

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji MČ Praha-Libuš

ÚVOD

Městská část Praha – Libuš (dále jen „**MČ Libuš**“) je v souladu se zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze územním samosprávným celkem, tj. prostorově ohraničeným funkčním celkem, který má právo samostatně hospodařit, nakládat se svým majetkem a samostatně rozhodovat o svých záležitostech. MČ Libuš je vymezena dvěma katastrálními územími, Libuš a Písnice

MČ Libuš vykonává v souladu se zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze samostatnou působnost mj. v rámci vytváření strategie rozvoje městské části. Při respektování soukromého vlastnictví, právních předpisů a platné územně plánovací dokumentace, usiluje MČ Libuš o rozvoj zohledňující potřeby občanů městské části zejm. v oblasti předškolního a školního vzdělávání, infastruktury, dopravy, zdravotnictví, sportu, kultury a dalších. Tyto požadavky limitují možnosti a parametry jakékoliv výstavby na území MČ Libuš a kladou určité nároky na developerské projekty a výstavbu na území MČ Libuš.

Pro MČ Libuš vykonává přenesenou působnost obecného stavebního úřadu Městská část Praha 12. V rámci výstavby na katastrálních územích Libuš a Písnice je MČ Libuš vždy účastníkem územního řízení, může se však rovněž účastnit stavebního řízení, pokud je např. vlastníkem sousedního pozemku, případně se může řízení před stavebním úřadem účastnit jako vlastník či provozovatel veřejné infrastruktury, na niž se stavba napojuje.

V posledních letech – i v souvislosti s plánovanou výstavbou metra linky D – zaznamenala MČ Libuš rostoucí zájem o výstavbu v lokalitě MČ Praha Libuš, s níž jsou nezbytně spojeny výdaje na zajištění dostatečné kapacity mateřských a základních škol, požadavky na veřejná prostranství, kulturní zázemí, rozvoj komunikací v území a budování další občanské vybavenosti. V zájmu všestranného rozvoje svého území a uspokojování potřeb svých občanů stanovuje MČ Libuš tyto Zásady finanční spoluúčasti na rozvoji MČ Praha-Libuš (dále jen „**Zásady**“).

I.

DEFINICE

Pro účely těchto Zásad a bez ohledu na význam použitých termínů pro účely právních předpisů mají následující pojmy užívané v těchto Zásadách níže uvedený význam:

1. **Žadatelem** se rozumí žadatel o územní rozhodnutí ve smyslu § 85 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „**StZ**“) pro Záměry definované v těchto Zásadách (viz níže).
2. **Územním plánem** je územní plán dle § 43 StZ platný pro území MČ Libuš; aktuálně v době přijetí těchto Zásad je takovým Územním plánem Územní plán sídelního

útvary hlavního města Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999

3. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
4. **Rodinný dům** je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; v rodinném domě mohou být nanejvýše tři samostatné byty.
5. **Nebytovým prostorem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.
6. **Domem s byty** taková budova, v níž jsou vymezeny bytové jednotky a případně i Nebytové prostory (jednotky) dle ust. § 1158 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. **Stavbou ubytovacího zařízení** se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; Stavbou ubytovacího zařízení není Dům s byty, Rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Každá samostatná místnost či propojený soubor místností tvořící jeden ubytovací celek, s nímž je nakládáno společně, určená/ý k ubytování osob ve Stavbě ubytovacího zařízení se považuje za Byt dle těchto Zásad.
8. **Komerčním využitím** se pro účely těchto Zásad rozumí zejm. využití staveb (Nebytových prostor ve stavbách) pro obchod a služby, administrativu, výrobu, skladování a/nebo logistiku.
9. **Hrubá podlažní plocha (HPP)** je, není-li v těchto Zásadách stanoveno jinak, v souladu s § 2 písm. g) nařízení č. 10/2016 hl. m. Prahy součtem 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; nezapočítávají se plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
10. **Záměrem** se rozumí:
 - a) Umísťování staveb či jejich částí (včetně změn dokončených staveb) určených k bydlení/ubytování osob či ke Komerčnímu využití (nebo jejich kombinaci) v území, (i) pokud je k němu potřeba územní řízení (včetně zjednodušeného či společného územního a stavebního řízení) a (ii) pokud realizací Záměru (či v jeho důsledku) má vzniknout:
 - alespoň 5 nových Bytů bez ohledu na to, zda vzniknou v Rodinných domech, Domech s byty, Stavbě ubytovacího zařízení či v jiných stavbách, anebo
 - 300 m² a více nových HPP určených k bydlení/ubytování osob nebo 400 m² a více nových HPP ke Komerčnímu využití;

