

---

# Metodika spolupodílu investorů do území

## — doporučená kontribuce při změně ÚP

---

verze 4.0

prezentace principů

16. 3. 2021 — projednání s městskými částmi a zástupci investorů a developerů

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

► [metodika@praha.eu](mailto:metodika@praha.eu)

---

# Metodika spolupodílu investorů do území

## — doporučená kontribuce při změně ÚP

---

Materiál vzniká jako koaliční materiál vedení hl. m. Prahy (Rady hl. m. Prahy) v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, v úzké spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a je široce konzultován a projednáván napříč městskými částmi i zástupci investorů a developerů.

---

# Metodika spolupodílu investorů do území

## — doporučená kontribuce při změně ÚP

---

Cílem a hlavním důvodem vzniku materiálu je objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemku.

Základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti kontribuce zpět do daného území nebo lokality.

---

# Metodika spolupodílu investorů do území

## — doporučená kontribuce při změně ÚP

---

### Obsah

- 9 **A.** Východiska
- 14 **B.** Analýzy a vstupy
- 22 **C.** Principy Metodiky
- 40 **D.** Výpočet
- 51 **E.** Započitatelnost plnění
- 73 **F.** Právní zajištění a vymahatelnost

# Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

---

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček** — I. náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, určený zastupitel pro pořizování územního plánu

Ing. arch. **Filip Foglar** — vedoucí autorského týmu Metodiky

## ZPRACOVATELSKÝ TÝM

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Bc. Zdeněk Völfl

## UŽŠÍ KONZULTAČNÍ SKUPINA

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Mgr. Jiří Nezhyba

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

## SPOLUPRÁCE

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Mgr. Ondřej Boháč

Mgr. Martin Červinka, MBA RE

M.A. Martin Kloda

Mgr. Bohdan Baron

Eduard Forejt, CRE

Ing. Patrik Paneš, Ph.D.

### Metodika spolupodílu investorů do území při změně územního plánu

**Analýzy zásad  
MČ**

Frank Bold  
Advokáti

**Právní posudky**

Pavel Uhl,  
advokát

Havel & Partners,  
advokátní kancelář

Frank Bold  
Advokáti

**Smluvní vzory**

Frank Bold  
Advokáti

Havel & Partners,  
advokátní kancelář

- 02—08/2020 zpracování Metodiky, konzultace a 1. kolo projednání s MČ a investory
- 07—08/2020 sběr podnětů a zpětné vazby, zpracování připomínek
- 09—10/2020 konference pro MČ a investory, 2. kolo projednání
- 11—12/2020 výpadek prací z důvodu koronaviru
- 01—03/2021 zpracovávání posudků, finalizace
- 03/2021 16. 3. 2021 — 3. kolo projednání (závěrečné) do konce března 2021
- 04/2021 vyhodnocení připomínek, cizelace smluvních vzorů
- 05/2021 12. 5. 2021 — projednání na Výboru územního rozvoje ZHMP
- 05—06/2021 projednání na Radě hl. m. Prahy (tisk **R-37271**)
- 06/2021 17. 6. 2021 projednání na Zastupitelstvu hl. m. Prahy

03/2021

**R-37271**

k návrhu Metodiky spolupodílu investorů do území při změně ÚP  
— doporučení Výboru pro územní rozvoj a městským částem



# A.

# Východiska

- Metodika bude sloužit jako podklad **pro přístup hl. m. Prahy** k dohodám v území a pro názor Výboru územního rozvoje, Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy
- RHMP / ZHMP uloží (doporučí) **gesčnímu radnímu pro územní rozvoj HMP a Výboru územního rozvoje ZHMP**, aby pomocí této Metodiky přistupovali k jednání o změnách ÚP, resp. aby dle Metodiky **ověřovali přiměřenost plnění ve smlouvách a memorandech**, primárně u změn hierarchie I a II (viz dále)
- RHMP / ZHMP **doporučí městským částem**, aby při jednání s investory využívaly Metodiku
- RHMP / ZHMP doporučí městským částem, aby Metodiku převzali, resp. se na ni odkázali či z ní využili vybrané pasáže, metodu výpočtu apod.

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem.

To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, v budoucnu na platformě plánovacích smluv.

**Poskytnutí plnění investorem na základě Metodiky je dobrovolné a uskutečňuje se v rámci jeho soukromoprávního závazkového vztahu s hl. m. Prahou nebo městskou částí.**

*Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území. Stanovení nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a soukromého sektoru ve prospěch rozvoje metropole i jednotlivých městských čtvrtí.*

— Kamil Kubiš, IPR Praha

*Požadavek na uhrazení investičního příspěvku sleduje legitimní cíl a jednání obce tak lze chápat jako hájení zájmů občanů či jako jednání směřující k uspokojování jejich potřeb (k čemuž potřebuje finanční prostředky), k čemuž je obec dokonce povinována.*

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

### Koaliční program 2018 — 2022

Programové prohlášení Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a STAN ve spolupráci s KDU-ČSL

Budeme podporovat aktivní účast investorů, developerů a ostatních podnikatelských subjektů na rozvoji města tak, aby nesli spravedlivý podíl na budování infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti na základě principu společenské odpovědnosti firem.

Investoři realizující developerské projekty by se na základě dohod o spolupráci měli finančně podílet na budování lokálně návazné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostor. Město naopak bude usilovat o maximální rychlost a transparentnost povolovacích procesů.

**Nastavíme jasná pravidla pro investory na území hlavního města Prahy s cílem zajistit udržitelný rozvoj a ochránit zájmy obyvatel města. K tomuto připravíme i jasné nastavení právního rámce spolupráce soukromého investora se samosprávou.**

*Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů.*

*Není nelegální, neoprávněné či nemravné si ve smlouvě s investorem sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v důsledku zvýšených nároků na tuto veřejnou infrastrukturu vyvolaných záměrem investora v dotčeném okolí, zvláště pokud bude tento příspěvek využit racionálním a věcně odůvodnitelným způsobem na koinvestice v území prospěšné oběma stranám smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Taková smlouva pak naplňuje základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavírána dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).*

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

### Důvody a cíle Metodiky

1. Předvídatelné a transparentní chování města — jistota pro investory
2. Opora a ochrana městských částí, včetně jejich spolupráce
3. Moderace a narovnání stávajícího prostředí — substituce RUD\*
4. Pozitivní (vnitřní) motivace samospráv
5. Odůvodnění pro vydání a projednatelnost změn ÚP
6. Stanovení jednotného a jednoduchého principu výpočtu příspěvku
7. Obhajoba rozhodování ZHMP a ZMČ jako řádných hospodářů
8. Vyváženost podílení se na nákladech zvýšené zátěže území
9. Objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti plnění v územích

*Kontribuce investorů by měla zavádět partnerský vztah mezi městem, MČ a investorem ve věci společného úsilí popularizovat, prosazovat a urychlovat výstavbu, a tím vytvářet pozitivní prorozvojové společenské prostředí. Zjednodušeně, Kontribuce do území by měla reprezentovat poplatek za „racionální a efektivní spolupráci s městem“, samozřejmě v rámci platných zákonů a limitů.*

*Kontribuce by měla být chápána jako uvolnění nadstandardních prostředků do území za objektivní snížení developerského rizika, tj. zjednodušení a zkrácení schvalovacích procesů na straně města a městských částí v jakékoli fázi přípravy projektů, díky čemuž se projekty nejen urychlí, ale i potenciálně zlevní. Proaktivním a prorozvojovým přístupem města a městských částí proto nemusí docházet ke kompletnímu přenosu nákladů Kontribuce investora do konečné ceny díla, tedy bytů či nebytových prostor (...).*

— Eduard Forejt a Martin Unger, PASSERINVEST GROUP, a. s.

# B

## Analýzy a vstupy

### ZDROJE

IPR Praha, Kamil Kubiš a kol.: Plánovací smlouvy — nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města (pracovní text 2016; materiál nebyl dokončen)

KPMG Česká republika s.r.o. pro Asociaci developerů z.s.: Analýza využití institutu plánovací smlouvy v Česku (2017)

Petr Běták, David Kupilík, Jiří Brůžek: Kalkulačka ekonomiky Nových Komořan (2020)

[Vladan Hodek](#): Cesta k vyváženému dělení výnosů ze zhodnocení pozemků (2020)

FA ČVUT, Karel Maier a kol: Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích — MČ Praha 10 (2019)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5 (2018)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12 (2019)

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, pracovní verze (2020)

Frank Bold Advokáti: Pravidla pro transparentní spolupráci členů Svazu městských částí hlavního města Prahy s investory (2020)

HAVEL & PARTNERS  
USPĚCH SPOJUJE

PRAHA | BRNO | BRATISLAVA  
PLZEN | OLOMOUC | OSTRAVA

Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika  
Tel.: +420 255 000 111

Titanium Business Complex  
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika  
Tel.: +420 545 423 420

Centrum Žukovkmandel  
Žitkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: +421 232 113 900

## Hlavní město Praha

k rukám

doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora hl. m. Prahy  
Ing. arch. Filipa Foglara, vedoucí sekretariátu I. náměstka primátora hl. m. Prahy

Mariánské náměstí 2/2  
110 00 Praha - Staré Město

Doručeno e-mailem

V Praze dne 11. března 2021

## ODBORNÉ PRÁVNÍ POSOUZENÍ PŘIPRAVOVANÉ METODIKY VE VĚCI KONTRIBUCE INVESTORŮ DO ÚZEMÍ PŘI ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vážený pane docente, vážený pane architekté,

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („HAVEL PARTNERS“) byla požádána Hlavním městem Praha („Klient“ nebo „HMP“) o vypracování odborného právního posouzení ve věci možnosti spolupráce HMP a městských částí HMP („městské části“) se zájmem o výstavbu na území HMP, resp. se zájmem o změnu územního plánu („investoři“), kteří by se na základě této spolupráce spolpodíleli peněžitou či nepeněžitou kontribucí na rozvoji dotčeného území.

Za tímto účelem HMP připravuje a zamýšlí přijmout jednotnou metodiku, která by stanovila základní parametry spolupráce HMP, městských částí a investorů v rámci rozvoje území a stanovení jejich kontribuce, předpoklady uzavření smluv s investory, jakož i základní smluvní podmínky („Metodika“).

