

Vnitřní předpis č. 3/2025

MČ Praha-Řáblice

Úřad MČ Praha-Řáblice, zastoupený: starostou Ing. Mgr. Martinem Tumpachem



Pravidla spoluúčasti investorů na rozvoji území Městské části Praha – Řáblice

Obsah

I. ÚČEL PRAVIDEL.....	2
II. ZÁKLADNÍ POJMY.....	2
III. ZÁKLADNÍ ZÁSADY.....	3
IV. INVESTORSKÝ KOMPENZAČNÍ PŘÍSPĚVEK.....	5
V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	6

I. ÚČEL PRAVIDEL

Zastupitelstvo městské části Praha – Ďáblice (dále jen „Zastupitelstvo“) je dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, odpovědné za rozvoj území městské části Praha – Ďáblice (dále jen „Ďáblice“) a za soulad tohoto rozvoje s potřebami občanů Ďáblic. Na tento rozvoj území mají nepochybně vliv nové stavební záměry, které jednotliví investoři plánují stavět na Ďáblickém území. Tyto investorské záměry vytvářejí nové nároky na veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství a občanské vybavení, a Zastupitelstvo je připraveno tyto nároky řešit na náklady investorů, jelikož si je vědomo, že investoři vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury a případně dalších staveb a opatření, která je vyvolána realizací jejich investorských záměrů.

Tato Pravidla (dále jen „Pravidla“) byla přijata za účelem definování jednotných, rovných a transparentních podmínek spolupráce mezi Ďáblicemi a investory při přípravě a realizaci investorských záměrů na území Ďáblic, včetně podmínek finanční spoluúčasti investorů na pokrytí zvýšených nákladů na rozvoj veřejné infrastruktury formou investorského kompenzačního příspěvku, případně též investorského nepeněžitého kompenzačního příspěvku.

Ďáblice mají zájem na co nejefektivnějším procesu výstavby na svém území. Zástupci Ďáblic jsou přesvědčeni, že vzájemná dohoda mezi Ďáblicemi a investory předcházející vlastnímu správnímu řízení o investorském záměru, která stanoví podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany správným řešením.

Spolupráce mezi Ďáblicemi a investorem je založena na zásadách dobrovolnosti, rovnosti a nediskriminace.

Zastupitelstvo při pořízení těchto Pravidel postupovalo podle usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 36 ze dne 17. 1. 2022, podle usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a podle doporučení stavebního úřadu ÚMČ Praha 8. Usnesení orgánů hl. m. Prahy doporučují jednotlivým městským částem přijmout vlastní pravidla spoluúčasti investorů na svých územích.

Ďáblice postupují podle těchto Pravidel na všech plochách nacházejících se na katastrálním území Ďáblice u všech investorských záměrů s budovou s více jak třemi bytovými jednotkami nebo s HPP (jak je tento pojem definován níže) větší než 300 m². U investorských záměrů se třemi a méně byty a s HPP 300 m² a nižší a u jiných záměrů s HPP 300 m² a nižší se tato Pravidla nepoužijí.

Bez ohledu na výše uvedené, u investorských záměrů, které vyžadují změnu územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy navyšující HPP o 3 000 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. 1. 2022 (dále jen „Metodika“), včetně uzavření trojstranné smlouvy mezi investorem, Ďáblicemi a hlavním městem Prahou. U investorských záměrů, které vyžadují změnu územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy navyšující HPP o méně než 3 000 m², se tato Metodika použije pro uzavření dvojstranné smlouvy mezi investorem a Ďáblicemi.

Tato Pravidla jsou harmonizována se základními body Metodiky.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

Základní pojmy užívané v těchto Pravidlech:

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „Stavební zákon“).
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, či změna dokončené stavby bytových nebo nebytových prostor.
3. Investorským záměrem se rozumí zamýšlená stavba, soubor staveb či změna dokončené stavby bytového nebo nebytového prostoru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly, pokud má takový záměr HPP větší než 300 m². Pro vyloučení pochybností se

výslovně uvádí, že pro účely těchto Pravidel investorským záměrem není záměr podat podnět na změnu územního plánu, v jejímž důsledku má dojít ke zvýšení maximální míry využití plochy v daném území.