- b) Umísťování staveb sítí technické a/nebo dopravní infrastruktury pro napojení nových Rodinných domů či Domů s byty, (i) pokud je k němu potřeba územní řízení (včetně zjednodušeného či společného územního a stavebního řízení) a (ii) pokud je na síť technické a / nebo dopravní infrastruktury připojováno alespoň 5 stavebních parcel pro novou bytovou či smíšenou výstavbu;
- c) Změna vlivu užívání stavby na území, zejm. v případě, kdy stavba bude mít dopad na životní prostředí nebo na technickou či dopravní infrastrukturu;
- d) Dělení a scelování pozemků, má-li v jejich důsledku vzniknout alespoň 5 stavebních parcel pro novou bytovou či smíšenou výstavbu.

11. Veřejnou infrastrukturou se ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. k) StZ rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to:

- a) dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
- b) technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
- c) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- d) veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

12. Příspěvkem je peněžní či nepeněžní příspěvek Žadatele, který hodlá realizovat Záměr na území MČ Libuš, přičemž Příspěvek je určen na výstavbu, modernizaci, rekonstrukci či posílení (zvýšení kapacity) Veřejné infrastruktury v souvislosti s novými nároky vyvolanými (budoucí) stavební činností Žadatele.

II.

Výše Příspěvků, nepeněžní Příspěvky

Zastupitelstvo MČ Libuš svým usnesením č. [*] ze dne [*] (dále jen „**Usnesení**“) schválilo následující Zásady:

1. Žadatel hodlající realizovat Záměr na území MČ Libuš bude ze strany MČ Libuš v rámci posuzování Záměru mj. požádán o Příspěvek určený na zvýšené náklady Veřejné infrastruktury spojené s realizací Záměru.
2. V odůvodněných případech může být žádána o příspěvek i jiná osoba než Žadatel, pokud hodlá na území MČ Libuš realizovat stavební záměr, který bude znamenat výrazné zvýšení zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.