### 1. PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Předmětem tohoto posouzení je právní analýza možnosti přijetí Metodiky, postupu HMP (městských částí) dle Metodiky v rámci spolupráce s investory a souvisejících níže uvedených dílčích otázek týkajících se základních principů spolupráce a závazkových smluvních vztahů s investory, zejména se tato právní analýza věnuje níže uvedeným oblastem dle zadání Klienta:

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 607, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114399. Seznam spolupracujících advokátů je k dispozici na webových stránkách: [www.havelpartners.cz](http://www.havelpartners.cz)

Frank Bold  
Advokáti

## Právní posudek metodiky spolupodílu investorů do území

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.  
Pro: Hlavní město Praha  
Věc: Právní posudek metodiky spolupodílu investorů do území  
Datum: 15. 3. 2021 - pracovní verze

### Zadání

Obsahem tohoto posudku je komplexní posouzení Metodiky kontribuce investorů do území - doporučená kontribuce při změně ÚP, pracovní verze 3.0 ze září 2020, vedoucí autorského týmu Ing. arch. Filip Foglar (dále jen „Metodika“), který připravuje Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Cílem posudku je poskytnout oponenturu vedoucí k právní verifikaci Metodiky se strukturovanými odpověďmi na následující témata a otázky, s odůvodněním a vazbou na právní právní, právní legitimitu, ev. s příklady rozsudků soudů:

#### 1. Je možno principy Metodiky legálně a legitimně požadovat?

- V rámci posudku odůvodnit obecně možnost požadovat po investorech investiční příspěvek dle Metodiky ve formě peněžitého i věcného plnění, a to z hlediska legitimacy i legality takového požadavku. Posudek má poskytnout odpověď na otázku, jak se liší právní legitimita požadavků na plnění v případech investičních záměrů se změnou územního plánu hl. m. Prahy (dále též „ÚP“) a v případech bez změny ÚP, tj. v zámech a územích dle stávajícího právního vztahu (nároku) v území? Metodika totiž požaduje plnění pouze v případech, kdy je k umístění investičního záměru nutná změna ÚP.
- Popsat právní rámec pro uplatňování navržené Metodiky ze strany hl. m. Prahy a jeho městských částí - rozlišení postavení hl. m. Prahy a jeho městských částí v přenesené a samostatné působnosti.
- Vysvětlit, zda jednání s investorem dle Metodiky o uzavření smlouvy o spolupráci a o poskytnutí investičního příspěvku (včetně změny územního plánu hl. m. Prahy) nemůže být snad považováno za korupční jednání či střet zájmů či zda nemůže docházet k systémové podjatosti apod., včetně vysvětlení, proč lze vůbec smlouvu o spolupráci s investorem uzavřít a smluvní povinnosti z ní zajistit smluvní pokoutou či jinou sankcí.
- Identifikovat rizika soudní napadnutelnosti smluv o spolupráci uzavřených na základě Metodiky a soudní napadnutelnosti změn územního plánu hl. m. Prahy podaných na základě požadavku investora.

[www.fbadvokati.cz](http://www.fbadvokati.cz)

Frank Bold Advokáti, s.r.o.  
Údolní 567/33 602 00 Brno

info@fbadvokati.cz  
T +420 545 213 975

IČO 283 596 40, DIČ CZ28359640  
OR KS v Brně, oddíl C, vložka 63531

Pavel Uhl, advokát

hlavní město Praha  
Mariánské nám. 2  
110 01 Praha 1 – Staré Město

V Praze dne 9. listopadu 2020

Věc: zpracování základní informace o právní proveditelnosti, rizicích a právní rozbor „Metodiky spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP“

K rukám: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar (Magistrát hl. m. Prahy)

Vážený pane,  
vážená paní,

na základě předchozího ústního ujednání si dovoluji touto cestou stručně nastínit právní možnosti (proveditelnost) a rizika při případné implementaci dokumentu nazvaného „Metodika spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP“, který jsem obdržel dne 1. října 2020 ve verzi označené jako *draft / pracovní verze 3.0*.

Metodika definuje ekonomický model, na jehož základě investor, který má zájem na změně územního plánu, vydání územního rozhodnutí či jiné změně v území, uzavírá dohodu s městem, městskou částí nebo oběma těmito subjekty, ve které se investor zavazuje přispět na vybudování infrastruktury, jež je nezbytná, potřebná či vhodná k obsluze záměru, který investor hodlá prosadit. V návaznosti na to, podle daného harmonogramu dochází postupně ke změnám v územněplánovací dokumentaci, vydávání příslušných rozhodnutí, realizaci projektu investora, úhradě příspěvku za zhodnocení a následně (či souběžně) realizaci záměrů ze strany obce či městské části.

Tento model, který má ekonomickou i urbanistickou logiku, je pak poměrně komplikovaný z hlediska práva, protože na straně investora existuje jeden subjekt, který má nějaký zájem, je s to přijímat a plnit a současně má jednotnou rozhodovací činnost a je oprávněn se zavazovat ke všemu, co má být z jeho strany v budoucnu plněno. Na straně municipality, ať už jde o městskou část nebo město, tomu tak není a je třeba rozlišovat několik úrovní rozhodovacích procesů.

První úroveň je rozhodování města či jeho části na úrovni rozhodování o vlastních záležitostech a majetku. Do této kompetence spadá i vyjednávání o uzavření dohod o kontribuci. Těmto dohodami se myslí dohoda mezi samosprávou (nebo více jejími úrovněmi) na straně jedné a investorem na straně druhé o tom, že investor přispěje na budování infrastruktury území, ze které budou uživatelé jeho díla těžit a to vymezenou za zhodnocení pozemku tím, že se změní jeho status z hlediska zastavitelnosti, ať se tak děje na jakékoli úrovni územního plánování. Obecně platí, že obec není jakkoliv omezena v

Korenského 15, 150 00 Praha 5, Smíchov  
tel: 257 312 083, e. mail: [advokata@uhl.cz](mailto:advokata@uhl.cz)

1/4

č. osv. ČAK: 10960 / DIČ: CZ750810083  
IČ: 716388006, ID datové schránky: 5z9z9qd



# Analýza memorand a smluv aplikovaných v MČ Prahy

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.  
Pro: Hlavní město Praha  
Věc: Analýza memorand a smluv aplikovaných v MČ Prahy  
Datum: 9. 3. 2021

## Zadání

Obsahem analýzy bude zejména přehled jednotlivých Pravidel a na jejich základě uzavíraných smluvních typů a memorand, které používají jednotlivé městské části hl. m. Prahy. Analýza bude sloužit jako podklad pro navazující přípravu vzorů smluv o spolupráci a memorand, které budou součástí celopražských Pravidel v rámci Metodiky kontribuce investorů do území - doporučená kontribuce při změně ÚP, který připravuje Hlavní město Praha jako koaliční materiál Rady hl. m. Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka.

Výstupem analýzy bude shrnutí/tabulka, obsahující přehled:

- i) které MČ používají Pravidla
- ii) jaká je jejich forma
- iii) jaký subjekt Pravidla schválil
- iv) jakým způsobem a v jaké výši se počítá, resp. aplikuje finanční příspěvek
- v) jednotlivé používané smluvní typy a jejich aplikace

## MČ Praha 5

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2018  Pravidla schválena též radou	1000 Kč za 1 m <sup>2</sup> nárůstu budoucích HPP staveb, pokud je záměrem změna ÚP Praha,  500 Kč za 1 m <sup>2</sup> HPP záměru (lze i kumulativně).  Možné nepeněžní plnění	memorandum – rámcová smlouva  smlouva o spolupráci – § 1746 odst. 2 OZ  smlouva o investičním příspěvku - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

## MČ Praha 7

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 4. 2018  Pravidla schválena též radou	500 Kč za 1 m <sup>2</sup> HPP záměru  Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

## MČ Praha 8

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 16. 12. 2020	stanovena v rozmezí 500 - 1100 Kč za m <sup>2</sup> HPP stavby,  v rozmezí 500 - 1500 Kč za m <sup>2</sup> HPP stavby vyžadující změnu ÚP  Možné nepeněžní plnění	memorandum o spolupráci – rámcová smlouva  smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ  obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

## MČ Praha 10

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 2. 3. 2020  Metodika schválena též radou	výše stanovena komplexním vzorcem, na rok 2020 stanovena částka 915 Kč za m <sup>2</sup> HPP  Možné nepeněžní plnění	smlouva o spoluúčasti - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

## MČ Praha 12

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 17. 4. 2019  Pravidla schválena též radou	1000 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru,  1500 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy  Možné nepeněžní plnění	smlouva není v Pravidlech blíže určena	Ano

## MČ Praha 22

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
Pravidla schválena pouze radou ze dne 30. 1. 2019	1000 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru  Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

## MČ Praha Dolní-Chabry

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 12. 6. 2019	700 Kč za m <sup>2</sup> rodinného domu za účelem zisku, 1250 za m <sup>2</sup> jiného záměru  Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ (darovací smlouva)	Ne

## MČ Praha Nedvězí

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 15. 6. 2020	40000 Kč za 1 rodinný dům do 150 m <sup>2</sup> čisté užitné plochy, 60000 Kč za 1 rodinný dům nad 150 m <sup>2</sup> plochy, 30000 Kč za 1 byt v bytovém domě, 400 Kč za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy nebytového prostoru  Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ne

## MČ Praha Šeberov

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy - smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 14. 12. 2020  Pravidla schválena též radou	1500 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy,  500 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru (lze i kumulativně)  Vyloučeno nepeněžní plnění	smlouva o rozvoji území - § 1746 odst. 2 OZ, de facto § 2055 OZ  obdobně v případě plánovací smlouvy a smlouvy o nezbytné infrastruktuře dle § 88 StavZ	Ano

## Stávající praxe

### Praha 5

1000 — 1500 Kč/m<sup>2</sup> HPP  
500 Kč/m<sup>2</sup> HPP bez změny ÚP

### Praha 12

1500 Kč/m<sup>2</sup> HPP  
1000 Kč/m<sup>2</sup> HPP bez změny ÚP

### Praha 7

500 Kč/m<sup>2</sup> HPP

### Praha 10

\*915 Kč/m<sup>2</sup> HPP  
bez změny ÚP

aktuálně dle Svazu městských částí HMP

2000 Kč/m<sup>2</sup> HPP

1500 Kč/m<sup>2</sup> HPP bez změny ÚP

\*pro rok 2020

## Orientační přehled plnění (specifikace v části E. Započitatelnost)

### veřejná infrastruktura

občanské vybavení

veřejná prostranství

nadřazená dopravní  
infrastruktura

nadřazená technická  
infrastruktura

### specifické plnění

závazek nedočerpání  
koeficientu

městské byty  
(předání / nájem / ...)

obnova  
a zachování pův. objektů

organizace architektonické  
či urbanistické soutěže

# C

## Principy Metodiky

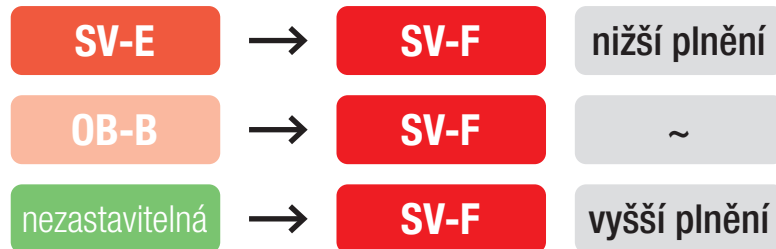
**R** = referenční (výpočtová) výše minimálního plnění





### stávající praxe:

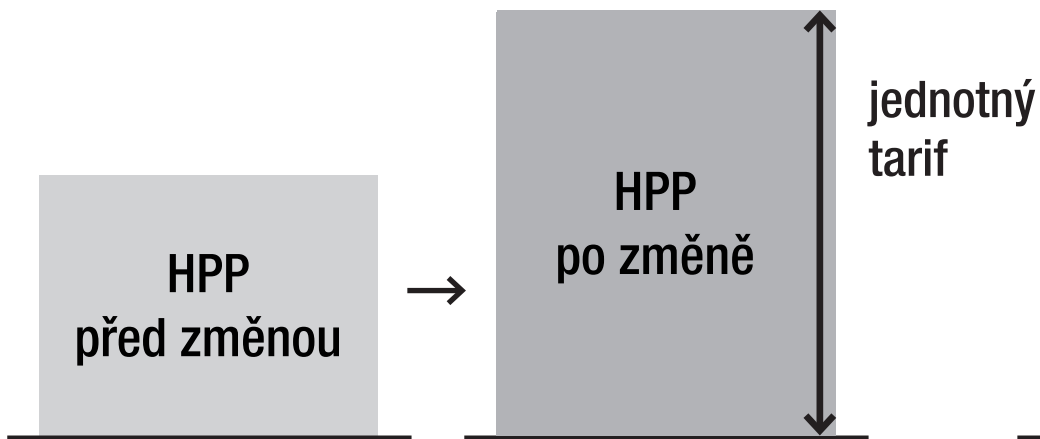
výpočet jedním tarifem,  
jednotná sazba



