

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU NA ÚZEMÍ MĚSTKÉ ČÁSTI PRAHA 8

PRAVIDLA PRO JEDNÁNÍ S INVESTORY



ZÁŘÍ 2023

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, Střížkov, 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 znamená zvyšování nároků na Veřejnou infrastrukturu (jak je definována níže) a klade značné požadavky na samotnou MČ a její rozpočet. Negativní dopady má i budování administrativních nebo obchodních center. 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 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. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je žádoucí, aby se investoři nediskriminačním způsobem dobrovolně podíleli na financování nákladů, které jejich činnost na území MČ vyvolá a aby spolupracovali 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.

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 Bytového Záměru, Nebytového Záměru, či Územně plánovacího Záměru (*jak jsou tyto pojmy definovány níže*), uzavřou smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou dohodu.

Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup MČ vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.¹

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 uvedenou Metodikou HMP harmonizovány.

¹ Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014 sp. zn. II. ÚS 2588/2014.

II. POJMY

Pro účely těchto Zásad se rozumí:²

- a) **Bytovým Záměrem** plánovaná stavba pro bydlení ve smyslu platných právních předpisů s celkovou hrubou podlažní plochou (dále jen „**HPP**“) 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 o spolupráci (*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, 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 o spolupráci (*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;
- c) **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;
- d) **Záměrem** souhrnně bytové, nebytové a územně plánovací záměry;
- e) **Investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci Záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje Záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- f) **Veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy, sportoviště apod.) a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura (zeleň a hospodaření

² Definované pojmy pro účely těchto Zásad, které nahrazují výklad jim přiřazený v platných právních předpisech.

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;

- g) **Veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se Záměrem** veškerá potřebná Veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a užívání Záměru,
- h) **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;
- i) **Budováním Veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování Veřejné infrastruktury;
- j) **Vyjádření MČ k Záměru** dokument, který vydává MČ v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu Záměru s požadavky podle těchto Zásad;
- k) **Doporučeným finančním plněním** dobrovolné finanční plnění investora Záměru uskutečněný za účelem pokrytí nákladů na plánování, projektovou přípravu, rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování Veřejné infrastruktury; výše Doporučeného finančního příspěvku se stanovuje násobkem hodnot HPP a Tarifu (*jak je pojem definován níže*);
- l) **Finanční plnění** situace, kdy dochází na základě uzavřené smlouvy k plnění sjednaného příspěvku formou vyplácení peněz;
- m) **Nefinanční plnění** situace, kdy dochází na základě uzavřené smlouvy k plnění sjednaného příspěvku, který nezahrnuje peněžní platby, ale spíše poskytování služeb, dodávku zboží, přístup ke zdrojům nebo vykonání určitých činností (*viz níže*);
- n) **Memorandem** dohoda, kterou po schválení Záměru MČ obě smluvní strany vyslovují svůj záměr spolupracovat a v budoucnu uzavřít smlouvu o spolupráci;
- o) **Smlouvou o spolupráci** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s investorem o Doporučeném finančním příspěvku a ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury (dále jen „*Smlouva*“);
- p) **Investice do občanského vybavení** výdaje (náklady) na realizaci, rekonstrukci nebo modernizaci veřejného zařízení pro vzdělání a výchovu (školství), sociálních služeb

a péče o rodiny (sociální péče), zdravotních služeb (zdravotnictví), kultury, veřejné správy, ochrany obyvatelstva nebo zařízení tělovýchovy a sportu.

- q) **Stavební zákon** zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů nebo zákon, který uvedený zákon nahradí (tj. zejména zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon)
- r) **Rozhodnutím podle stavebního zákona** územní rozhodnutí, společné povolení, změna dokončené stavby či jiný právní titul vydaný dle Stavebního zákona, který investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval Záměr;
- s) **Fondem rozvoje MČ** fond zřízený MČ za účelem transparentního nakládání s finančními příspěvky (dále jen „*Fond*“).³
- t) **Hrubou podlažní plochou** hrubá podlažní plocha (dále jen „HPP“), 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.
- u) **Tarifem** se rozumí sazba v Kč za 1 m² HPP;
- v) **Dokumentací** dokumentace stavby (*ve stupni DÚR*), projektová dokumentace (*ve stupni DÚR/DSP nebo jen DSP*) nebo jiný typ dokumentace řešený vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb; studie záměru
- w) **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;
- x) **Inflační doložkou** ujednání ve Smlouvě o spolupráci, které umožňuje sjednané Finanční plnění, a ve specifikovaných případech také Nefinanční plnění, každoročně navýšit v souladu s inflací.