3. Ochota Žadatele přispět MČ Libuš na Veřejnou infrastrukturu je pouze jedním, nikoliv však jediným kritériem pro hodnocení Záměru a jeho souladu se strategií rozvoje městské části a zájmu občanů MČ Libuš.
4. Výše Příspěvků bude určena následovně:
 - a) V případě Záměrů dle čl. I. bodu 10 písm. a) těchto Zásad je Příspěvek stanoven částkou odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění (části) stavby (včetně změn dokončených staveb), a částky **1.000,- Kč**;
 - b) v případě Záměrů dle čl. I. bodu 10 písm. b) a d) těchto Zásad se vychází z kódu míry využití území dle Územního plánu pro konkrétní stavební parcely vzniklé na základě pravomocného územního rozhodnutí o dělení/scelování pozemků či stavební parcely, které budou dle pravomocného územního rozhodnutí o umístění sítě dopravní a/nebo technické infrastruktury nově napojeny na technickou a/nebo dopravní infrastrukturu, přičemž z koeficientu podlažních ploch (KPP) pro danou míru využití se vynásobením koeficientu KPP a výměry předmětné parcely vypočte maximální HPP pro danou parcelu. Příspěvek je pak stanoven částkou odpovídající násobku příslušného počtu m² takto vypočtené HPP a částky **500,- Kč**;
 - c) v případě Záměrů dle čl. I. bodu 10 písm. c) těchto Zásad je minimální výše Příspěvků stanovena jako násobek příslušného počtu m² HPP stavby, jejíž vliv na území je předmětem územního řízení, a částky **1.000,- Kč**; MČ Libuš se může individuálně dohodnout s Žadatelem na vyšší částce Příspěvků či další kompenzaci, pokud je zřejmé, že změna vlivu stavby na území si vyžádá vyšší náklady např. v oblasti technické či dopravní infrastruktury;
 - d) V případě realizace jakéhokoliv Záměru dle čl. I. bodu 10 těchto Zásad, kdy v období předcházejících 5 let před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí pro Záměr došlo ke změně Územního plánu umožňující realizaci Záměru na žádost Žadatele či předchozího vlastníka dotčených pozemků, se výše Příspěvků **zvyšuje o částku 500,- Kč/m² HPP** stanovené/vypočtené dle předchozích písmen tohoto bodu Zásad.
 - e) V případě jiných osob než Žadatelů dle čl. II. bodu 2 těchto Zásad je výše Příspěvků stanovena individuálně s přihlédnutím ke konkrétním nákladům a zátěžím, které realizace daného stavebního záměru přinese.
5. Příspěvek bude přednostně poskytnut v peněžních prostředcích, nicméně po dohodě s MČ Libuš a zohledňuje-li takové plnění potřeby MČ Libuš, může být poskytnuto i nepeněžitě plnění, např. formou bezúplatného převodu Bytu či Nebytového prostoru pro potřeby MČ Libuš, zřízení stavby občanského vybavení a její převod do majetku MČ Libuš / umožnění jejího bezúplatného dlouhodobého užívání apod. Konkrétní nepeněžitý Příspěvek musí předem schválit zastupitelstvo MČ Libuš. Hodnota nepeněžního Příspěvků bude v každém jednotlivém případě oceněna posudkem nezávislého soudního znalce určeného MČ Libuš, přičemž tato hodnota nesmí být nižší, než by činila výše peněžitého Příspěvků; bude-li dle ocenění hodnota nepeněžního Příspěvků nižší, bude od Žadatele požadováno dorovnání v penězích

(dále jen „**Dorovnění**“). Bude-li hodnota nepeněžitého Příspěvků naopak vyšší, není MČ Libuš povinna Žadateli z tohoto důvodu cokoli hradit, nebude-li v konkrétním případě sjednáno něco jiného. Náklady vypracování znaleckého posudku nese Žadatel. Za poskytnutí nepeněžitých Příspěvků se nepovažuje takové plnění, které bezprostředně souvisí s realizací Záměru a tvoří jeho součást či podmínku pro jeho realizaci (např. pozemní komunikace vedoucí k zřizované stavbě, zasíťování pozemku apod.).

6. V případě, že by Žadatel měl pro realizaci a dokončení svého stavebního projektu uhradit Příspěvek vícekrát, neboť projekt má více fází, které představují více Záměrů ve smyslu čl. I. bodu 10 těchto Zásad (např. žádost o dělení a scelování pozemku, následné územní řízení o umístění stavby/staveb na těchto pozemcích apod.), dohodne se MČ Libuš se Žadatelem o poskytnutí Příspěvků hned při prvním Záměru, přičemž v dalších fázích realizace stavebního projektu (dalších Záměrech) může být od Žadatele požadován další Příspěvek za další Záměr pouze v případě, že výše dalšího Příspěvků převyšuje již dohodnutý/uhrazený Příspěvek za předchozí Záměr, a to pouze ve výši tohoto kladného rozdílu (dále jen „**Doplatek**“). Totéž platí v případě, kdy v realizaci stavebního projektu pokračuje osoba odlišná od původního Žadatele, který uhradil Příspěvek za starší Záměr v souvislosti s tímto stavebním projektem; od nového Žadatele může být ze strany MČ Libuš v takovém případě požadováno opět pouze uhrazení Doplatku jako kladného rozdílu mezi výší Příspěvků za další Záměr v rámci totožného stavebního projektu, a již uhrazeným Příspěvkem původního Žadatele.
7. Peněžní Příspěvky budou hrazeny na samostatný účet MČ Libuš č. [*] vedený u [*], který je určen výlučně pro ukládání Příspěvků od Žadatelů dle těchto Zásad. Uvedený účet je zcela transparentní, prostředky na tomto účtu mohou být použity pouze na Veřejnou infrastrukturu dle těchto Zásad a v souladu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci (viz dále) a každé použití prostředků z tohoto účtu podléhá předchozímu schválení zastupitelstvem MČ Libuš.

