

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTKÉ ČÁSTI PRAHA 8

PRAVIDLA PRO JEDNÁNÍ S INVESTORY



ÚNOR 2025

I. ÚVOD

Městská část Praha 8 (dále jen „MČ“) je jak svou plochou, tak i charakterem různorodá. Jižní část MČ (Karlín a Libeň) se bezprostředně dotýká centra Prahy, Bohnice a Kobylisy jsou pak lokalitami za severním okrajem jejího širšího centra. Charakter obvodu je dán i tím, že vznikala jako část Prahy postupně. Území zahrnuje devět katastrálních území: čtyři celá (Bohnice, Kobylisy, Čimice, Karlín) a části dalších pěti (Libeň, Troja, Strážkov, Nové Město a Žižkov).

MČ je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.

Růst počtu obyvatel a rozšiřování výstavby (zástavby) k obývání a bydlení znamená zvyšování nároků na Veřejnou infrastrukturu (jak je tento pojem definován níže) a klade značné požadavky na samotnou MČ a její rozpočet. Negativní dopady má i budování administrativních, obchodních center nebo budov pro nerušící výrobu¹. MČ proto žádá investory, aby se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivé využívání území, dobrovolně podíleli na zvyšování kapacit veškeré Veřejné infrastruktury.

Z výše uvedených příčin je zájmem MČ a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve Veřejné infrastruktuře. Realizace stavebních záměrů na území MČ nebo v bezprostřední blízkosti území MČ² bez rozšíření celého spektra Veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelstvo MČ proto v zájmu harmonického rozvoje území schválilo tyto „**Zásady pro výstavbu na území městské části Praha 8**“ (dále jen „*Zásady*“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu nebo změnu stávající zástavby na území MČ a v bezprostřední blízkosti území MČ. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je žádoucí, aby se investoři

¹ Nerušící výroba představuje drobné výrobní činnosti, zejména řemeslné, výrobní a nevýrobní činnosti, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti.

² Neboť i Záměry v bezprostřední blízkosti území MČ mají vliv na veřejnou infrastrukturu na území MČ a zvyšují nároky na MČ a její rozpočet (ať již navyšováním zátěže na stávající veřejnou infrastrukturu nebo vyvoláváním nezbytnosti realizace nové veřejné infrastruktury)

nediskriminačním způsobem dobrovolně podíleli na financování nákladů, které jejich činnost na území MČ vyvolá a aby se podíleli na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v MČ pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože MČ má povinnost na svém území, v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi, pečovat o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů, a to především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku, bude i při rozhodování o nové výstavbě nebo změně stávající zástavby, ať už rezidenční, volnočasové či komerční a průmyslové, postupovat podle těchto Zásad. Tyto Zásady se uplatní ve vztahu k výstavbě (zástavbě) na území MČ a v bezprostřední blízkosti území MČ.

Podíl investorů na rozvoji Veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem, není nová výstavba nebo rozšiřující změna stávající zástavby bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury bez respektování těchto Zásad, v zájmu MČ a jejích občanů. Do budoucna je proto odpovědností investora podílet se na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury v MČ, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu Záměru (*jak je tento pojem definován níže*) ať už určeného pro bydlení nebo jiného.

Dohodne-li se MČ s investorem na podmínkách zajištění Veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou Záměru (*jak je tento pojem definován níže*), uzavřou MČ a Investor (popř. další smluvní strany) v souladu s těmito Zásadami příslušnou dohodu.

Tyto Zásady mají napomoci tomu, aby postup MČ vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.³

Na základě usnesení Zastupitelstva hlavního města Praha č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 byla přijata Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (dále jen „**Metodika HMP**“). Tyto Zásady jsou s Metodikou HMP harmonizovány. HMP aktuálně činí kroky za účelem aktualizace Metodiky HMP, tak aby tato refletovala právní úpravu plánovacích smluv podle § 130 a násl. Stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že dohoda uzavírána ze strany MČ podle těchto Zásad bude nadále upravovat soukromoprávní vztahy MČ s investory (nikoli veřejnoprávní), tyto Zásady neobsahují pravidla ve vztahu k uzavírání plánovacích smluv, přičemž s aktualizovaným zněním Metodiky HMP budou dány do souladu v přiměřeném rozsahu, v jakém bude Metodika HMP nadále aplikovatelná (použitelná) na soukromoprávní smlouvy o spolupráci.

³ Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014 sp. zn. II. ÚS 2588/2014.

II. POJMY

Pro účely těchto Zásad se rozumí:⁴

- a) **Bytovým Záměrem** plánovaná stavba pro bydlení ve smyslu platných právních předpisů s celkovou kapacitou HPP (jak je tento pojem definován níže) nad 500 m²; za Bytové Záměry se také považují rozšíření či přestavby navrhované do pěti po sobě jdoucích kalendářních roků od realizace Bytového záměru, pro který byla uzavřena Smlouva (*jak je pojem definován níže*), a při kterém dojde k rozšíření o alespoň 100 m² HPP; za Bytové Záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, nedojde-li touto přestavbou k rozšíření o alespoň 500 m² HPP;
- b) **Nebytovým Záměrem** plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, nerušící výroba, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 500 m² HPP; pro účely těchto Zásad se za Nebytový záměr považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy; za Nebytové Záměry se také považují rozšíření či přestavby navrhované do pěti po sobě jdoucích kalendářních roků od realizace Nebytového záměru, pro který byla uzavřena Smlouva (*jak je pojem definován níže*), a při kterém dojde k rozšíření o alespoň 100 m² HPP; za Nebytové Záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření o alespoň 500 m² HPP;
- c) **Změnou užívání stavby** se rozumí změna v užívání stavby ve smyslu § 239 a násl. Stavebního zákona týkající se změny plochy o alespoň 500 m² HPP;
- d) **Územně plánovacím Záměrem** žádost o změnu územního plánu (podnět) v rozsahu nárůstu HPP alespoň o 300 m² a/nebo změna zastavitelnosti území z nezastavitelné na zastavitelné;
- e) **Záměrem** souhrnně Bytový záměr, Nebytový záměr, Územně plánovací záměr, Změna užívání stavby, Záměr v bezprostřední blízkosti území MČ nebo podle okolností kterýkoli z nich nebo některé z nich;
- f) **Kombinovaný Záměr** kombinace Bytového záměru nebo Nebytového Záměru se Změnou užívání stavby, při níž dochází k souhrnné změně a rozšíření o alespoň 500 m²;

⁴ Budou-li definované pojmy pro účely těchto Zásad odlišné od jejich vymezení v rámci platných právních předpisů, nahrazují výklad jim přiřazený v platných právních předpisech.

- g) **Investorem** každá fyzická nebo právnická osoba, která podává (bude podávat) žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru nebo podnět ke změně územního plánu nebo má zájem realizovat Záměr, bez ohledu na to, zda jedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- h) **Veřejnou infrastrukturou** technická, dopravní a zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství ve smyslu § 10 Stavebního zákona (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky, mateřské a základní školy, sportoviště apod.); součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (např. zeleň a hospodaření se srážkovými vodami v souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu); současně se jedná o souhrnný pojem pro Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem a Ostatní Veřejnou infrastrukturu dotčenou realizací Záměru;
- i) **Veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se Záměrem** veškerá potřebná Veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a užívání Záměru;
- j) **Ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací Záměru** další Veřejná infrastruktura nad rámec Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování, přispěje realizace Záměru;
- k) **Budováním Veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování Veřejné infrastruktury;
- l) **Vyjádření k Záměru** dokument, který vydává MČ v samostatné působnosti jako vyjádření k souladu Záměru se zájmy MČ;
- m) **Doporučeným finančním plněním** dobrovolné finanční plnění Investora za účelem pokrytí nákladů na plánování, projektovou přípravu, rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování Veřejné infrastruktury; výše Doporučeného finančního plnění se stanovuje násobkem hodnot HPP a Tarifu (*jak je pojem definován níže*);
- n) **Finančním plněním** plnění Investora, které má být v souladu s dohodou mezi MČ a Investorem poskytnuto v penězích;
- o) **Nefinančním plněním** plnění Investora, které má být v souladu s dohodou mezi MČ a Investorem poskytnuto ve věcné formě plnění;

