



*Městská část
Praha-Štěřboholy
Zastupitelstvo městské části*

Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha - Štěřboholy

I. ÚČEL

Zastupitelstvo městské části Praha – Štěřboholy v souladu s ustanovením §2 odstavce 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hl. m. Praze“), pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. Jedním z cílů Městské části Praha – Štěřboholy (dále jen MČ Praha – Štěřboholy) je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím. Umísťováním nových stavebních záměrů v katastrálním území Štěřboholy vznikají související potřeby na veřejné služby, budování občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury (dále jen „veřejná infrastruktura“). Tato Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha – Štěřboholy (dále jen „Pravidla“) mají za cíl nastavit transparentní a předem stanovené podmínky spolupráce mezi MČ Štěřboholy a potencionálními investory pro finanční spoluúčast investorů na pokrytí zvýšených nákladů na rozvoj veřejné infrastruktury formou investorského kompenzačního příspěvku.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 2 odstavce 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
3. Investorským záměrem se rozumí plánovaná stavba bytového nebo nebytového charakteru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly.
4. Občanskou vybaveností se dle § 2, odst. 1 písm. k) 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.
5. Veřejnými službami se dle §2 odstavec 2 zákona o hl. m. Praze rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, zeleň aj.
6. Investorským kompenzačním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu způsobených zátěží daným investičním záměrem, definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.
7. Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem se ve smyslu těchto Pravidel rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu, způsobenou daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Nepeněžitým

příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro MČ Praha – Štěrboholy zajistí investor na své náklady s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.

8. Hrubou podlažní plochou (dále jen „HPP“) se dle § 2 odstavce g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) 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 odstavce (3) nařízení č. 10/2016 Sb., hl. m. Prahy, která v příloze č. 2 říká, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
9. Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle § 1746, odst. 2 občanského zákoníku mezi MČ Praha – Štěrboholy a Investorem, jejímž předmětem je vzájemný závazek poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného Investorského záměru a Investorského kompenzačního příspěvku. Vzorová Smlouva o spolupráci je přílohou těchto Pravidel.

III. ZÁKLADNÍ ZÁSADY

1. Investor, jehož záměrem je nová stavba či jiná stavební činnost, včetně změn užívání staveb, na území MČ Praha – Štěrboholy, při které dochází ke vzniku nových ploch (prostor) určených pro obytnou (bytové prostory) či podnikatelskou funkci (nebytové prostory), je žádán o jednorázový kompenzační příspěvek za účelem krytí nákladů na veřejnou infrastrukturu. V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu.
2. Jednání mezi MČ Praha – Štěrboholy a investorem je zahájeno na základě žádosti investora nebo z podnětu MČ – Štěrboholy v případě, že by se o plánovaném investorském záměru dozvěděl až jako účastník řízení podle stavebního zákona.
3. Investor je povinen na vlastním pozemku vybudovat minimálně 2 vázaná parkovací stání pro každou bytovou jednotku, která budou jeho neoddelitelnou součástí
4. Investor je povinen realizovat výstavbu investorského záměru v souladu s územním plánem, s platnými zákony a příslušnými právními předpisy. MČ Praha – Štěrboholy se zavazuje poskytnout součinnost s realizací investorského záměru poté, co si investor a MČ Praha – Štěrboholy závazně písemnou formou odsouhlasí podobu investorského záměru. Výsledný konsens bude dán zejména definováním podmínek a následujícím výstupem:
 - a) jednoznačným popisem záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit
 - b) situační mapou záměru
 - c) určením objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž i hrubé podlažní plochy
 - d) architektonickým řešením záměru včetně charakteristických řezů a pohledů dokumentující návaznost a začlenění do stávající zástavby
 - e) řešením tzv. modrozelené infrastruktury
 - f) dopravním řešením, včetně dopravy v klidu.
5. MČ Praha – Štěrboholy si vyhrazuje právo investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě neakceptovatelného dopadu do životního prostředí občanů MČ Praha – Štěrboholy.
6. Výše jednorázového investorského kompenzačního příspěvku se stanovuje následovně:
 - a) 1 500 – 2 500 Kč za m² HPP u nebytové a komerční zástavby
 - b) 1 500 – 2 500 Kč za m² HPP u bytové zástavby v případě, že stavba bude obsahovat tři a více bytových jednotek (bytové domy).