4. Bytový prostor znamená plochu (prostor) určenou pro bydlení.
5. Nebytový prostor znamená plochu (prostor) určenou pro podnikatelskou činnost (tj. např. administrativa, obchod, komerční služby, výroba a skladování, ubytování apod.).
6. Veřejnou infrastrukturou se rozumí veřejná infrastruktura, jak je tento pojem definovaný ve Stavebním zákoně, tedy pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to zejména:
 - a. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací;
 - b. technická infrastruktura, zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení, například vodovody, kanalizace, energetické vedení;
 - c. zelená infrastruktura;
 - d. občanské vybavení, tedy 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; a
 - e. veřejná prostranství.
7. Investorským kompenzačním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu způsobených zátěží daným investorským záměrem.
8. Investorským nepeněžitým kompenzačním příspěvkem se rozumí jiné než finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu způsobených zátěží daným investorským záměrem, zejména nemovitá věc v majetku investora, která bude na základě plánovací smlouvy převedena na Dáblice, nebo služba, kterou pro Dáblice zajistí investor na své náklady.
9. Hrubou podlažní plochou (dále jen „HPP“) se 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. Do výpočtu HPP se pro účely určení výše investorského kompenzačního a nepeněžitého kompenzačního příspěvku nezapočítávají (i) celá nadzemní ani podzemní podlaží, na kterých jsou pouze plochy garáží, sklepů, technických prostor, objektů technické infrastruktury anebo neprodejních skladů apod., sloužící výhradně pro daný objekt, (ii) veškeré prostory v podzemních podlažích, kromě bytových prostor a nebytových prostor v podzemních podlažích (tyto bytové prostory a nebytové prostory v podzemních podlažích se do HPP započítávají) a (iii) prostory garáží a krytá parkovací stání v nadzemních podlažích.
10. Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená podle Stavebního zákona mezi Dáblicemi a investorem a případně dalšími subjekty, jejímž předmětem je zejména vzájemný závazek poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného investorského záměru a povinnost investora uhradit Dáblicím investorský kompenzační příspěvek a případně též poskytnout Dáblicím investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek.

III. ZÁKLADNÍ ZÁSADY

1. Uzavření plánovací smlouvy mezi Dáblicemi a investorem podle těchto Pravidel je výkonem samostatné působnosti Dáblic a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost Dáblic postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Praha 8 v přenesené působnosti vyjma závazků definovaných v plánovací smlouvě.
2. Investor, jehož investorským záměrem je nová stavba či jiná stavební činnost, včetně změn dokončených staveb, na území Dáblic, při které dochází ke vzniku nových bytových prostor či nebytových prostor, a které mají HPP větší než 300 m² nebo více jak tři bytové jednotky, je žádán o investorský kompenzační příspěvek, případně též o investorský nepeněžitý 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.