- p) **Memorandem** dohoda, kterou po Vyjádření k Záměru ze strany MČ smluvní strany vyslovují svůj záměr v budoucnu uzavřít Smlouvu;
- q) **Smlouvou** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi MČ a Investora o poskytnutí plnění ze strany Investora ve výši Doporučeného finančního plnění a ohledně závazků Investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou Veřejné infrastruktury;
- r) **Investicí do občanského vybavení** výdaje (náklady) na realizaci, rekonstrukci nebo modernizaci občanského vybavení ve smyslu § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona představujícího stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva;
- s) **Stavebním zákonem** zákon č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění;
- t) **Starým stavebním zákonem** zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aplikovatelném znění;
- u) **Rozhodnutím podle Stavebního zákona** znamená povolení záměru, povolení změny užívání, změna záměru před dokončením či jiný právní titul vydaný dle Stavebního zákona, který Investora opravňuje k tomu, aby byl umístěn a proveden Záměr;
- v) **Fondem** Fond rozvoje městské části Praha 8 zřízený MČ za účelem transparentního nakládání s finančními příspěvky v souladu s Pravidly pro tvorbu a použití prostředků Fondu rozvoje městské části Praha 8;⁵
- w) **HPP** hrubá podlažní plocha, která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započítatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních 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. 2) Započítatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu (nezapočítávají se plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury; viz příloha č. 2, I. Základní počty stání PSP).

⁵ Pravidla pro tvorbu a použití prostředků Fondu rozvoje městské části Praha 8 byla schválena dne 18.12.2019 usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8 pod č. Usn ZMC 041/2019.

- x) **Tarifem** se rozumí sazba v Kč za 1 m² HPP;
- y) **Dokumentací** projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru nebo jiný typ dokumentace upravený ve Stavebním zákoně, popř. ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, či podle okolností ve smyslu § 329 Stavebního zákona dokumentace zpracovaná podle Starého stavebního zákona;
- z) **Studie záměru** první graficky zpracované prostorové vyjádření záměru, které již dává konkrétní představu o koncepci řešení záměru (např. urbanistické, architektonické, dispoziční, provozní, konstrukční, technické, technologické, interiérové a materiálové);
- aa) **Vybranou částí dokumentace** souhrnná technická zpráva, situační výkresy vč. začlenění stavby do území, výkresy pohledů, řezy, půdorys typického podlaží a v případě polyfunkčních staveb také půdorysné výkresy s rozdílnou funkcí od funkce hlavní;
- bb) **Inflační doložkou** ujednání ve Smlouvě, které umožňuje sjednané Finanční plnění, a ve specifikovaných případech také Nefinanční plnění, každoročně navýšit v souladu s inflací;
- cc) **PSP** se rozumí nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. města Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení;
- dd) **Záměrem v bezprostřední blízkosti území MČ** se rozumí záměr, v rámci kterého pozemky dotčené stavebním záměrem zasahují na území MČ nebo jsou na hranici území MČ, který má však vliv na veřejnou infrastrukturu na území MČ a zvyšuje tak nároky na MČ a její rozpočet.

III. OBECNÁ ČÁST

1. PŮSOBNOST ZÁSAD

- a) Tyto Zásady se vztahují na realizaci Záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Z těchto Zásad nevyplývají pro Investory žádné nároky vůči MČ. Tyto Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.
- b) U Územně plánovacích Záměrů se postup dle těchto Zásad neaplikuje s výjimkou části těchto Zásad ohledně žádosti o vyjádření k záměru, prezentace záměru a vyjádření KÚR k záměru. V ostatním se ve vztahu k Územně plánovacím Záměrům postupuje dle Metodiky HMP, resp. podle aktualizace Metodiky HMP ve smyslu Úvodu těchto Zásad,

to však nevylučuje, aby byl výpočet plnění za Územně plánovací Záměr stanoven v souladu s výpočtem plnění podle těchto Zásad.

