



*Městská část
Praha-Štěřboholý
Zastupitelstvo městské části*

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

I. ÚČEL

Zastupitelstvo městské části Praha – Štěřboholý 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 – Štěřboholý (dále jen MČ Praha – Štěřboholý) je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím. Umístováním nových stavebních záměrů v katastrálním území Štěřboholý 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 – Štěřboholý (dále jen „Pravidla“) mají za cíl nastavit transparentní a předem stanovené podmínky spolupráce mezi MČ Štěřboholý 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. 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 odstavce 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 úroveň 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 neoddělitelnou 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 bude požadován u výstavby jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení (1 – 2 bytové jednotky) s maximální HPP do 300 m² .
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 jím 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. 37/VIII ze dne 6.4.2022.
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 7.4.2022

.....
František Ševít
starosta MČ

Příloha: vzor Smlouvy o spolupráci