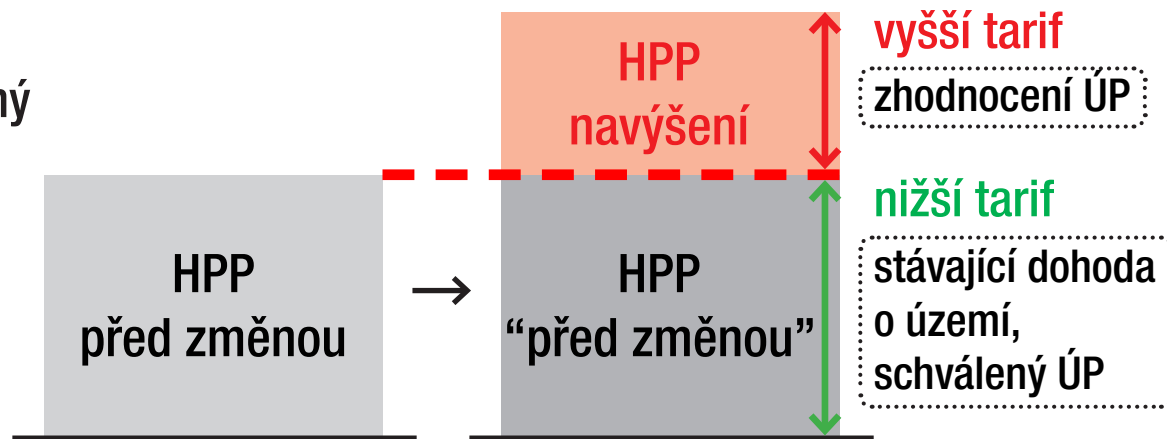
### navrhovaná metodika:

dvoutarifový výpočet





**stávající praxe:**  
výpočet jedním tarifem,  
jednotná sazba



**navrhovaná metodika:**  
dvoutarifový výpočet

## Rozdělení plnění mezi HMP a MČ

**100%**  
**plnění**

vázáno →



### Doporučený model přístupu ke změnám

“doporučený postup” dle Metodiky

#### jednání vede MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m<sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

— rodinné domy

**V**

drobná  
změna

**300 m<sup>2</sup>**

**ΔHPP** = navýšení m<sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP

# C. Principy Metodiky

### Doporučený model přístupu ke změnám

“doporučený postup” dle Metodiky

#### jednání vede MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m<sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

#### jednání vede MČ

#### zvolená forma dohody dle MČ

př.: dvojstranná dohoda nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

— rodinné domy

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

**V**

drobná  
změna

**300 m<sup>2</sup>**

**IV**

lokální  
změna

**3 000 m<sup>2</sup>**

**ΔHPP** = navýšení m<sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP

# C. Principy Metodiky

verze 4.0

### Doporučený model přístupu ke změnám

“doporučený postup” dle Metodiky

#### jednání vede MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m<sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

— rodinné domy

#### jednání vede MČ

**zvolená forma dohody dle MČ**

př.: dvojstranná dohoda nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

#### jednání vede MČ za účasti HMP

**zvolená forma dohody dle MČ**

př.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

— středně velké změny o rozsahu jednoho nebo více bloků — obytné soubory

**V**

drobná změna

**300 m<sup>2</sup>**

**IV**

lokální změna

**3 000 m<sup>2</sup>**

**III**

lokalitní změna

**30 000 m<sup>2</sup>**

**ΔHPP** = navýšení m<sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP

# C. Principy Metodiky

## Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

### Doporučený model přístupu ke změnám

“doporučený postup” dle Metodiky

“závazný” postup dle Metodiky

#### jednání vede MČ

#### jednání vede MČ

#### jednání vede MČ za účasti HMP

#### jednání vede HMP

za účasti (společně s) MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m<sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

**zvolená forma dohody dle MČ**

**zvolená forma dohody dle MČ**

**nutné uzavření smlouvy podle této Metodiky**

př.: dvojstranná dohoda nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

př.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

př.: trojstranná smlouva schválená Zastupitelstvem HMP i Zastupitelstvem MČ před vydáním změny ÚP

— rodinné domy

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

— středně velké změny o rozsahu jednoho nebo více bloků — obytné soubory

— Malý háj — Florenc — Komořany — Nový Sedlec — Barrandov — Západní město — Nová Ruzyně

**V**

drobná změna

**300 m<sup>2</sup>**

**IV**

lokální změna

**3 000 m<sup>2</sup>**

**III**

lokalitní změna

**30 000 m<sup>2</sup>**

**II**

čtvrťová změna

**300 000 m<sup>2</sup>**

**ΔHPP** = navýšení m<sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP

# C. Principy Metodiky

## Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

### Doporučený model přístupu ke změnám

“doporučený postup” dle Metodiky

“závazný” postup dle Metodiky

#### jednání vede MČ

#### jednání vede MČ

#### jednání vede MČ za účasti HMP

#### jednání vede HMP

#### jednání vede HMP

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m<sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)

**zvolená forma dohody dle MČ**

**zvolená forma dohody dle MČ**

**nutné uzavření smlouvy podle této Metodiky**

**nutné uzavření smlouvy podle této Metodiky**

př.: dvojstranná dohoda nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

př.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

př.: trojstranná smlouva schválená Zastupitelstvem HMP i Zastupitelstvem MČ před vydáním změny ÚP

př.: trojstranná smlouva schválená Zastupitelstvem HMP i Zastupitelstvem MČ před vydáním změny ÚP

— rodinné domy

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

— středně velké změny o rozsahu jednoho nebo více bloků — obytné soubory

— Malý háj — Florenc — Komořany — Nový Sedlec — Barrandov — Západní město — Nová Ruzyně

— Bubny — AVIA Letňany — Letňany Západ — Nákladové nádraží Žižkov a okolí — Nový Zličín

**V**

drobná změna

**300 m<sup>2</sup>**

**IV**

lokální změna

**3 000 m<sup>2</sup>**

**III**

lokalitní změna

**30 000 m<sup>2</sup>**

**II**

čtvrťová změna

**300 000 m<sup>2</sup>**

**I**

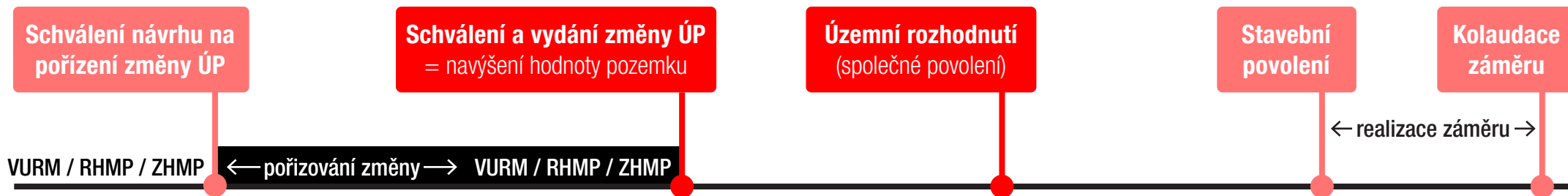
metropolitní změna

**ΔHPP** = navýšení m<sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP

# C. Principy Metodiky

verze 4.0

Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



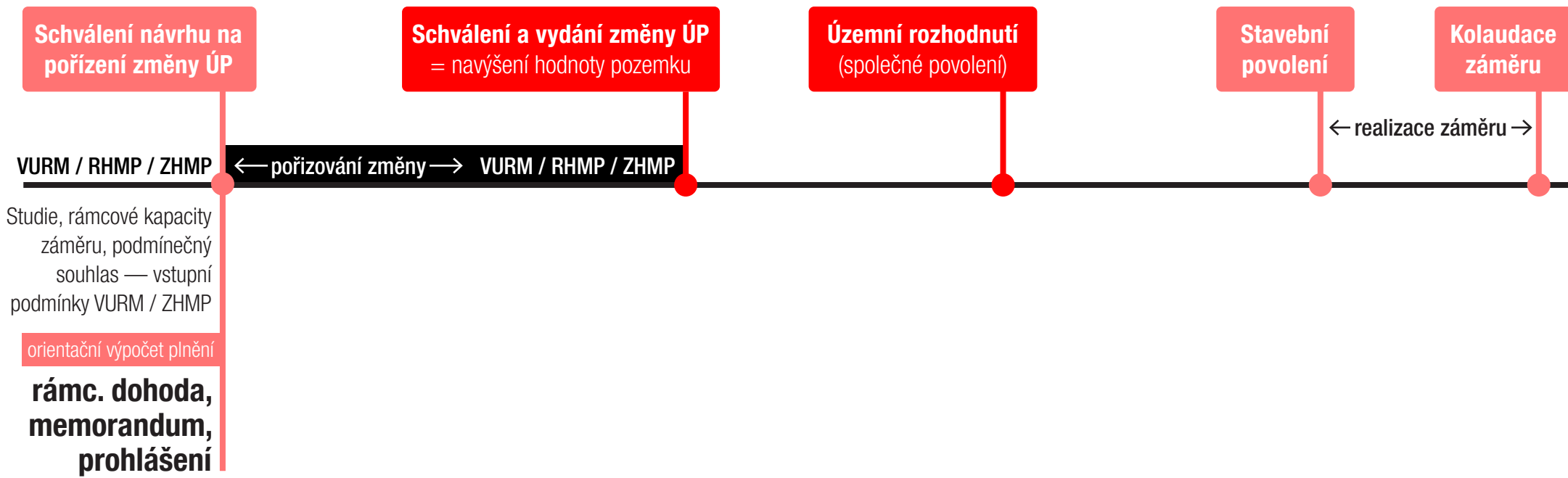


# C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

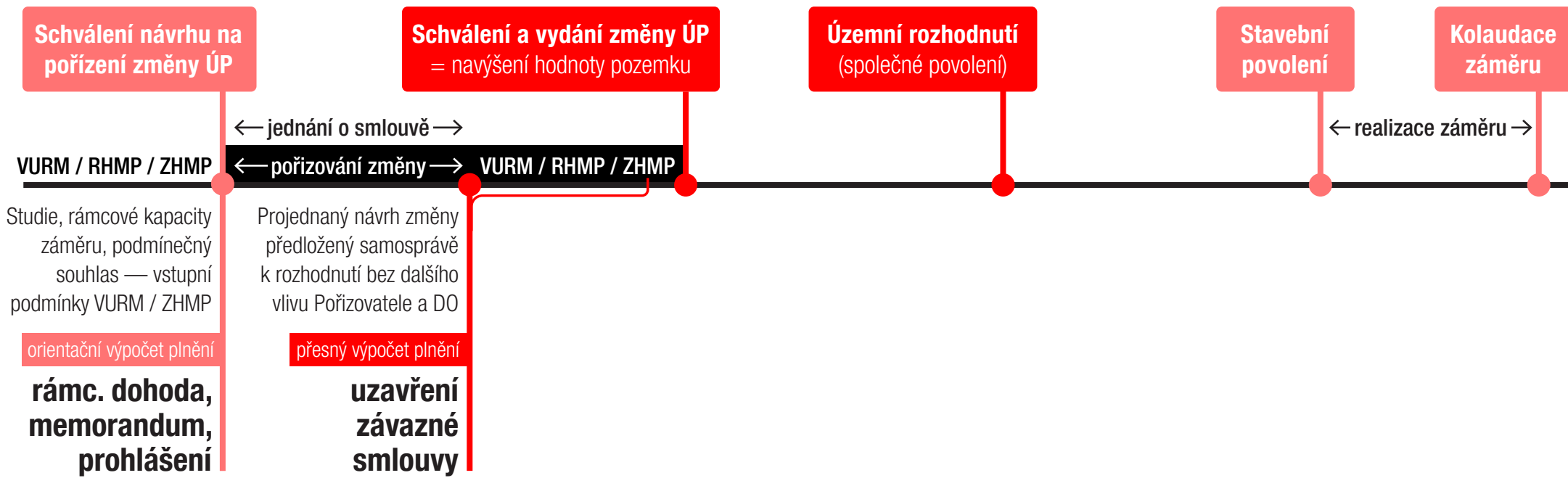
Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