2. FINANČNÍ PLNĚNÍ A JEHO DOPORUČENÁ VÝŠE

- a) Na náklady spojené s budováním Veřejné infrastruktury investor MČ přispívá prostřednictvím Finančního plnění, jehož výše je stanovena Doporučeným finančním plněním. Finanční plnění je příjmem Fondu. MČ se zavazuje, že poskytnuté Finanční plnění bude použito v souladu s těmito Zásadami a jednotlivými Smlouvami pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách a Smlouvě.
- b) Doporučené finanční plnění je stanoveno jako progresivní. Jeho výše se v jednotlivých lokalitách liší; výše Doporučeného finančního plnění je uvedena v příloze č. 1 – Mapa doporučené výše finančního plnění.
- c) Způsob výpočtu a výše Doporučeného finančního plnění jsou stanoveny v příloze č. 2 – Doporučené plnění do Fondu za změnu územního plánu a v příloze č. 3 – Doporučené plnění do Fondu za Bytové a Nebytové Záměry a Změny užívání stavby.
- d) Výše Tarifů se každoročně zvyšuje o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem; takto určená výše Tarifů se zaokrouhluje na celé desítky korun. Výše Tarifů zvýšené o roční míru inflace budou každoročně nejpozději do konce února uveřejněny na webu MČ, a to vždy s účinností od 1. března.
- e) V případě, kdy je Záměr navržen na dosud nezastavěné ploše, se Doporučené finanční plnění určuje podle rozsahu HPP celého Záměru.
- f) V případě, kdy novému Záměru přímo předchází/předcházelo úplné odstranění původního objektu, se Doporučené finanční plnění určuje podle rozsahu HPP celého Záměru.
- g) U změn dokončených staveb (*přístavba; nástavba*) se Doporučené finanční plnění při navýšení HPP určuje následovně:
 1. dochází-li změnou dokončené stavby pouze k navýšení rozsahu HPP, Doporučené finanční plnění se určuje podle rozsahu navýšených HPP bez ohledu na stávající rozsah HPP stávajícího objektu;

2. předchází-li změně dokončené stavby odstranění části stávajícího objektu, jenž má vliv na úbytek stávajících HPP, Doporučené finanční plnění se určuje podle rozsahu navýšených HPP, ke kterému bude přičten rozsah odstraněných HPP stávajícího objektu.
- h) Dochází-li ke Změně užívání stavby nebo realizaci Záměru v bezprostřední blízkosti území MČ, je plocha HPP dotčená navrženou změnou nebo Záměrem v bezprostřední blízkosti území MČ násobena koeficientem $\times 0,5$ příslušného Tarifu⁶.
 - i) Dochází-li ke Kombinovanému Záměru, je výpočet řešen součtem Doporučeného finančního plnění za Bytový nebo Nebytový záměr a Změnu v užívání stavby.
 - j) Mezi MČ a Investorem bude uzavřeno Memorandum nebo Smlouva, které stanoví podmínky spoluúčasti Investora na rozvoji území MČ a stanoví výši Finančního plnění, příp. rozsah Nefinančního plnění, a podmínky jejich poskytnutí.
 - k) Splatnost Finančního plnění je stanovena Memorandem nebo Smlouvou.
 - l) Finanční plnění podléhá Inflační doložce stanovené Memorandem nebo Smlouvou.
 - m) První část finančního plnění ve výši min. 10 % z celkového Doporučeného finančního plnění bude investor povinen uhradit do 30 dnů ode dne podpisu Memoranda nebo Smlouvy, a investor bere na vědomí, že tato část finančního plnění je nevratná, a to i za situace, kdy nedojde k vydání rozhodnutí podle Stavebního zákona, nebo z důvodu porušení povinností investora.
 - n) Další objektivní milníky finančního plnění, mezi které se řadí vydaná rozhodnutí podle Stavebního zákona a jejich nabytí v právní moc, budou stanoveny Memorandem nebo Smlouvou.