- c) 1 500 – 2 500,- Kč za m² HPP u jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení v případě, že stavba bude obsahovat tři a více bytových jednotek nebo HPP převyšší 300 m².
- d) 1 500 Kč/m dopravní stavby nadmístního významu.
7. Konkrétní výše příspěvku bude určena pro jednotlivé smlouvy s přihlédnutím k míře zatížení území z hlediska životního prostředí a rozsahu souvisejících nároků plánovaného záměru na veřejnou infrastrukturu. Jednorázový kompenzační příspěvek ve výši 30.000,-Kč ~~nebude~~ bude požadován u výstavby jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení (1 – 2 bytové jednotky) s maximální HPP do 300m² jako kompenzace za nové připojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu.
8. Při změně územního plánu bude výše příspěvku stanovena dle metodiky vydané hlavním městem Praha
9. V odůvodněných případech se může MČ Praha – Štěrboholy s investorem dohodnout na jiné nepeněžitě formě příspěvku (Investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek) ve smyslu těchto Pravidel ve stanoveném finančním rozsahu.
10. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, kterou spolu MČ Praha – Štěrboholy a investor uzavřou. Finanční závazek investora ze smlouvy bude zajištěn bankovní zárukou nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti.
11. Částka ve výši investorského kompenzačního příspěvku bude zaplacená ve prospěch MČ Praha – Štěrboholy v souladu se Smlouvou o spolupráci. Uzavření Smlouvy o spolupráci MČ Praha – Štěrboholy je výkonem samostatné působnosti, jak je vymezena v § 18 zákona o hl. m. Praze. Městské části při nakládání s jim svěřeným majetkem hl. m. Prahy rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu v souladu s §17 Statutu hl. m. Prahy.
12. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci schvaluje vždy Zastupitelstvo městské části Praha – Štěrboholy. V případě, že investorský záměr přesahuje hranice více městských částí, může být uzavřena Smlouva o spolupráci s více městskými částmi s tím, že Smlouva o spolupráci je uzavřena jen, pokud její znění schválí příslušné orgány všech městských částí.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha – Štěrboholy č.ze dne
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.
3. Výjimka z Pravidel bude se zdůvodněním předložena ke schválení Zastupitelstvu MČ Praha – Štěrboholy.
4. Pravidla jsou zveřejněna na webových stránkách MČ Praha – Štěrboholy.

V Praze dne

.....

František Ševít
starosta MČ

Příloha: vzor Smlouvy o spolupráci

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Městská část Praha – Štěrboholy

se sídlem Ústřední 527/14, 102 00 Praha 10

IČO: 00231371

DIČ: CZ00231371

zastoupená starostou MČ Františkem Ševítem

bankovní spojení pro úhrady: Česká spořitelna, a.s.

č.ú.: 2000718329/0800

datová schránka: ethakud

(dále též „MČ Štěrboholy“, „Věřitel“ nebo „....“) na straně jedné

a

.....Název/jméno investora

se sídlem/bydliště

IČO/datum narození

zastoupen

kontaktní telefon

kontaktní e-mail

bankovní spojení:

datová schránka (je-li zřízena)

(dále též „Investor“, „Dlužník“ nebo „...“) na straně druhé

(dále společně též jako „Smluvní strany“, „Účastníci“ nebo „Strany“)

uzavřeli v souladu s ustanovením dle § 1746 odst. 2 a zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „OZ“) tuto

smlouvu o spolupráci

(dále též „Smlouva“)

I.

Preambule

1. Investor má záměr vybudovat(dále též Investorský záměr).
2. MČ Štěrboholy v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. Jedním z cílů MČ Štěrboholy je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím.
3. Smlouva je uzavírána v souladu s Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha – Štěrboholy, která byla schválena usnesením Zastupitelstvem městské části Praha – Štěrboholy č.ze dne
4. Strany deklarují záměr vytvořit touto Smlouvou spolupráci a partnerství, jejímž společným cílem je vznik výstavby, která bude příznivá pro rozvoj MČ Praha – Štěrboholy a bude splňovat vysoké nároky zejména na kvalitu ekologických parametrů, řešení tzv. modrozelené infrastruktury nebo architektonického řešení.