# C. Principy Metodiky

verze 4.0

Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)

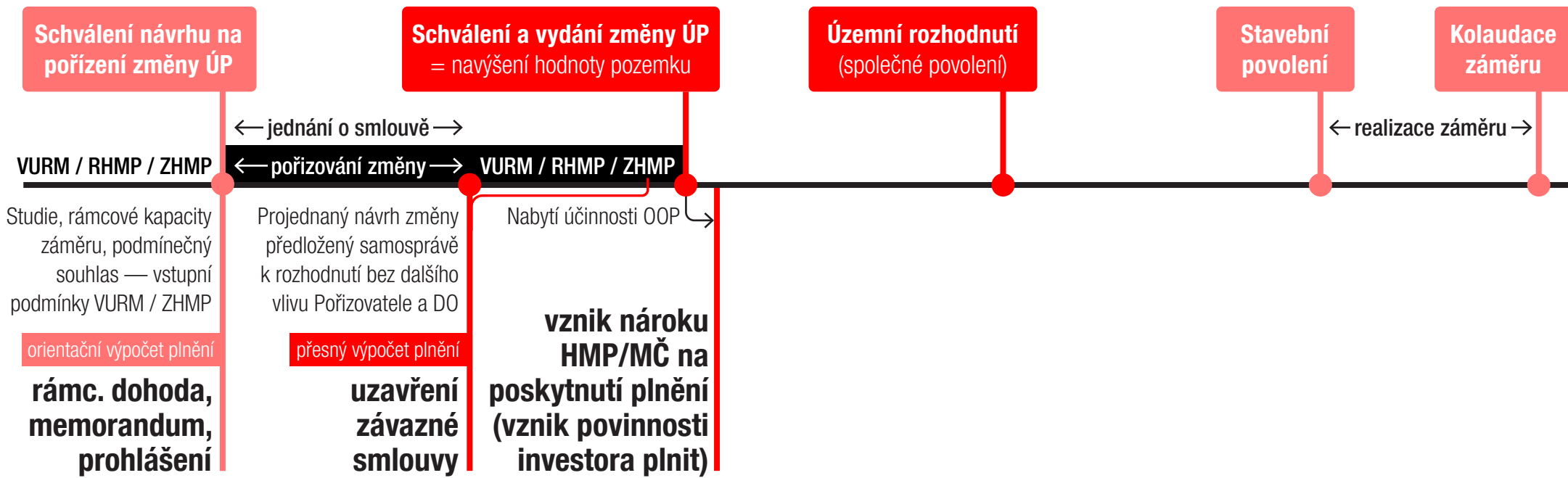


# C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

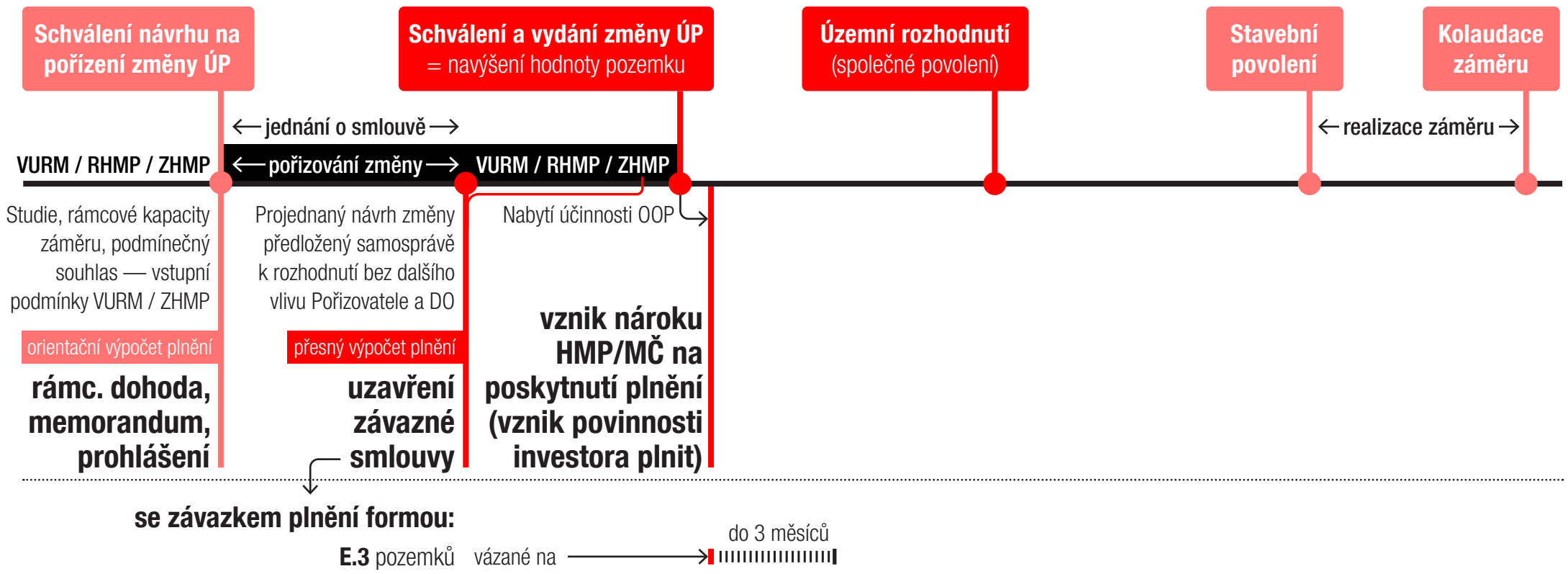
Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



# C. Principy Metodiky

verze 4.0

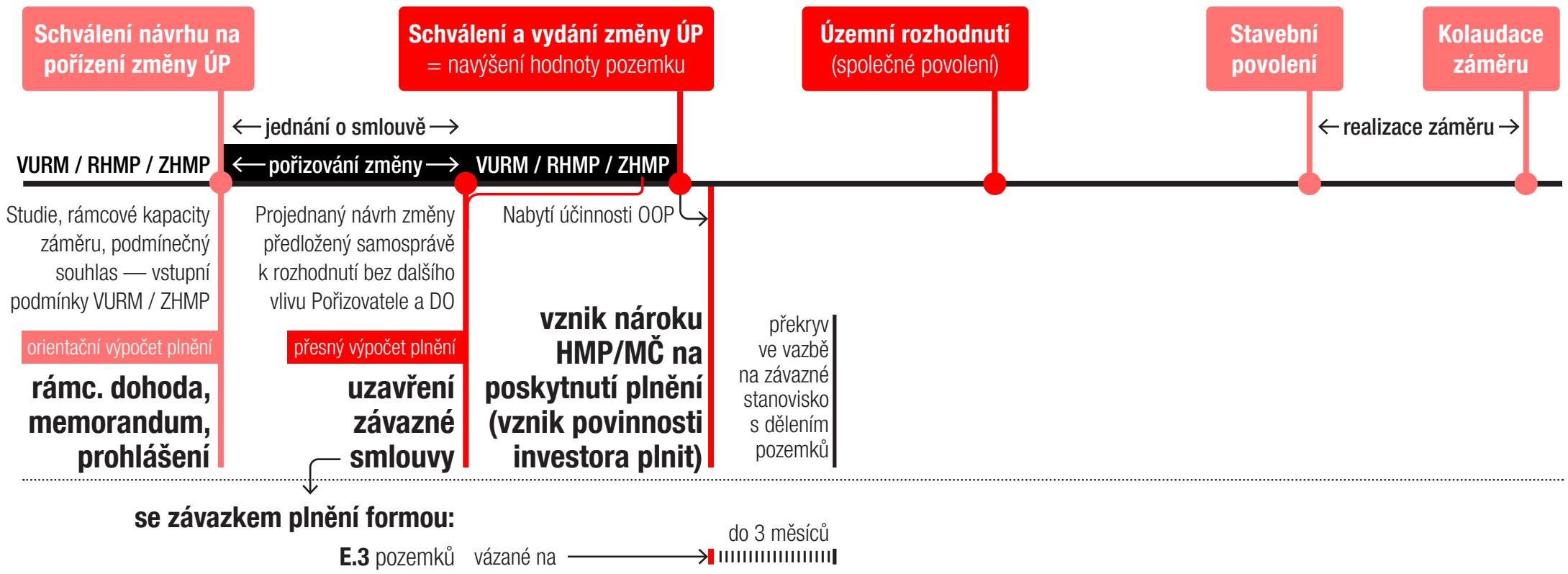
## Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



# C. Principy Metodiky

verze 4.0

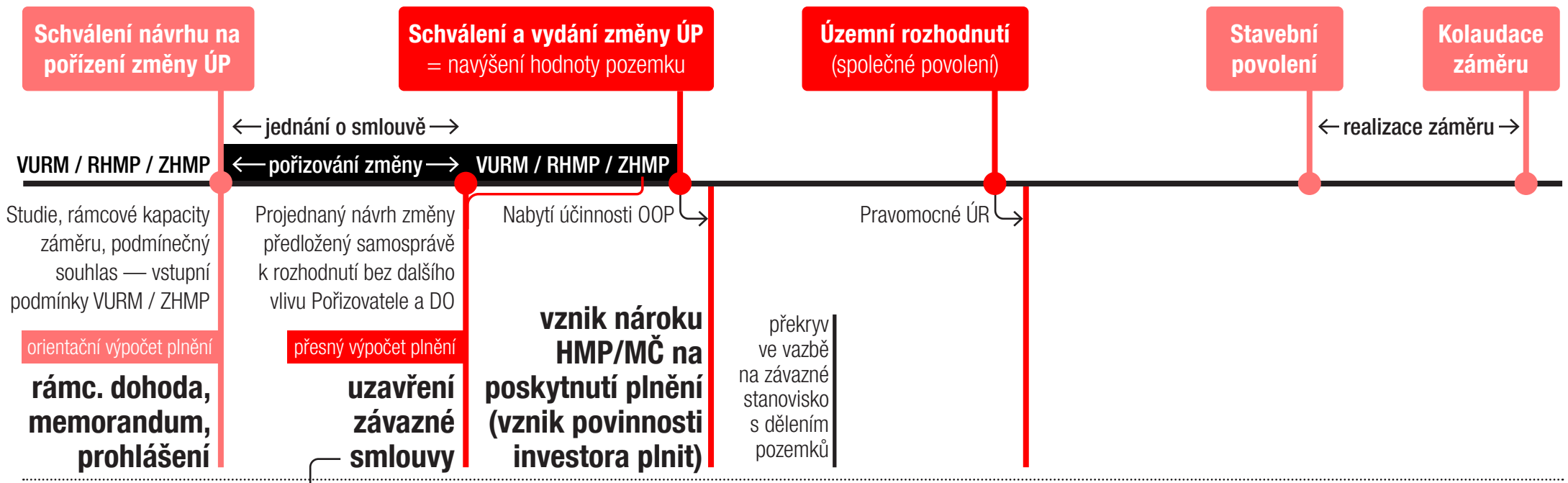
### Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