III.

Podmínky úhrady Příspěvků

1. Tyto Zásady budou zpřístupněny na internetových stránkách MČ Libuš. V případě jednání se Žadatelem ještě před samotným podáním žádosti o vyjádření se k Záměru, nebo v situaci, kdy se MČ Libuš bude předběžně vyjadřovat k Záměru, bude Žadatel již v této fázi informován o těchto Zásadách a požádán o uzavření smlouvy o spolupráci dle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s MČ Libuš, na jejímž základě se zaváže k úhradě Příspěvků (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).
2. V rámci již zahájeného územního řízení zašle MČ Libuš Žadateli žádost o úhradu Příspěvků vycházející z těchto Zásad. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi, textem těchto Zásad a návrhem Smlouvy o spolupráci.
3. Pokud se v souladu s těmito Zásadami MČ Libuš a Žadatel dohodnou na nepeněžním Příspěvků, podepíší společně smlouvu, na jejímž základě (i) bude identifikován (budoucí) nepeněžní příspěvek, (ii) MČ Libuš se zaváže určit znalce a nechat

- vypracovat znalecký posudek k ocenění nepeněžitého Příspěvků, (iii) Žadatel převezme závazek uhradit náklady znalce určeného MČ Libuš za účelem ocenění nepeněžitých Příspěvků a uhradit případné Dorovnání v penězích, a (iv) obě strany se zaváží uzavřít ve sjednané době předmětnou smlouvu dle konkrétní povahy plnění (např. smlouvu o převodu Bytu/Nebytového prostoru, smlouvu o výpůjčce apod.).
4. V případě, kdy by měl Žadatel hradit Doplatek dle čl. II. bodu 6. těchto Zásad, bude mu ze strany MČ Libuš zaslán buď jen dodatek k uzavřené Smlouvě o spolupráci (v případě, kdy Žadatel již uzavřel Smlouvu o spolupráci s MČ Libuš) či návrh nové Smlouvy o spolupráci.
5. Smlouva o spolupráci bude obsahovat minimálně následující náležitosti:
- a) identifikační údaje smluvních stran;
 - b) stručnou charakteristiku Záměru, vyčíslení HPP pro daný Záměr, výši Příspěvků a/ nebo Doplatku dle čl. II. těchto Zásad (u Záměrů dle čl. I. bod 10 písm. a), b) a d) těchto Zásad s uvedením, že jde o vyčíslení předběžné, a dále způsob výpočtu konečné výše Příspěvků / Doplatku po vydání příslušného územního rozhodnutí k Záměru);
 - c) navrhované změny Veřejné infrastruktury nebo parametry / požadavky pro vybudování nové;
 - d) závazek Žadatele poskytnout peněžní Příspěvek v konkrétní výši a ve sjednané době splatnosti na změny / vybudování Veřejné infrastruktury dle písm. c);
6. Smlouvu o spolupráci s Žadatelem, jakož i smlouvu v případě nepeněžitých Příspěvků (čl. III. bod 3 těchto Zásad) schvaluje zastupitelstvo MČ Libuš.

IV.

Závěr

1. Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem přijetí Usnesení a jeho vyvěšením na úřední desce.
2. Tyto Zásady mohou být změněny pouze usnesením zastupitelstva MČ Libuš.
3. Poskytnutí Příspěvků v jakékoliv podobě nemá bez splnění dalších podmínek a předpokladů samo o sobě vliv na vyjádření MČ Libuš jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 StZ. MČ Libuš uplatňuje v souladu s § 89 odst. 4 StZ námitky k ochraně zájmů městské části a zájmů občanů městské části, přičemž zájem na kompenzaci nákladů do Veřejné infrastruktury v souvislosti s realizací Záměru je právě jedním, nikoliv však jediným, veřejným zájmem.