3. VÝJIMKY Z POSKYTNUTÍ FINANČNÍHO PLNĚNÍ

- a) Finanční ani nefinanční plnění podle těchto Zásad nemusí být požadováno:
 - 1. je-li investorem Záměru MČ nebo hl. m. Praha nebo právnická osoba založená či zřízená MČ nebo hl. m. Prahou;
 - 2. v případě, kdy MČ má s investorem uzavřenou smlouvu o převodu požadovaného Záměru do majetku hl. m. Prahy nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené MČ nebo hl. m. Prahou;

⁶ Pro Záměr v bezprostřední blízkosti území MČ bude určující výše Tarifu stanovena podle sousední lokality určené přílohou č. 1 – Mapa doporučené výše finančního plnění

3. je-li investorem nezisková organizace se sídlem v MČ a současně je Záměr spolufinancován z rozpočtu MČ nebo hl. m. Prahy formou účelového investičního příspěvku či dotace.

b) V případě, že Záměr splňuje charakter stavby strategického významu pro MČ, může MČ výjimečně upustit od požadavků podle těchto Zásad a realizace Záměru nahradí až 100 % doporučeného finančního plnění.

4. INVESTICE DO OBČANSKÉ VYBAVENOSTI (*školství, sociální péče, atd.*)

a) Investor je oprávněn vznést před uzavřením Memorand anebo Smlouvy, nebo průběhu jejího trvání návrh na investici do občanského vybavení, která může nahradit až 90 % finančního plnění.

b) V případě, že se MČ s Investorem dohodne na podmínkách realizaci investice do občanské vybavenosti, uzavřou za tímto účelem Memorandum nebo Smlouvu, případně dodatek ke stávajícímu Memorandu nebo Smlouvě, který podléhá schválení příslušným orgánem MČ.

c) Před uzavřením dohody ohledně Investice do občanské vybavenosti mezi MČ a Investorem bude Investice do občanské vybavenosti ze strany MČ projednána s hlavním městem Prahou (dále jen „HMP“), přičemž vlastnické právo k příslušné občanské vybavenosti nabyde hlavní město Praha (s případným svěřením MČ).

5. NEFINANČNÍ PLNĚNÍ

a) Investor je oprávněn vznést před uzavřením Memoranda nebo Smlouvy návrh na nahrazení části Doporučeného finančního plnění až do výše 40 % z jeho celkové výše Nefinančním plněním.

b) Konkrétní návrh formy Nefinančního plnění bude na základě Zásad zvolen investorem dle jeho svobodného uvážení (resp. konkrétní forma bude potvrzena na základě dohody smluvních stran ve formě Memoranda nebo Smlouvy). Pokud by přitom investor takto zvolené plnění nenabídl, MČ by takové plnění nepotřebovala ani nepoptávala. Nefinanční plnění tak nepředstavuje plnění, o které by MČ usilovala.

c) Mezi základní formy nefinančního plnění je zahrnuto zejména následující:

1. realizace Veřejné infrastruktury vyjma Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, včetně

- a. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy;
 - b. faktického předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo HMP/MČ začít Nefinanční plnění řádně užívat;
 - c. předání Dokumentace převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, vč. geometrického plánu, záručních a technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plněním;
2. samostatné poskytnutí Dokumentace infrastruktury uvedené výše v bodu 1., případně zajištění přípravy této Dokumentace;
 3. provedení soutěže o návrh;
 4. poskytnutí podporovaného bydlení;
 5. vyhrazení kapacity HPP;
 6. zajištění provozu a údržby veřejného prostranství;
 7. převod pozemků nebo staveb do vlastnictví HMP (*resp. do svěřené správy MČ*).
- d) Technické údaje o Nefinančním plnění budou stanoveny Memorandem nebo Smlouvou.
- e) Způsob kontroly a předání Nefinančního plnění bude stanoven Memorandem nebo Smlouvou.
- f) Nefinanční plnění podléhá Inflační doložce za podmínek stanovených Memorandem nebo Smlouvou.

IV. PROCESNÍ ČÁST

1. ŽÁDOST O VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU

- a) Investor, který hodlá na území MČ nebo v bezprostřední blízkosti území MČ realizovat Záměr, podá písemnou nebo elektronickou žádost o vyjádření. Vzorová žádost je přílohou č. 4 těchto Zásad.
- b) Přílohou žádosti o vyjádření k Záměru bude alespoň Vybraná část dokumentace ve stupni odpovídající fázi rozpracovanosti Záměru.
- c) Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelně úřadu MČ. Investor předloží svůj Záměr s dostatečným předstihem (*60 kalendářních dnů*), nejpozději však 30 kalendářních dnů před podáním žádosti, na základě které má být vydáno Rozhodnutí podle Stavebního zákona.

- d) Odborný útvar MČ ověří úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, bude investor vyzván k doplnění chybějících údajů a bude mu stanovena k tomu přiměřená lhůta.
- e) Je-li žádost úplná, bude investorovi dána možnost svůj záměr prezentovat před vybranými zástupci MČ a odborníky z oboru.

2. PREZENTACE ZÁMĚRU

- a) Odborný útvar MČ zašle Investorovi pozvánku, ve které bude uveden termín a vymezený čas pro prezentaci navrženého Záměru.
- b) Prezentace Záměru se koná zpravidla jednou měsíčně dle interního nastavení MČ.
- c) Vyvstanou-li v rámci prezentace pochybnosti, nebo nesrovnalosti u navrženého Záměru, bude investor vyzván k jejich doplnění nebo přepracování a bude mu stanovena přiměřená lhůta. V opačném případě bude Záměr postoupen na Komisi pro územní rozvoj (dále jen „KÚR“).

3. VYJÁDŘENÍ KÚR K ZÁMĚRU

- a) KÚR vydá písemné vyjádření k Záměru prostřednictvím příslušného orgánu MČ v samostatné působnosti, a to formou zápisu z jednání.
- b) Obsahem zápisu KÚR jsou podmínky, za kterých je Záměr v souladu se zájmy MČ.
- c) V případě postupu dle těchto Zásad bude Investorovi zaslán ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od vydání zápisu z jednání KÚR návrh Memoranda nebo Smlouvy.
- d) Vyjádření nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem MČ v rámci jejího postavení jako účastníka řízení dle Stavebního zákona.
- e) Vyjádření MČ nepředstavuje jakýkoli závazek MČ poskytnout Investorovi součinnost k uskutečnění Záměru a k získání Rozhodnutí podle Stavebního zákona k Záměru, ani závazek MČ ke zdržení se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů, návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků v rámci správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru či jiný závazek městské části ve smyslu právní úpravy plánovacích smluv v § 130 a násl. Stavebního zákona. Vyjádření MČ zároveň nepředstavuje žádnou záruku Investorovi ani jiným osobám ohledně správnosti, přesnosti a úplnosti Záměru a Dokumentace, ať již pro účely řízení podle Stavebního zákona nebo pro účely samotné realizace Záměru.

4. JEDNÁNÍ O OBSAHU MEMORANDA NEBO SMLOUVY

- a) Návrh zaslaného Memoranda nebo Smlouvy podléhá odsouhlasení Investora. Až následně může dojít k uzavření smlouvy (memoranda) prostřednictvím schválení Rady MČ.
- b) Nebude-li návrh v zaslané podobě akceptován, může z podnětu Investora dojít k dalšímu projednání. Zejména se jedná o případy, má-li investor v úmyslu využít plnění ve formě Nefinančního plnění podle postupů, které stanovují tyto Zásady.
- c) Investor předloží k odchýlnému řešení od návrhu Memoranda nebo Smlouvy svůj návrh a podloží ho důvodovou zprávou k jednotlivým změnám a přílohami. Seznam konkrétních příloh se odvíjí od odchýlného řešení a po vyzvání zašle Investorovi odborný útvar MČ jeho přesný seznam.
- d) Jednání o konečném znění Memoranda nebo Smlouvy mohou probíhat i opakovaně do té doby, než dojde k dohodě všech smluvních stran.