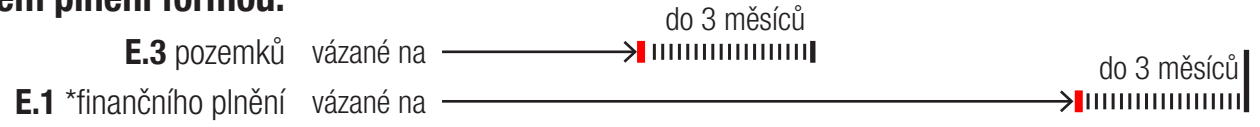
# C. Principy Metodiky

verze 4.0

### Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



#### se závazkem plnění formou:

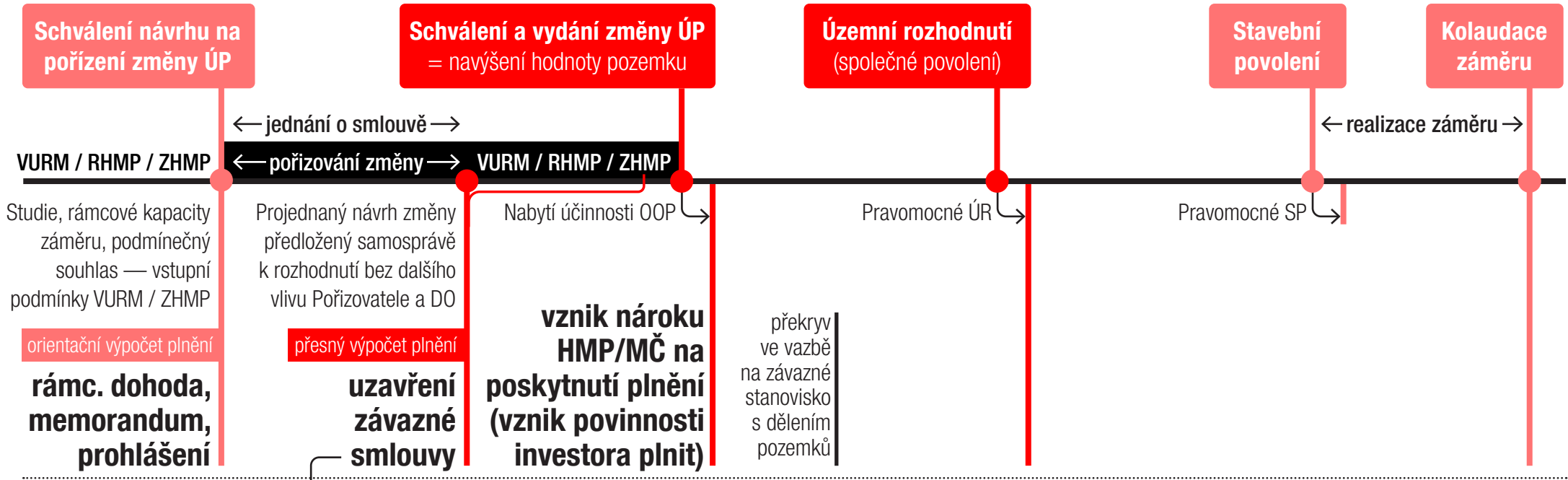


\*možno vázat dle dohody i na jiný milník

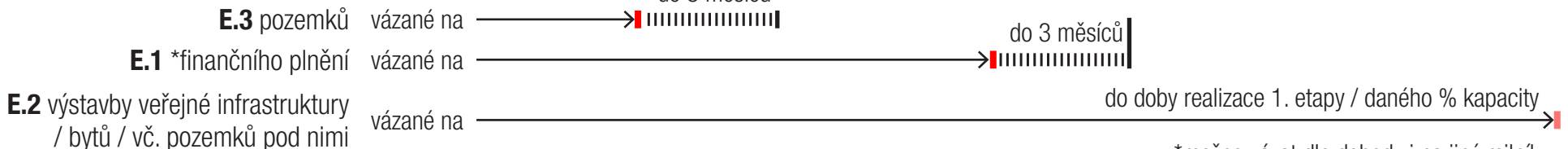
# C. Principy Metodiky

verze 4.0

### Splatnost a rozložení plnění v čase dle milníků (odkládacích podmínek)



#### se závazkem plnění formou:



\*možno vázat dle dohody i na jiný milník

# D

## Výpočet



Referenční výše doporučeného minimálního plnění:

$$R = HPP_s \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

$T_1$  — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m<sup>2</sup>

$T_2$  — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m<sup>2</sup>

**HPP<sub>s</sub>** — m<sup>2</sup> HPP stav před změnou

**ΔHPP** — rozdíl m<sup>2</sup> HPP před a po změně (navýšení HPP)

**HPP<sub>s</sub>** — m<sup>2</sup> HPP stav před změnou

$$\mathbf{HPP_s = S_s \times KPP_s + S_{REZ} \times 0,2 \times KPP_{REZ}}$$

Pro výpočet stávajících HPP<sub>s</sub> se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

**S<sub>s</sub>** — stávající výměry jednotlivých ploch

**KPP<sub>s</sub>** — stávající KPP jednotlivých ploch

**S<sub>REZ</sub>** — výměry jednotlivých územních rezerv

**KPP<sub>REZ</sub>** — KPP jednotlivých územních rezerv

**ΔHPP** — navýšení m<sup>2</sup> HPP

$$\mathbf{\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_s}$$

**S<sub>N</sub>** — návrhové výměry jednotlivých ploch

**KPP<sub>N</sub>** — návrhové KPP jednotlivých ploch

**HPP<sub>N</sub>**

**HPP<sub>s</sub>** — m<sup>2</sup> HPP stav před změnou

$$\mathbf{HPP_s = S_s \times KPP_s + S_{REZ} \times 0,2 \times KPP_{REZ}}$$

Pro výpočet stávajících HPP<sub>s</sub> se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

**S<sub>s</sub>** — stávající výměry jednotlivých ploch

**KPP<sub>s</sub>** — stávající KPP jednotlivých ploch

**S<sub>REZ</sub>** — výměry jednotlivých územních rezerv

**KPP<sub>REZ</sub>** — KPP jednotlivých územních rezerv

u ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet **fixní KPP** z tabulky stabilizovaných ploch

**ΔHPP** — navýšení m<sup>2</sup> HPP

$$\mathbf{\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_s}$$

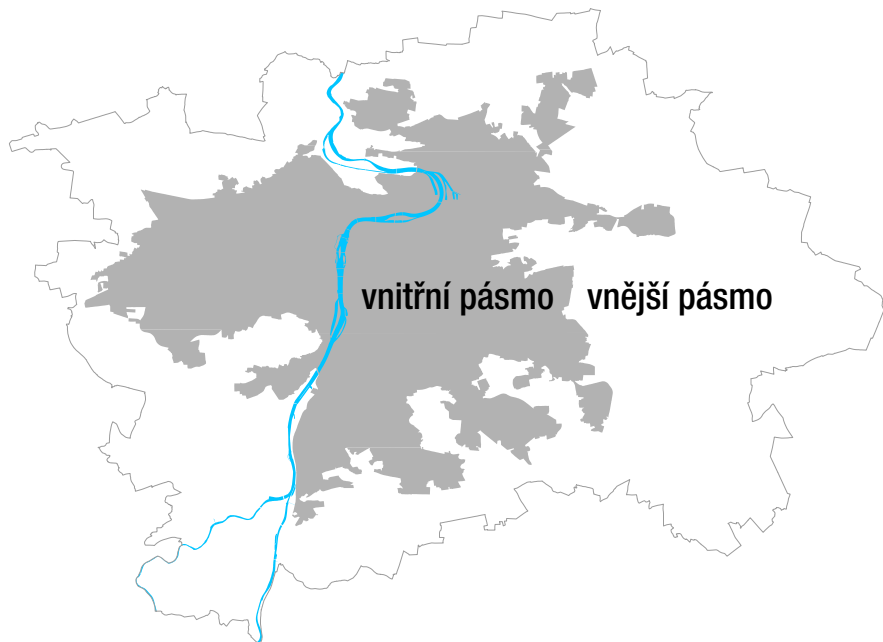
**S<sub>N</sub>** — návrhové výměry jednotlivých ploch

**KPP<sub>N</sub>** — návrhové KPP jednotlivých ploch

**HPP<sub>N</sub>**

### Tabulka stabilizovaných ploch — fixní KPP

U ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet následující koeficienty:



pásma města dle strukturálního členění území z ÚAP hl. m. Prahy, zohledňující souvisle zastavěné území metropole (tzv. kompaktní město); podrobná mapa bude přílohou Metodiky

z důvodu specifické typologie produkčních ploch VN, VS a DZ byly na základě připomínek k Metodice 3.0 směřujících i k podpoře výstavby na brownfiledech využity pro dané plochy nejbližší vyšší KPP z ÚP (resp. podmíněčně přípustné KPP)

obytné plochy  
ve **vnitřním** pásmu

**0,8** **OB**  
**1,2** **SV**  
**1,4** **OV**  
**2,8** **SMJ**

obytné plochy  
ve **vnějším** pásmu

**0,2** **OB**  
**0,3** **OV**  
**0,4** **SV**

ostatní plochy  
bez ohledu na pásmo

**0,1** **SO, DL, DP**  
**0,2** **SP, TVV, TVO, DZ**  
**0,4** **DH, TVE**  
**0,5** **VS**  
**0,6** **VV, ZOB**  
**0,7** **VVA, ZKC**  
**0,8** **VN**  
**1,0** **DGP**  
**1,1** **TI**  
**1,3** **ZVO, ZVS**

