resp. též městské části mohou) uzavírat soukromoprávní smlouvy, například právě smlouvy s investory o rozvoji území.

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

V případě, že bude smlouva s investorem uzavřena ve veřejném zájmu a v zájmu občanů, a bude-li celý proces transparentní a dokumenty veřejně přístupné a bude-li proces uzavírání smluv podléhat kontrole, jsou dle našeho názoru rizika podezření z klientelismu a korupce minimální (...).

Bude-li HMP (a MČ) uzavírat smlouvy dle Metodiky, která bude pro obec interně závazná a řádně uveřejněná, tedy bude postupovat transparentním, předvídatelným a nediskriminačním způsobem, a současně se nebude v těchto smlouvách zavazovat k činnostem, které by zasahovaly do rozhodování jejich orgánů v přenesené působnosti, neměla by uzavřená smlouva s investorem vyvolat riziko podjatosti v navazujících správních řízeních o záměru.

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář