



Pravidla pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha – Běchovice

I. ÚČEL

Zastupitelstvo Městské části Praha - Běchovice v souladu s ustanovením § 2 odstavce 2 zákona o hlavním městě 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 – Běchovice (dále jen MČ Praha – Běchovice) je zajistit udržitelný rozvoj svěřeného území a usilovat o zachování zdravého a příznivého životního prostředí dalším generacím. Umisťováním nových stavebních záměrů v katastrálním území Běchovice 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 – Běchovice (dále jen „Pravidla“) mají za cíl nastavit transparentní a předem stanovené podmínky spolupráce mezi MČ Praha – Běchovice 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 odst. 2 c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., 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, a. j.
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 - Běchovice zajistí Investor na své náklady s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.
8. Hrubou podlažní plochou se dle §2 odst. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Pro účely tohoto dokumentu je definice hrubé podlažní plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen HPP) dle §32 odst. (3) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha, 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 - Běchovice 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 - Běchovice, 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 k zvyšování zátěže území z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu.
2. Jednání mezi MČ Praha – Běchovice je zahájeno na základě žádosti investora nebo z podnětu MČ Praha – Běchovice v případě, že by se o plánovaném investorském záměru dozvěděl až jako účastník řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
3. Investor je povinen realizovat výstavbu Investorského záměru v souladu územním plánem, s platnými zákony a příslušnými právními předpisy. MČ Praha - Běchovice se zavazuje poskytnout součinnost s realizací Investorského záměru poté, co si Investor a MČ Praha - Běchovice 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
 - e) řešením tzv. modrozelené infrastruktury
 - f) dopravním řešením, včetně dopravy v klidu.

4. MČ Praha – Běchovice si vyhrazuje právo Investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě neakceptovatelného dopadu do životního prostředí občanů MČ Praha – Běchovice.
5. 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 Kč/m dopravní stavby nadmístního významu.
6. 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 nebude požadován u výstavby jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení (1 – 2 bytové jednotky).
7. V odůvodněných případech se může MČ Praha - Běchovice s investorem dohodnout na jiné nepeněžité formě příspěvku (Investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek) ve smyslu těchto Pravidel ve stanoveném finančním rozsahu.
8. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, kterou spolu MČ Praha - Běchovice a Investor uzavřou. Finanční závazek Investora ze smlouvy bude zajištěn bankovní zárukou nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti.
9. Částka ve výši Investorského kompenzačního příspěvku bude zaplácena ve prospěch MČ Praha – Běchovice v souladu se Smlouvou o spolupráci. Uzavření Smlouvy o spolupráci MČ Praha - Běchovice je výkonem samostatné působnosti, jak je vymezena v § 18 zákona o hlavním městě 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.
10. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci schvaluje vždy Rada Městské části Praha - Běchovice v samostatné působnosti s výjimkou smluv, které dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů musí schvalovat zastupitelstvo. 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.
11. Městská část Praha – Běchovice prohlašuje a zavazuje se, že finanční prostředky budou použity pouze za účelem rozvoje veřejné infrastruktury pro potřeby obyvatel MČ Praha – Běchovice podle Zásad pro nakládání s finančními prostředky z prodeje nemovitostí a z investorských kompenzačních příspěvků

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pravidla byla schválena usnesením ZMČ č. 111/15/21 dne 16. 6. 2021.
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem schválení.
3. Výjimka z Pravidel bude se zdůvodněním předložena ke schválení Zastupitelstvu MČ Praha – Běchovice.
4. Pravidla jsou zveřejněna na webových stránkách MČ Praha – Běchovice.

Příloha: Vzor Smlouvy o spolupráci

.....
Ing. Ondřej Martan
starosta