³ Pravidla pro tvorbu a použití prostředků Fondu rozvoje městské části Praha 8 – odkaz na plné znění bude doplněn

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, které vyžadují změnu územního plánu spočívající v navýšení HPP 30 000 až 300 000 m² se postup dle těchto Zásad neaplikuje. V těchto případech se postupuje dle Metodiky HMP a MČ se jednání pouze účastní.
- c) U územně plánovacích Záměrů, které vyžadují změnu územního plánu spočívající v navýšení HPP nad 300.000 m², se postup dle těchto Zásad neaplikuje. V těchto případech se postupuje dle Metodiky HMP.

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.
- b) Doporučené finanční plnění je stanoveno jako progresivní. Jeho výše se v jednotlivých lokalitách liší a je uvedena v příloze č. 1 – Mapa doporučené výše finančního příspěvku.
- c) Způsob výpočtu a výše Doporučeného finančního příspěvku 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.
- 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 Doporučený finanční plnění určuje podle rozsahu HPP celého Záměru.
- g) U změn dokončených staveb (*přístavba; nástavba*) se Doporučený finanční příspěvek při navýšení HPP určuje následovně:
 - 1. dochází-li změnou dokončené stavby pouze k navýšení rozsahu HPP, Doporučený 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, Doporučený finanční plnění se určuje podle rozsahu navýšených HPP, ke kterému bude přičten rozsah odstraněných HPP stávajícího objektu.
- h) Mezi MČ a investorem bude uzavřeno Memorandum nebo Smlouva, které stanoví pravidla vzájemné spolupráce, definovanou výší Finančního plnění, příp. rozsahem Nefinančního plnění.
- i) Splatnost Finančního plnění je stanovena Memorandem nebo Smlouvou.
- j) Finanční plnění podléhá Inflační doložce stanovené Memorandem nebo Smlouvou.
- k) 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.
- l) 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;
 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, ad.*)

- 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) Jednání za účelem uzavření Memoranda, Smlouvy nebo dodatku se bude účastnit rovněž hlavní město Praha (dále jen „**HMP**“), kdy 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 forma Nefinančního plnění bude na základě Zásad zvolena investorem dle jeho svobodného uvážení (resp. 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, ani nejde o plnění ve veřejném zájmu.
- c) Mezi základní formy nefinančního plnění je zahrnuto zejména následující:
1. realizace Veřejné infrastruktury vyjma Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem;
 2. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy;
 3. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo [HMP/MČ] začít Nefinanční plnění řádně užívat;
 4. 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 plnění;
 5. poskytnutí Dokumentace infrastruktury uvedené výše v bodu 1., případně zajištění přípravy této Dokumentace;
 6. provedení soutěže o návrh
 7. poskytnutí podporovaného bydlení nebo vyhrazených kapacit
 8. zajištění provozu a údržby veřejného prostranství
 9. převod pozemků nebo staveb do vlastnictví Hlavního města Prahy (*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 stanovené Memorandem nebo Smlouvou.

IV. PROCESNÍ ČÁST

1. ŽÁDOST O VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU

- a) Investor, který hodlá na 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.

4. JEDNÁNÍ O OBSAHU MEMORANDA NEBO SMLOUVY

- a) Návrh zasláního Memoranda nebo Smlouvy podléhá odsouhlasení Investora. Až následně může dojít k uzavření smlouvy prostřednictvím schválení Rady MČ.
- b) Nebude-li návrh v zaslání podobě akceptován, může z podnětu Investora dojít k dalšímu projednání. Zejména se jedná o případy, má-li investor v úmyslu využít Nefinanční 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 úplnému souladu 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) 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.
- f) 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 nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje MČ podle těchto Zásad obdobně. MČ může převzít infrastrukturu vybudovanou podle takové smlouvy, pokud budou splněny podmínky podle těchto Zásad a uzavřené smlouvy.
2. Dojde-li v průběhu doby platnosti a účinnosti těchto Zásad k nahrazení Stavebního zákona jiným stavebně právním předpisem (zejména zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon), bude podle těchto Zásad postupováno obdobně i ve vztahu k plánovacím smlouvám (které případně nahradí smlouvy o spolupráci) uzavíraným podle takového nového stavebně právního předpisu.
3. 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.
4. Tyto Zásady nezasahují do žádných procesů podle platných právních předpisů. MČ se uzavřením Memoranda nebo Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.

5. 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>.
6. 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 a Nebytové záměry
Příloha č. 4 – Vzorová žádost
Příloha č. 5 – Vzorové Memorandum o spolupráci
Příloha č. 6 – Vzorová Smlouva o spolupráci
7. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ a účinnosti následujícím dnem, tj. **14.09.2023**.

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: 13. 09. 2023, **č. Usn ZMC XXX/2022.**