



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

verze 16. 9. 2026

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 MČ Praha – Běchovice (dále jen „Pravidla“) mají za cíl nastavit transparentní a předem stanovené podmínky spolupráce mezi MČ Praha – Běchovice a potenciálními investory pro finanční spoluúčast investorů na pokrytí zvýšených nákladů na rozvoj veřejné infrastruktury formou investorského kompenzačního příspěvku.

Městská část Praha – Běchovice postupuje podle těchto Pravidel v samostatné působnosti na všech plochách nacházejících se na katastrálním území Běchovice u investorských záměrů, které nevyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy nebo vyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy navyšující hrubou podlažní plochu záměru o méně než 3 000 m². U investičních záměrů, které vyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy a dochází k navýšení hrubé podlažní plochy o 3000 m² a více, bude postupováno podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022 včetně uzavření trojstranné smlouvy mezi investorem MČ Praha – Běchovice a hlavním městem Prahou.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 14 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. (dále též „stavební zákon“).
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavěný bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí, které nenavyšují počty bytových jednotek.
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 § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), v platném znění, 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 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které městská část 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 Investorským záměrem, definovaným ve Smlouvě o spolupráci uzavřené 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 investorským 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 písm. c) nařízení č. 12/2024 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 úroveň podlahy.
9. Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva, uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, 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.
10. Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní smlouva podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, uzavíraná mezi MČ Praha – Běchovice a Investorem (stavebníkem), jejímž obsahem je vzájemná součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postup při jeho uskutečňování.

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 dozvěděla až jako účastník řízení podle stavebního zákona.
3. Investor je povinen realizovat výstavbu investorského záměru v souladu s 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) situačním zákresem 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 a neuzavřít smlouvu či poskytnout smluvní součinnost, v případě neakceptovatelného dopadu do životního prostředí občanů MČ Praha – Běchovice. Pravidla ani smlouva uzavřená podle nich nenahrazují postupy a rozhodování stavebního úřadu ani jiných správních orgánů.
5. Výše jednorázového investorského kompenzačního příspěvku se stanovuje následovně:
- a) **u nebytové a komerční zástavby:**
 - i) 1 725 Kč za m² HPP u staveb do 5 000 m² HPP
 - ii) 2 300 Kč za m² HPP u staveb nad 5 000 m² HPP
 - iii) 2 875 Kč za m² HPP v případě výrazných dopadů plánovaného záměru do životního prostředí (dopravní zátěž, hluk, prach apod.) nebo u záměrů vyžadujících změnu územního plánu
 - b) **u bytové zástavby**
 - i) 1 725 Kč za m² HPP u staveb se 3–4 bytovými jednotkami nebo ateliéry
 - ii) 2 300 Kč za m² HPP u staveb 5–10 bytovými jednotkami nebo ateliéry
 - iii) 2 875 Kč za m² HPP u staveb s více než 10 bytovými jednotkami nebo ateliéry
 - (1) Jednorázový kompenzační příspěvek nebude požadován u výstavby jednotlivých rodinných domů postavených za účelem uspokojení vlastního rodinného bydlení (max. 1–2 bytové jednotky, RD bez další funkce určený pouze pro bydlení).
 - c) 1 725 Kč za m délky **dopravní stavby nadmístního významu.**
 - d) Namísto shora uvedených standardních sazeb podle písmen a) až c) se výše příspěvku určí **individuálním postupem** v rozpětí 1 725 Kč až 2 875 Kč za každý 1 m² HPP v případě realizace záměru, který svým rozsahem nebo dopady vyžaduje koordinované urbanistické řešení území a dosahuje charakteru čtvrt'ové nebo blokové zástavby, o celkové HPP zpravidla přesahující 2500 m². Konkrétní sazba příspěvku se určí zejména s přihlédnutím k rozsahu a povaze záměru, jeho dopadům na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, občanskou vybavenost a životní prostředí.
6. Neposkytnuté části investorského kompenzačního příspěvku se budou vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšovat o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
7. V odůvodněných případech se může MČ Praha – Běchovice s investorem dohodnout na jiné nepeněžitě formě příspěvku (Investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek) ve smyslu těchto Pravidel ve stanoveném finančním rozsahu nebo vyšším.
8. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci nebo v Plánovací smlouvě, kterou spolu MČ Praha – Běchovice a investor uzavřou. Finanční závazek investora ze smlouvy bude zajištěn zpravidla bankovní zárukou nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti, případně dalšími nástroji sloužícími k utvrzení nebo zajištění závazku, například směnka atd.

9. Částka ve výši investorského kompenzačního příspěvku bude zaplacená ve prospěch MČ Praha – Běchovice v souladu se Smlouvou o spolupráci nebo Plánovací smlouvou. Uzávěření Smlouvy o spolupráci nebo Plánovací smlouvy MČ Praha – Běchovice je výkonem samostatné působnosti, jak je vymezena v § 18 zákona o hlavním městě Praze. Městské části při nakládání s jím svěřeným majetkem hl. m. Prahy rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu v souladu s § 17 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.
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, v platném znění, podléhá schválení Zastupitelstva MČ Praha – Běchovice. Plánovací smlouvu uzavíranou MČ Praha – Běchovice schvaluje vždy Zastupitelstvo MČ Praha – Běchovice. 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.
12. Peněžitý investorský kompenzační příspěvek se v jednotlivé smlouvě o spolupráci nebo Plánovací smlouvě uvádí bez DPH, není-li v ní výslovně sjednáno jinak. Vznikne-li MČ v souvislosti s konkrétním plněním povinnost uplatnit DPH, připočte se DPH v zákonné výši a Investor ji uhradí nad rámec částky bez DPH na základě řádného daňového dokladu. Smluvní strany posoudí pro účely DPH skutečný obsah jednotlivých plnění, jejich vzájemnou vazbu a okamžik uskutečnění. Rozložení platby do splátek samo o sobě neznamená sjednání dílčích zdanitelných plnění.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha – Běchovice č. 185/25/26 ze dne 16. 9. 2026 a nahrazují verzi 22. 4. 2026 Pravidel.
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem 16. 9. 2026.
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