funkční plochy bez kódu  
míry využití území

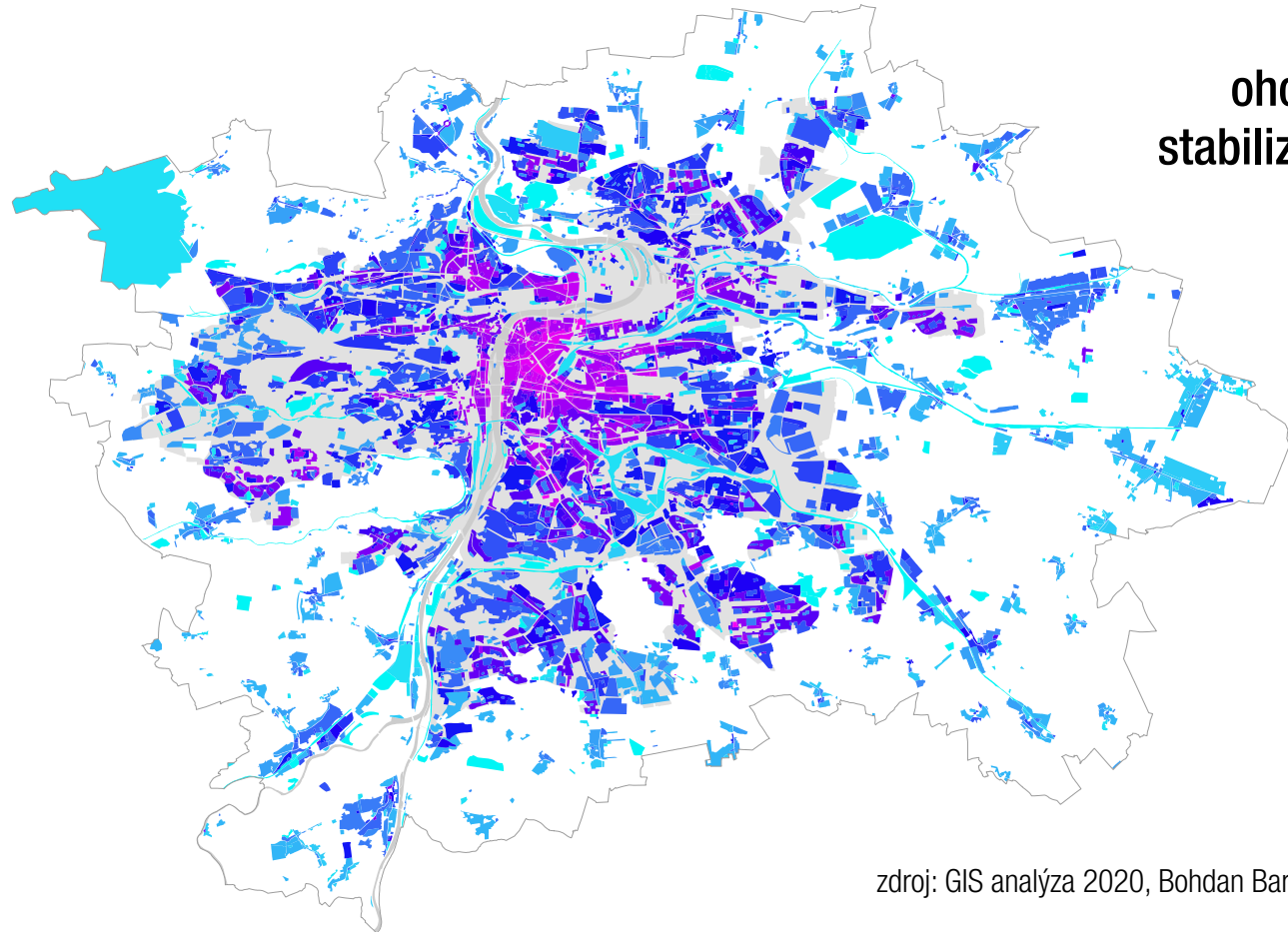


definice metodiky zpětného  
stanovení KPP



počítačová analýza průměrných  
kapacit (naplněnosti) stabilizovaných  
zastavěných funkčních ploch  
v zastavitelném území s výpočtem  
HPP (podlažností a výměr budov)  
z dat datazáze Územně analytických  
podkladů 2020 na celém území hl.  
m. Prahy

korekce: plochy nad 300 m<sup>2</sup> HPP



ohodnocení  
stabilizovaných  
ploch

zdroj: GIS analýza 2020, Bohdan Baron, Filip Foglar

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

# D. Výpočet

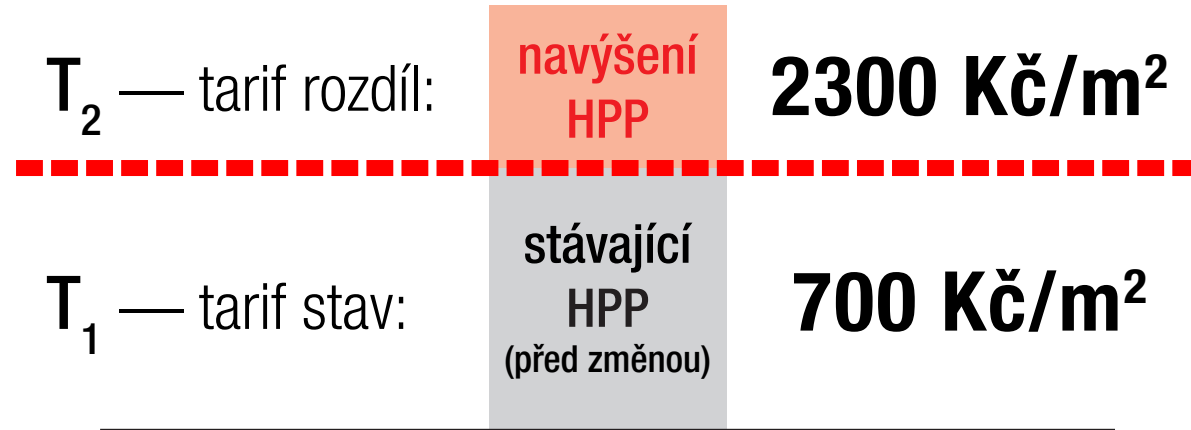
verze 4.0

## Tarify stanovené pro rok 2021

		↓	↓	↓	↓	↓
		Metodika varianta 1	Metodika varianta 2	varianta developerů	stará varianta developerů	varianta SMČ HMP
<b>vyšší tarif</b> ~ zhodnocení ÚP nenárokovou změnou						
<b>T<sub>2</sub> — tarif rozdíl:</b>	HPP m <sup>2</sup> navýšení	2800 Kč	2300 Kč	1500 Kč		
<b>T<sub>1</sub> — tarif stav:</b>	HPP m <sup>2</sup> stávající (před změnou)	600 Kč	700 Kč	500 Kč	1500 Kč původně jednotarifově	2000 Kč jednotarifově
<b>nižší tarif</b> ~ stávající dohoda o území v ÚP			na základě projednání verze Metodiky 3.0			aktuálně využívané SMČ HMP

## Tarify stanovené pro rok 2021

pevně stanovené na základě projednání  
verze Metodiky 3.0 pro Metodiku 4.0

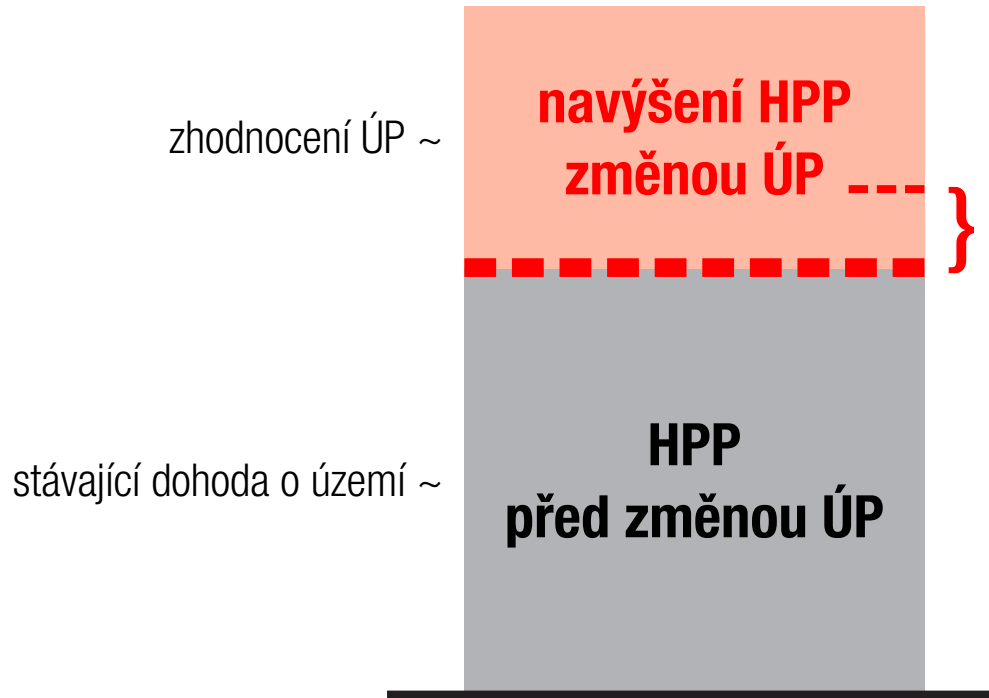


— tarify se každoročně zvedají o inflaci

## Upřesnění

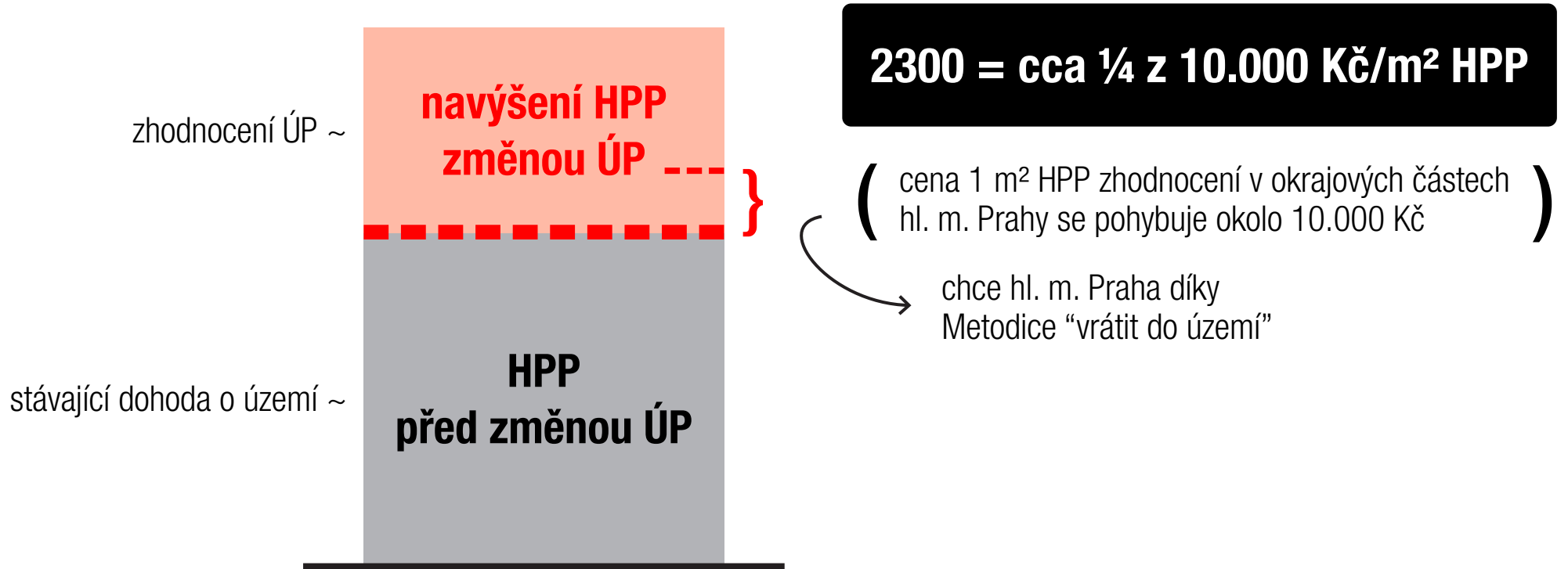
- Metodika se uplatňuje na případy, kdy je žádáno o změnu ÚP
- U záměrů beze změny ÚP je z důvodu souměřitelnosti sousedících území a z důvodu stávající praxe na většině městských částí Metodikou doporučeno zvážit využití nižšího tarifu
- U těch záměrů, kde již má MČ s investorem uzavřenou dohodu, by mělo dojít k ověření těchto dohod pomocí Metodiky a k diskusi nad případnou dílčí aktualizací, avšak s přihlédnutím a s respektem ke kontinuitě dohod