3. Jednání mezi Ďáblicemi a investorem je zahájeno na základě žádosti investora, případně z podnětu Ďáblic, pokud se o plánovaném investorském záměru dozvěděla až jako účastník řízení podle Stavebního zákona. Pokud bude plánovací smlouva uzavřena až po zahájení řízení o povolení investorského záměru, je investor povinen plánovací smlouvu dodatečně doložit příslušnému stavebnímu úřadu.
4. Ďáblice si vyhrazují právo iniciovat u hlavního města Prahy vymezení plochy nebo koridoru v územním plánu na území Ďáblic, v němž bude rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.
5. Investorovi je ze strany Ďáblic doporučeno před zahájením řízení o vydání povolení investorského záměru či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k investorskému záměru či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů investorského záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout Ďáblicím k nahlédnutí projektovou dokumentaci či dokumentaci investorského záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je investorský záměr navržen v souladu s plánovací smlouvou a veřejným zájmem.
6. Ďáblice se v plánovací smlouvě zaváží poskytnout součinnost s realizací investorského záměru poté, co si investor a Ďáblice závazně písemnou formou odsouhlasí podobu investorského záměru a uzavřou plánovací smlouvu. Výsledný konsens bude uvedený v plánovací smlouvě, ve které budou popsány podmínky této součinnosti, a zároveň v něm bude popsána odsouhlasená podoba investorského záměru, a to zpravidla pomocí následujících dokumentů:
 - a. jednoznačným popisem investorského záměru, případně návrhu provozní informace, k čemu bude stavba (nebo jiné plochy, které mají být v rámci investorského záměru vybudovány) sloužit, a to včetně počtu, výměr a způsobu využití jednotek a případných dalších parametrů požadovaných Ďáblicemi;
 - b. koordinačním situačním výkresem, 3D vyobrazením investorského záměru, situačním výkresem dalších ploch, které budou v rámci investorského záměru vybudovány;
 - c. určením objemového rozsahu stavby investorského záměru, a to rovněž i výměry HPP, včetně výměry HPP pro účely výpočtu výše investorského kompenzačního či nepeněžního kompenzačního příspěvku;
 - d. architektonickým řešením investorského záměru;
 - e. řešením tzv. modrozelené infrastruktury;
 - f. popisem napojení na dopravní infrastrukturu, a to zejména řešení dopravy v klidu, včetně celkového dopravního řešení se zhodnocením dopadů na okolí investorského záměru z pohledu širších vztahů.
7. Plánovací smlouva bude obsahovat zejména:
 - a. výši, formu a splatnost investorského kompenzačního příspěvku v souladu s těmito Pravidly;
 - b. v případě, že bude ze strany investora poskytován také investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek, bude plánovací smlouva obsahovat způsob majetkového vypořádání tohoto příspěvku;
 - c. závazek investora bezodkladně informovat Ďáblice o nabytí právní moci povolení pro investorský záměr a současně závazek doložit Ďáblicím kopii předmětných rozhodnutí.
8. Pro vyloučení pochybností Ďáblice uvádějí, že se v plánovací smlouvě může (avšak nemusí) zavázat:
 - a. poskytnout investorovi součinnost k uskutečnění investorského záměru;
 - b. po sjednanou dobu neučinít úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění investorského záměru;
 - c. po dobu trvání plánovací smlouvy neuplatňovat ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení investorského záměru návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy;
 - d. po sjednanou dobu nezatížit nebo nezczít pozemky nebo stavby potřebné k realizaci investorského záměru, k nimž vykonávají Ďáblice práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob;

- e. podílet se na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění investorského záměru;
 - f. vyvinout úsilí k tomu, aby investorem zhotovené stavby převzalo do vlastnictví hlavní město Praha;
 - g. učinit jiné právní jednání v oblasti soukromého práva (např.: zřídit věcná břemena, práva stavby atd.).
9. Ďáblice pro vyloučení jakýchkoliv pochybností uvádí, že na uzavření plánovací smlouvy nemá investor právní nárok.
 10. Ďáblice mají povinnost investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě, že tento není v souladu s veřejným zájmem.
 11. Ďáblice si vyhrazují právo investorský záměr s odůvodněním odmítnout v případě, že by investorský záměr měl neakceptovatelný dopad do životního prostředí Ďáblic.
 12. Ďáblice si dále vyhrazují, že neposkytnou investorovi součinnost, pokud by takový postup byl v rozporu s právními předpisy, nebo pokud investor při přípravě nebo realizaci investorského záměru nedodrží základní zásady těchto Pravidel nebo investor poruší plánovací smlouvu.