II. Předmět smlouvy

Investor se zavazuje uhradit MČ Štěrboholy investorský kompenzační příspěvek, určený na rozvoj MČ Štěrboholy, zejména jejího občanského vybavení, infrastruktury a na vyrovnání újmy způsobené zatížením městské části a jejích obyvatel například stavební realizací, případně pozdějším provozem.

III. Způsob výpočtu, výše a úhrada finančního příspěvku

1. Na základě dohody Smluvních stran je výše investorského kompenzačního příspěvku kalkulována částkouKč za každý m² nově vybudované hrubé podlažní plochy realizované stavby dle Investorského záměru.
2. Dle současného konceptu, který není konečný, bude činit celková hrubá podlažní plocham². Částka investorského kompenzačního příspěvku činíKč (tj. slovykorun českých). Strany předpokládají, že investorský kompenzační příspěvek dle Smlouvy bude představovat daňově uznatelný výdaj Investora spojený s výstavbou.
3. Investorský kompenzační příspěvek bude po uzavření této Smlouvy uhrazen na účet MČ Štěrboholy, označený v záhlaví této Smlouvy ve dvou částech. Prvá část ve výši 20 % investorského kompenzačního příspěvku bude uhrazena do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy. Zbývající část ve výši 80 % investorského kompenzačního příspěvku bude uhrazena do 30 dnů ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby Investorského záměru.

IV. Další ujednání

1. Kompenzační příspěvek dle této smlouvy je nevratnou platbou, a to i v případě, pokud by nedošlo k naplnění záměru Investora v plné míře, nebo by došlo k posunutí realizace Investičního záměru, jeho modifikaci, dočasnému či trvalému odstoupení od záměru atp.
2. V případě, že by hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby Investorského záměru, byla vyšší nežm² (viz článek III. odstavec 2 Smlouvy), navýší se kompenzační příspěvek o rozdíl přesahujícím² postupem dle článku III. odstavec 1 této Smlouvy. Obdobným způsobem budou strany postupovat v případě, že hrubá podlažní plocha dle projektové dokumentace, schválené příslušným úřadem v rámci pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby Investorského záměru, bude nižší nežm² viz článek III. odstavec 2 Smlouvy). Kompenzační příspěvek by se v takovém případě odpovídajícím způsobem snížil o vzniklý rozdíl, a to postupem dle článku III. odstavec 1 této Smlouvy.
3. Investor se zavazuje realizovat výstavbu Investorského záměru v souladu s územním plánem, požadavky MČ Štěrboholy, se zákony a příslušnými právními předpisy. MČ Štěrboholy se touto smlouvou nevzdává svých práv, která jí budou příslušet jako účastníku řízení.
4. MČ Štěrboholy se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Strany závazně písemnou formou odsouhlasí podobu Investorského záměru. Jedná se o konsens zejména v následujících otázkách a podmínkách:
 - a) jednoznačného popisu záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba sloužit
 - b) situační mapa záměru
 - c) určení objemového rozsahu stavby záměru, a to rovněž i hrubé podlažní plochy
 - d) architektonické řešení záměru včetně charakteristických řezů a pohledů dokumentující návaznost a začlenění do stávající zástavby
 - e) řešení tzv. modrozelené infrastruktury
 - f) dopravní řešení, včetně dopravy v klidu

- g) takto dojednaná podoba Investorského záměru bude stejná pro územní řízení, stavební řízení a týká se i případných změn stavby před dokončením. Podoba odsouhlaseného záměru se nebude Investorem jednostranně měnit.
5. Projektová dokumentace, včetně veškeré doprovodné dokumentace, která bude předložena v řízení dle stavebního zákona, musí být v souladu s dohodou Stran o podobě Investorského záměru dle předchozího odstavce. Investor se zavazuje předložit uvedenou projektovou dokumentaci s dostatečným časovým předstihem MČ Štěrboholy před zahájením řízení dle stavebního zákona, tedy předtím než podá žádost k příslušným úřadům, k prostudování a vyslovení souhlasu ze strany MČ Štěrboholy. Projektová dokumentace se pak následně stane další přílohou této Smlouvy.
6. Každá ze stran na sebe bere riziko pro ni nepříznivých změn okolností, které by nastaly po uzavření této Smlouvy a týkaly se předmětu a závazků ze Smlouvy. S ohledem na to Smluvní strany vylučují (v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 OZ) postup podle těch ustanovení OZ, která upravují nároky Účastníků, souvisejících se změnami okolností (např. dle § 1764 a násl. OZ) nebo neúměrným zkrácením (např. dle § 1793 a násl. OZ).
7. V případě, že by územní rozhodnutí o umístění stavby Investorského záměru bylo vydáno jen na část Investorského záměru, bude poskytnut investorský kompenzační příspěvek v poměrné části.