5. UZAVŘENÍ MEMORANDA NEBO SMLOUVY

- a) Uzavření Memoranda nebo Smlouvy s investorem schvaluje Rada MČ, ledaže se jedná o smlouvy, které dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, musí schvalovat Zastupitelstvo MČ.
- b) Memorandum nebo Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení týkající se Záměru dle Stavebního zákona. V odůvodněných případech může dojít k uzavření Memoranda nebo Smlouvy však také v době vedeného správního řízení před vydáním Rozhodnutí podle Stavebního zákona nebo v případě vyslovení zájmu Investora také v době po vydání Rozhodnutí podle Stavebního zákona.
- c) Povinnou přílohou Memoranda nebo Smlouvy je mj. Dokumentace, která odpovídá Dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona nebo žádosti o změnu územního plánu. Podmínky pro případnou změnu Dokumentace budou stanoveny ve znění Memoranda nebo Smlouvy a Investor je jimi vázán.
- d) Investor bere na vědomí, že MČ uzavírá Memorandum nebo Smlouvu jako soukromoprávní závazek v samostatné působnosti MČ. Práva a povinnosti vyplývající z Memoranda nebo Smlouvy nebudou mít žádný vliv na činnost MČ v rámci přenesené působnosti. Memorandum nebo Smlouva nebude zavazovat MČ při výkonu přenesené

působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání správního či jiného rozhodnutí. Pro vyloučení všech pochybností MČ uvádí, že v rámci jakéhokoliv řízení dle Stavebního zákona nebude mít plnění dle Memoranda nebo Smlouvy žádný vliv na povinnost MČ jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námítky veřejnosti.

- e) Investor bere na vědomí, že na základě Memoranda či Smlouvy se MČ jakkoli nezaváže k poskytnutí součinnosti k uskutečnění Záměru Investorovi, získání Rozhodnutí podle Stavebního zákona ve prospěch Investora, ke zdržení se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů, návrhů, vyjádření nebo opravných prostředků v rámci správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru nebo vedených v souvislosti s realizací Záměru či k jiným závazkům městské části ve smyslu právní úpravy plánovacích smluv v § 130 a násl. Stavebního zákona.
- f) V případě jakýchkoliv změn v souvislosti s plněním dle Memoranda nebo Smlouvy, se může MČ a Investor dohodnout na dodatku, aby byl chráněn veřejný zájem a prosazovány veřejně prospěšné cíle.
- g) Vyhotovení dodatku podléhá jednání o jeho obsahu a následnému uzavření dodatku, jehož proces je totožný s uzavřením Memoranda nebo Smlouvy dle těchto Zásad.

V. PŘECHODNÁ, SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud bude mezi MČ a Investorem uzavírána plánovací smlouva ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona, postupuje MČ podle těchto Zásad jen v přípustném rozsahu, ve kterém to neodporuje právní úpravě plánovacích smluv, v ostatním bude postupováno podle Metodiky HMP.
2. Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání s investorem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání úplné žádosti dle IV. části těchto Zásad.
3. Tyto Zásady nezasahují do žádných procesů podle platných právních předpisů. MČ se uzavřením Memoranda nebo Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení a je oprávněna uplatňovat žádosti, podněty, návrhy, vyjádření nebo opravné prostředky apod. v rámci správních a soudních řízeních týkajících se povolení záměru nebo vedených v souvislosti s realizací Záměru.

4. Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese: <https://www.praha8.cz/zasady-pro-vystavbu-na-uzemi-mc-praha-8-pravidla-pro-jednani-s-investory.html>.
5. Součástí těchto Zásad jsou následující přílohy, jejichž aktualizace a změna podléhá samostatnému procesu schvalování:
- Příloha č. 1 – Mapa doporučené výše finančního plnění*
Příloha č. 2 – Doporučené plnění do Fondu za změnu územního plánu
Příloha č. 3 – Doporučený plnění do Fondu za Bytové, Nebytové záměry a Změny užívání
Příloha č. 4 – Vzorová žádost
Příloha č. 5 – Vzorové Memorandum
Příloha č. 6 – Vzorová Smlouva
6. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ a účinnosti následujícím dnem, tj. 27.02.2025.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Zastupitelstvo městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 26.02.2025, č. Usn ZMC 007/2025.