**2300 = cca 1/4 z 10.000 Kč/m<sup>2</sup> HPP**

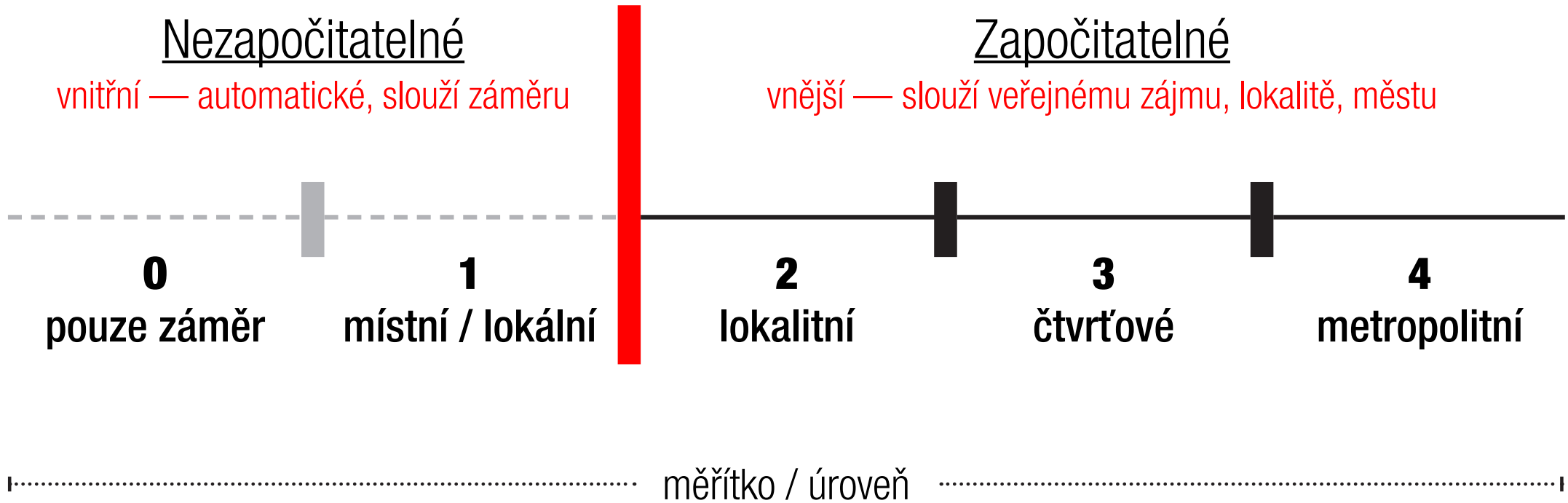
( cena 1 m<sup>2</sup> HPP zhodnocení v okrajových částech hl. m. Prahy se pohybuje okolo 10.000 Kč )



# E

## Započitatelnost plnění

# E. Započitatelnost plnění



# E. Započitatelnost plnění

---

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

## Způsoby plnění

03/2021

# E. Započitatelnost plnění

---

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

## Způsoby plnění

### E.1 finanční plnění

## Započitatelné

vázané na konkrétní účel

## Nezapočitatelné

### Způsoby plnění

#### E.1 finanční plnění

#### E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

### Započitatelné

vázané na konkrétní účel

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čtrťovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

### Nezapočitatelné

občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně, požadavky plynoucí z ÚP a PSP jako povinná součást záměru, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru, standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství

např.: soukromá školka, komerčně provozované sportoviště, zdravotnictví a sociální služby, místní a obslužné komunikace, zasilování záměru, základní parkové a sadové úpravy, parkovací stání dle PSP

### Způsoby plnění

#### E.1 finanční plnění

#### E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

#### E.3 formou pozemků

### Započitatelné

vázané na konkrétní účel

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čtrťovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

za účelem započitatelné veřejné infrastruktury a městských bytů dle E.2 a celoměstských záměrů; variantně i s projektovou dokumentací s inženýringem

### Nezapočitatelné

občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně, požadavky plynoucí z ÚP a PSP jako povinná součást záměru, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru, standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství

např.: soukromá školka, komerčně provozované sportoviště, zdravotnictví a sociální služby, místní a obslužné komunikace, zasilování záměru, základní parkové a sadové úpravy, parkovací stání dle PSP



### Způsoby plnění

#### E.1 finanční plnění

#### E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

#### E.3 formou pozemků

#### E.4 specifické

### Započitatelné

vázané na konkrétní účel

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čtrťovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

za účelem započitatelné veřejné infrastruktury a městských bytů dle E.2 a celoměstských záměrů; variantně i s projektovou dokumentací s inženýringem

závazek nedočerpání kapacit ÚP, organizace architektonické či urbanistické soutěže; jiné dle dohody

### Nezapočitatelné

občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně, požadavky plynoucí z ÚP a PSP jako povinná součást záměru, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru, standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství

např.: soukromá školka, komerčně provozované sportoviště, zdravotnictví a sociální služby, místní a obslužné komunikace, zasilování záměru, základní parkové a sadové úpravy, parkovací stání dle PSP

### Způsoby plnění

#### E.1 finanční plnění

#### E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

#### E.3 formou pozemků

#### E.4 specifické

#### E.5 formou vyhrazené kapacity

### Započitatelné

vázané na konkrétní účel

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čtrťovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

za účelem započitatelné veřejné infrastruktury a městských bytů dle E.2 a celoměstských záměrů; variantně i s projektovou dokumentací s inženýringem

závazek nedočerpání kapacit ÚP, organizace architektonické či urbanistické soutěže; jiné dle dohody

de facto se formou této odečitatelné položky snižuje celková výpočtová výše plnění **R**, tj. za každý m<sup>2</sup> HPP započitatelný dle E.2 investor neplatí

### Nezapočitatelné

občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně, požadavky plynoucí z ÚP a PSP jako povinná součást záměru, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru, standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství

např.: soukromá školka, komerčně provozované sportoviště, zdravotnictví a sociální služby, místní a obslužné komunikace, zasilování záměru, základní parkové a sadové úpravy, parkovací stání dle PSP

## Verifikace plnění

**R** = referenční (výpočtová) výše minimálního plnění


$$R \leq \sum \text{dohodnutých plnění}$$

$$R \leq E.1 + E.2 + E.3 + E.4 + E.5$$

## E.2 Plnění formou výstavby veřejné infrastruktury — specifikace

- započitatelná je pouze taková, která je následně převedena (provozována) HMP/MČ
- bude specifikovaný předmět, rozsah/kapacita a standard/kvalita — konkrétní dohoda v daném místě

### referenční minimální investiční náklady — např.:

pozn.: v tuto chvíli panuje obecná shoda na následující započitatelnosti (ohodnocení) plnění formou výstavby:

Občanské vybavení **1 místo v MŠ ~ 500.000 Kč**

**1 místo v ŽŠ ~ 700.000 Kč**

Městské parky **1 m<sup>2</sup> ~ 2.000 Kč**

Ostatní **dle kvalifikovaného odhadu rozpočtových nákladů**

# E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

**nestavební**

pro účely veřejných prostranství

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

**stavební**

pro účely veřejné vybavenosti

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### **nestavební**

pro účely veřejných prostranství

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová

**dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu**

### **stavební**

pro účely veřejné vybavenosti

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### nestavební

pro účely veřejných prostranství

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

### stavební

pro účely veřejné vybavenosti

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová



po změně ÚP

jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

**nestavební**

pro účely veřejných prostranství

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

**stavební**

pro účely veřejné vybavenosti

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová



po změně ÚP

jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč



### E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

**nestavební**

pro účely veřejných prostranství

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

**stavební**

pro účely veřejné vybavenosti

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová



po změně ÚP

jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

**fixně  
500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku**

Metodika 4.0 stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

# E. Započitatelnost plnění

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### nestavební

pro účely veřejných prostranství

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

### stavební

pro účely veřejné vybavenosti

**pozemky pro MŠ, ZŠ, občanskou a rekreační vybavenost**

(kapacita HPP bude “na míru rezervovaná” — vyhrazená)



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

**fixně  
500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku**

Metodika 4.0 stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

# E. Započitatelnost plnění

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### nestavební

pro účely veřejných prostranství

**pozemky pro náměstí, městské třídy a parky**

kapacita HPP bude nulová



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

**fixně  
500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku**

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

po změně ÚP

### stavební

pro účely veřejné vybavenosti

**pozemky pro MŠ, ZŠ, občanskou a rekreační vybavenost**

(kapacita HPP bude “na míru rezervovaná” — vyhrazená)



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejné vybavenosti (nebo včetně realizované stavby) k pokrytí deficitů vyvolaných změnou ÚP, který změnou ÚP sama zhodnotila, a vzhledem k tomu, že s pozemkem “dále neobchoduje” a sama se zavazuje jej využít na specifický účel pro VV, je nutné stanovit jeho ohodnocení jednoduchým, souměřitelným a jednoznačným výpočtem:

Metodika 4.0 stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

# E. Započitatelnost plnění

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### nestavební

pro účely veřejných prostranství

pozemky pro náměstí, městské třídy a parky

kapacita HPP bude nulová



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

**fixně  
500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku**

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

po změně ÚP

### stavební

pro účely veřejné vybavenosti

pozemky pro MŠ, ZŠ, občanskou a rekreační vybavenost

(kapacita HPP bude “na míru rezervovaná” — vyhrazená)



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejné vybavenosti (nebo včetně realizované stavby) k pokrytí deficitů vyvolaných změnou ÚP, který změnou ÚP sama zhodnotila, a vzhledem k tomu, že s pozemkem “dále neobchoduje” a sama se zavazuje jej využít na specifický účel pro VV, je nutné stanovit jeho ohodnocení jednoduchým, souměřitelným a jednoznačným výpočtem:

Metodika 4.0 stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

# E. Započítatelnost plnění

## E.3 Plnění formou pozemků — specifikace

### nestavební

pro účely veřejných prostranství

pozemky pro náměstí, městské třídy a parky

kapacita HPP bude nulová



jedná se o plochy s nulovou kapacitou HPP nebo s vyčerpanými HPP, tj. již bez developerského potenciálu, o které se samospráva v dlouhodobém horizontu musí plochy starat a často vykazuje nezáměr je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

**fixně  
500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku**

dle smlouvy / zastavovací studie  
— budoucího potenciálu

po změně ÚP

Metodika 4.0 stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

### stavební

pro účely veřejné vybavenosti

pozemky pro MŠ, ZŠ, občanskou a rekreační vybavenost

(kapacita HPP bude “na míru rezervovaná” — vyhrazená)



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejné vybavenosti (nebo včetně realizované stavby) k pokrytí deficitů vyvolaných změnou ÚP, který změnou ÚP sama zhodnotila, a vzhledem k tomu, že s pozemkem “dále neobchoduje” a sama se zavazuje jej využít na specifický účel pro VV, je nutné stanovit jeho ohodnocení jednoduchým, souměřitelným a jednoznačným výpočtem:

**10.000 Kč/m<sup>2</sup> HPP<sub>s</sub> na pozemku  
dle stavu ÚP před jeho změnou**  
minimálně však 500 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku

výpočet HPP<sub>s</sub> dle části D. Výpočet

## E.5 Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

- za kapacity rezervované pro občanské vybavení investor neplatí
- jak v případě pozemku předávaného samosprávě, tak v případě předávané stavby i s pozemkem
- vyhrazené HPP (odečitatelné) se násobí vyšším tarifem, tj. výpočet plnění = **vyhrazené HPP × 2.300 Kč**