V.

Zajištění závazku

1. Závazek Investora z této Smlouvy bude zajištěn bankovní zárukou. Bankovní záruka musí být vydána bankou s ratingem investičního stupně, která má sídlo nebo zastoupení v České republice a má bankovní licenci udělenou Českou národní bankou.
2. Pro zajištění závazků Investora ze Smlouvy předložil Investor před uzavřením Smlouvy neodvolatelnou bankovní záruku. Věřitel podpisem této smlouvy potvrzuje převzetí originálu bankovní záruční listiny. Kopie záruční listiny se stává přílohou této Smlouvy. Banka, jako výstavce záruční listiny, prohlašuje, že uspokojí bezodkladně pohledávky Věřitele z této Smlouvy v plné výši, a to na první výzvu a bez námitek, aniž by banka zkoumala důvody požadovaného čerpání a přezkoumávala právní vztahy mezi Smluvními stranami.
3. Investor se zavazuje na své náklady udržovat bankovní záruku po celou dobu trvání závazku Dlužníka vyplatit kompenzační příspěvek dle této Smlouvy. Bude-li finanční záruka omezena časově je MČ Štěrboholy oprávněna požádat o vyplacení částky zajištěné bankovní zárukou, pokud nebude bankovní záruka obnovena nejpozději tři týdny před termínem ukončení platnosti bankovní záruky. Takto bankou vyplacená částka se stane zálohou na plnění Investora z této Smlouvy, bez ohledu na sjednanou splatnost.
4. V případě postoupení Smlouvy ze strany Investora na třetí osobu musí zůstat zachována povinnost zajištění smluvního závazku Investora bankovní zárukou. MČ Štěrboholy jako postoupená strana je oprávněna odepřít souhlas s postoupením smlouvy v případě, že jí třetí osoba nepředá novou bankovní záruku srovnatelných parametrů, jako jsou ujednány v této Smlouvě. Pokud nebude MČ Štěrboholy předána nová bankovní záruka do třiceti dnů ode dne doručení žádosti o vydání souhlasu s postoupením této Smlouvy z Investora na třetí osobu, je MČ Štěrboholy oprávněna požádat banku o vyplacení částky zajištěné bankovní zárukou. Takto bankou vyplacená částka se stane zálohou na plnění Investora z této Smlouvy, bez ohledu na sjednanou splatnost.

VI

Zvláštní ujednání

1. Práva a povinnosti Účastníků této Smlouvy a vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními OZ (pokud nebylo Účastníky ujednáno jinak) a jiných obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky. Tato Smlouva nemá povahu smlouvy adhezní, její

znění bylo přijato na základě konsensu Stran. Smluvní strany měly možnost její obsah posoudit a činit k němu připomínky.

2. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že za účelem plnění zákonem stanovených povinností tato Smlouva podléhá uveřejnění ve veřejně přístupném registru smluv, jakožto informačním systému veřejné správy, za podmínek stanovených právně závaznými předpisy, zejména zákonem č.340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen též „registr smluv“).
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním Smlouvy v celém jejím rozsahu a uveřejněním osobních údajů v rozsahu nutném ke splnění požadavků stanovených zákonem o registru smluv.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že k podpisu této Smlouvy přistoupily o své svobodné a pravé vůli, aniž by byly k tomu kýmkoliv donucovány, a že tuto smlouvu neuzavřely v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha – Štěrboholy č.dne
6. Souhlas se všemi ujednáními obsaženými v této Smlouvě stvrzují obě strany vlastnoručními podpisy.

V Praze dne

.....
MČ Praha – Štěrboholy
František Ševít, starosta

Příloha: bankovní záruka