IV. INVESTORSKÝ KOMPENZAČNÍ PŘÍSPĚVEK

1. Výše investorského kompenzačního příspěvku za konkrétní investorský záměr se stanovuje v jednotné výši 948 Kč za m² HPP. Výše tohoto příspěvku 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 vydávaným Českým statistickým úřadem.
2. 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.
3. U změn dokončených staveb se výše investorského kompenzačního příspěvku určí pouze podle výměry navýšené HPP investorského záměru. V případě, že při realizaci investorského záměru dojde k odstranění stávajícího objektu, výše investorského kompenzačního příspěvku se určí podle výměry HPP celého investorského záměru. V případě, že při realizaci investorského záměru dojde k odstranění části stávajícího objektu, výše investorského kompenzačního příspěvku se určí podle výměry HPP celého investorského záměru, od kterého bude odečteno HPP části objektu zahrnutého do investorského záměru, která nebyla odstraněna. V případě, kdy je odstraňována část nebo celý stávající rodinný dům a investorský záměr spočívá ve vybudování nového bytového domu, se výše investorského kompenzačního příspěvku určí vždy podle výměry HPP celého investorského záměru.
4. V odůvodněných případech se Ďáblice mohou s investorem dohodnout na nepeněžité formě příspěvku (investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek) ve stanoveném finančním rozsahu, a to zejména na:
 - a. účasti investora na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření;
 - b. převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření;
 - c. účasti na asanaci území dotčeného investorským záměrem;
 - d. účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném investorským záměrem;
 - e. specifické formě plnění (podporované bydlení, provoz a údržba veřejného prostranství, závazek nedočerpání kapacity z územního plánu, investice do oblasti adaptace a mitigace klimatické změny, kvality veřejných prostranství, propustnosti či jinak konkretizovaný veřejně prospěšný účel).

Za investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek se však nepovažuje vybudování veřejné infrastruktury, která je bezprostředně nezbytná pro investorský záměr (např. vybudování řadů, zeleně nebo komunikací pro připojení investorského záměru na stávající veřejnou infrastrukturu).

5. Bez ohledu na hodnotu investorského nepeněžitého kompenzačního příspěvku, výše peněžního plnění investorského kompenzačního příspěvku nikdy nebude nižší než 50 % celkové výše investorského kompenzačního příspěvku pro konkrétní investorský záměr.
6. V případě investorského nepeněžitého kompenzačního příspěvku budou podmínky takového plnění stanoveny příslušnou plánovací smlouvou.
7. Ďáblice si vyhražují, že povinnost poskytnout plnění investora či jeho části může být v plánovací smlouvě navázána na odkládací nebo rozvazovací podmínku nebo rozložena dle dohody smluvních stran plánovací smlouvy v konkrétním případě, zároveň může být sjednán konečný termín pro poskytnutí plnění investora, po jehož marném uplynutí se stává plnění investora splatným v celém doposud neposkytnutém rozsahu. V plánovací smlouvě bude stanoveno, že v případě prodlení investora s poskytnutím investorského nepeněžitého kompenzačního příspěvku nebo jeho části budou Ďáblice oprávněny požadovat finanční úhradu ve výši odpovídající příslušné části investorského kompenzačního příspěvku, kterou měl nahradit neposkytnutý investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek.
8. Povinnost investora uhradit částku odpovídající investorskému kompenzačnímu příspěvku, případně povinnost poskytnout investorský nepeněžitý kompenzační příspěvek, je platným a vymahatelným závazkem investora založeným plánovací smlouvou, kterou spolu Ďáblice a investor uzavřou. Finanční závazky investora z plánovací smlouvy budou zajištěny smluvní pokutou, bankovní zárukou, notářským zápisem s přímou vykonatelností nebo jiným způsobem.
9. Částka ve výši investorského kompenzačního příspěvku bude zaplacena ve prospěch Ďáblic v souladu s plánovací smlouvou.
10. Konečné znění konkrétní plánovací smlouvy schvaluje vždy Zastupitelstvo. V případě, že investorský záměr přesahuje hranice více městských částí, může být uzavřena plánovací smlouva s více městskými částmi s tím, že plánovací smlouva je uzavřena jen, pokud její znění schválí příslušné orgány všech dotčených městských částí. Ďáblice pro vyloučení pochybností uvádí, že smluvními stranami plánovací smlouvy mohou být i další subjekty (např.: účastník či účastníci řízení o povolení investičního záměru).

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva č. 158/25/ZMČ ze dne 15.10.2025.
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem 16.10.2025.
3. V odůvodněných případech si Zastupitelstvo vyhražuje právo rozhodnout, že v konkrétním případě bude postupováno odchylně od těchto Pravidel.
4. Pravidla jsou zveřejněna na webových stránkách Ďáblic

 

Ing. Mgr. Martin Tumpach
starosta