## E.5 Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

- za kapacity rezervované pro občanské vybavení investor neplatí
- jak v případě pozemku předávaného samosprávě, tak v případě předávané stavby i s pozemkem
- vyhrazené HPP (odečitatelné) se násobí vyšším tarifem, tj. výpočet plnění = **vyhrazené HPP × 2.300 Kč**

a)

kapacity v ÚP po změně v rámci  
společné funkční plochy



stanovení vyhrazeného HPP:  
**dle plánovaných kapacit  
ze smlouvy, tj. dle studie**

odvození HPP zároveň možno  
ověřit dle přílohy

stavba občanského  
vybavení, např. mateřské  
nebo základní školy



MŠ/ZŠ

## E.5 Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

- za kapacity rezervované pro občanské vybavení investor neplatí
- jak v případě pozemku předávaného samosprávě, tak v případě předávané stavby i s pozemkem
- vyhrazené HPP (odečitatelné) se násobí vyšším tarifem, tj. výpočet plnění = **vyhrazené HPP × 2.300 Kč**

a)

kapacity v ÚP po změně v rámci  
společné funkční plochy



stanovení vyhrazeného HPP:  
**dle plánovaných kapacit  
ze smlouvy, tj. dle studie**

odvození HPP zároveň možno  
ověřit dle přílohy

stavba občanského  
vybavení, např. mateřské  
nebo základní školy



MŠ/ZŠ

b)

kapacity v ÚP po změně v rámci  
samostatné funkční plochy



stanovení vyhrazeného HPP:  
**výpočet pomocí fixního  
KPP pro danou funkci**

z tabulky stabilizovaných ploch

stavba občanského  
vybavení, např. mateřské  
nebo základní školy



MŠ/ZŠ



# F

# Právní zajištění a vymahatelnost

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

## **právně závazná soukromoprávní smlouva**

(tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku),

ve které budou přesně stanovené závazky samosprávy i investora, termíny, ve kterých bude investor povinen plnit, a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty.

### Zajišťovací a utvrzovací instituty a závazky investora — příklady možných nástrojů

**předkupní právo**

**zákaz zcizení  
a zatížení**

**finanční (bankovní)  
záruka**

**zajišťovací převod  
práva**

**zástavní právo**

**služebnosti  
a věcná břemena**

**smluvní pokuta**

- Zákaz investora provést změny záměru mimo přípustné odchylky a oprávnění HMP/MČ toto v daných milnících realizace záměru kontrolovat.
- Možnost sjednat tzv. long-stop date — tedy konečné datum, do kterého musí investor dokončit záměr. V opačném případě dojde k zesplatnění dluhu investora a k jeho transformaci na peněžité plnění.
- Bude zakotvena inflační doložka, podle které se bude každoročně indexovat doposud neuhrazený příspěvek investora.
- Závazek investora zajistit postoupení všech práv a povinností ze smlouvy na právního nástupce.
- Splatnost povinnosti investora může být rozložena v čase prostřednictvím nejrůznějších odkládacích (suspenzivních) podmínek
- Nebude-li ze strany investora plněno řádně a včas, bude jeho plnění náležitě zajištěno prostřednictvím zajišťovacích či utvrzovacích institutů.

### Závazky na straně samosprávy

- Závazek HMP/MČ s výslovnou specifikací účelu použití peněžitého plnění — poskytnuté peněžité plnění bude alokováno na předem určené místo a prostředky budou použity k předem sjednanému účelu
- Závazek HMP/MČ poskytnout nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci investičního záměru investora.
- Závazek HMP/MČ poskytnout nezbytnou součinnost při převodu do vlastnictví HMP.
- K upřesnění: MČ se zavazuje poskytnout investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci projektu. V rámci této součinnosti MČ poskytne investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne investorovi nezbytnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace projektu, tj. zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí, a to vždy na základě předchozí výzvy investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.

*V zásadě může nastat komplikace spočívající v tom, že někdo napadne změnu či přijetí územního plánu s poukazem na to, že rozhodování zastupitelstva nebylo „svobodné“, protože bylo motivováno nějakým ziskem pro obec. Ačkoliv podobný případ nebyl soudy projednáván, lze vést určitou rámcovou úvahu, že takový návrh by neměl být úspěšný. Soudy opakovaně kladly vždy důraz na to, že rozhodování o územním plánu či jiné podobné dokumentaci je věcí politické úvahy ze strany zastupitelstva. Pokud je rozhodování podloženo dostatečným informováním veřejnosti o důsledcích tohoto rozhodnutí (SEA/EIA), tak politický rozměr rozhodování zastupitelstva je nepřezkoumatelný.*

— Pavel Uhl, advokát

*Rozhodnutí o územním plánu je rozhodnutí veskrze politické, které z povahy věci vždy přináší nějaké ekonomické přínosy nebo ztráty, popřípadě někomu přínosy a někomu ztráty nebo mění distribuci a výhody a zátěže v území. Jelikož se jedná z povahy věci o politické rozhodnutí, tak pojem podjatosti nelze k takovému rozhodování vůbec vztahovat.*

*Každé rozhodnutí o územním plánu či jeho změně má ve své podstatě ekonomické důsledky pro obec a její občany, protože takové rozhodnutí představuje vždy náklady a výnosy a trvalé rozšíření, zúžení či změnu ekonomického provozu obce. Pokud do těchto úvah spadá i závazek investora přispět na nějaké výdaje se změnou související, přičemž takový vztah je definován transparentně, není důvod, aby tato okolnost byla vnímána jako odlišná od jiných politických externalit celého procesu.*

— Pavel Uhl, advokát

*Stejně jako parlament nemůže být podjatý při přijímání zákonů, byť přijetí zákona má různé důsledky pro různé skupiny obyvatel, tak zastupitelstvo nemůže být podjaté při rozhodování o územním plánu. Důležité je, aby bylo plně informováno o všech důsledcích, k čemž slouží zákonnost procesu SEA/EIA.*

— Pavel Uhl, advokát

*V praxi je možné uzavřít smlouvu, která bude vázána na po sobě navazující odkládací podmínky v podobě rozhodnutí o přijetí či změně územního plánu, popřípadě nabytí právní moci územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí, na kteréžto události bude vždy následně navazovat vznik příslušných povinností investora vůči obci.*

— Pavel Uhl, advokát

*Poslední skupina právních rizik, která však nijak nesouvisí s procesem a vydáním změny územního plánu, spočívá v tom, že orgány samosprávy, které jsou pověřeny výkonem státní správy v přenesené působnosti (typicky magistrát a městské části) by byly v procesech územních řízení a povolování staveb nařčeny z podjatosti. K tomuto riziku je třeba dodat, že se jedná o riziko ve své podstatě falešné. Podjatost je právní jev, který je sice nežádaný, ale není nijak protiprávní. Jeho důsledkem je, pokud je správně uchopen, přenesení rozhodovací pravomoci na jiný subjekt, který zjevně podjatý není.*

*(...) Lze předpokládat, že pro případ seznané podjatosti prostě o věci rozhodne jiný subjekt. Toto riziko tedy není zásadní a může představovat maximálně časovou komplikaci.*

— Pavel Uhl, advokát

*V případě tvorby Metodiky, jednání s investory a uzavírání soukromoprávních smluv, jejichž předmětem je poskytnutí investičního příspěvku, odpovídá postavení hl. m. Prahy soukromé právnické osobě jednající podle norem soukromého práva, kdy platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“ (čl. 2 odst. 4 Ústavy). Avšak i v postavení soukromé právnické osoby je hl. m. Praha limitována povinností hájit pečovat o všestranný veřejný zájem, zakotvenou v § 2 odst. 2 Zákona o hl. m. Praze.*

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

*Investiční příspěvek je podle Metodiky vyžadován za účelem kompenzace nákladů na veřejnou infrastrukturu a služby, které vyvolává investiční záměr, který má být díky změně ÚP v území umístěn. Investiční příspěvek tudíž není poplatkem za změnu ÚP.*

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

*Z judikatury soudů i z praxe MMR plyne, že smlouvy s investory jsou soukromoprávními smlouvami, a jsou tedy uzavírány na základě svobodné vůle smluvních stran v mezích tzv. zákonné licence, tj. ústavně zaručeného principu, že je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno (čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky).*

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

*I přesto, že je obec osobou veřejného práva, může vystupovat a jednat rovněž v soukromoprávních vztazích, jako kterýkoliv jiný subjekt soukromého práva, což je 2. rovina právních vztahů, ve kterých může svým jménem obec vystupovat. (...)*

*V soukromoprávních vztazích má obec v zásadě stejné právní postavení jako jiné právnické osoby, které se na tomto vztahu participují. V rámci soukromoprávních vztahů, na rozdíl od situace, kdy obec vystupuje jako nositel veřejné moci, může obec (stejně jako jiní účastníci soukromoprávního vztahu) činit vše, co není zákonem zakázáno. Za účelem uspokojování vymezených potřeb může HMP (resp. též městské části mohou) uzavírat soukromoprávní smlouvy, například právě smlouvy s investory o rozvoji území.*

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

*V případě, že bude smlouva s investorem uzavřena ve veřejném zájmu a v zájmu občanů, a bude-li celý proces transparentní a dokumenty veřejně přístupné a bude-li proces uzavírání smluv podléhat kontrole, jsou dle našeho názoru rizika podezření z klientelismu a korupce minimální (...).*

*Bude-li HMP (a MČ) uzavírat smlouvy dle Metodiky, která bude pro obec interně závazná a řádně uveřejněná, tedy bude postupovat transparentním, předvídatelným a nediskriminačním způsobem, a současně se nebude v těchto smlouvách zavazovat k činnostem, které by zasahovaly do rozhodování jejich orgánů v přenesené působnosti, neměla by uzavřená smlouva s investorem vyvolat riziko podjatosti v navazujících správních řízeních o záměru.*

— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

Připomínky, náměty a otázky směřujte do konce března 2021 na

**metodika@praha.eu**

Příloha č. 1 — Právní posouzení Metodiky 3.0, draft — HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář (03/2021)

Příloha č. 2 — Právní posouzení Metodiky 3.0, draft — Frank Bold Advokáti, s.r.o. (03/2021)

Příloha č. 3 — Právní rozbor Metodiky 3.0, draft — Pavel Uhl, advokát (11/2020)

Příloha č. 4 — Vzor obsahu smlouvy, draft — Frank Bold Advokáti, s.r.o. (03/2021)

Příloha č. 5 — Vzor obsahu smlouvy, draft — HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář (03/2021)

Příloha č. 6 — Analýza memorand a smluv aplikovaných MČ HMP — Frank Bold Advokáti, s.r.o. (03/2021)

Příloha č. 7 — Plánovací smlouvy — IPR Praha, Kamil Kubiš a kol. (2016) (pracovní text, materiál nebyl dokončen)

Příloha č. 8 — Vysvětlení Krycích listů kontribuce (Metodika 4.0)

Příloha č. 9 — Upřesnění podkladů pro předběžné odhady nároků vybavenosti (Metodika 4.0)



---

# Metodika spolupodílu investorů do území

## — doporučená kontribuce při změně ÚP

---

verze 4.0

prezentace principů

16. 3. 2021 — projednání s městskými částmi a zástupci investorů a developerů

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

► [metodika@praha.eu](mailto:metodika@praha.eu)