

**Hlavní město Praha**  
**ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 33/8  
ze dne 27.1.2022

ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

**Zastupitelstvo hlavního města Prahy**

**I. bere na vědomí**

1. Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, který je přílohou č. 25 tohoto usnesení
2. usnesení Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči, které je přílohou č. 26 tohoto usnesení
3. usnesení Svazu městských částí hl. m. Prahy, které je přílohou č. 27 tohoto usnesení
4. souhlasná vyjádření developerských společností, která jsou přílohami č. 15 až č. 22 tohoto usnesení
5. Prezentaci principů Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 2 tohoto usnesení
6. Právní posudky Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy od advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS s.r.o., od advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o. a od advokáta Pavla Uhla, které jsou přílohami č. 10, č. 11 a č. 12 tohoto usnesení
7. rozbor problematiky daní a problematiky veřejných zakázek, který je přílohou č. 13 tohoto usnesení
8. Analýzu memorand a smluv aplikovaných městskými částmi z hlediska stávající praxe, která je přílohou č. 14 tohoto usnesení
9. stanovení kódů stabilizovaných ploch, Upřesňující parametry, Odůvodnění a kontext Metodiky, Příklady výpočtů dle Metodiky a Předpokládaný způsob výpočtů pro eventuální změny nového územního plánu, které jsou přílohami č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8 tohoto usnesení
10. zřízení Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území dle přílohy č. 23 tohoto usnesení

**II. konstatuje, že**

1. stávající podoba rozpočtového určení daní státem a příjmové autonomie měst je nevyvážená, obzvláště ve vztahu k nové výstavbě a nárůstu počtu obyvatel. Je potřeba usilovat o systémovou změnu nastavení financování obcí. Dále odůvodněno v příloze č. 6 tohoto usnesení
2. důvodem zpracování, schválení a implementace Metodiky je primárně podpora bydlení, rozvoje města a městských čtvrtí, snížení cen bytů, předvídatelné a transparentní chování veřejného sektoru, vyvážené spolupodílení se na zvýšených nákladech obce při změnách územního plánu, objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti jednotlivých dohod v různých lokalitách a náhrada nevyváženého daňového systému, resp. snaha narovnat stávající nevhodně nastavené prostředí

3. hlavním cílem Metodiky 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 pozemků, přičemž základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti plnění zpět do daného území nebo lokality
4. předkládaný materiál je pouze jedním z opatření na podporu udržitelného územního rozvoje hl. m. Prahy a jeho městských částí, které navazuje na řadu již zavedených a do praxe v tomto volebním období uvedených opatření v oblasti územního rozvoje a územního plánu
5. předkládaný materiál vznikl v úzké spolupráci s Výborem pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, Svazem městských částí hl. m. Prahy i právníky a ekonomy a byl široce konzultován a projednáván společně se zástupci městských částí i zástupci investorů, developerů a Asociací developerů
6. při vzniku Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy posloužil jako jeden ze vstupů pracovní materiál zpracovaný za bývalého vedení hl. m. Prahy ve věci plánovacích smluv, uvedený v příloze č. 28 tohoto usnesení
7. předpokládanou činností zřizované Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území dle bodu VI. tohoto usnesení bude: vést evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění a jejich účelů; pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vyhodnocovat a navrhnout případné novelizace k předložení a projednání Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy; každoročně zajistit a zveřejnit technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, a to pravidelnou aktualizaci tarifů dle inflační doložky, nejpozději do konce února každého roku; zajišťovat zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách
8. původně plánovaný termín schvalování materiálu (v první polovině roku 2021) byl negativně ovlivněn zdržením prací v důsledku pandemie koronaviru

### **III. schvaluje**

1. Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení
2. zřízení Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle Statutu fondu, který je přílohou č. 24 tohoto usnesení

### **IV. doporučuje**

1. členům Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP v rámci projednávání změn územního plánu a jejich doporučování Zastupitelstvu hl. m. Prahy přihlížet k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. investorům, developerům, vlastníkům pozemků a všem zúčastněným subjektům při jednání o investičních záměrech vyžadujících změnu územního plánu postupovat podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
3. městským částem hl. m. Prahy, které nemají dosud schválena žádná pravidla pro spolupráci městské části a investorů či žádný obdobný materiál, na základě tohoto usnesení projednat a převzít Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat tento materiál Magistrátu hl. m. Prahy do praxe
4. městským částem hl. m. Prahy, které již mají schválena pravidla pro spolupráci městské části a investorů či jiný obdobný materiál, uvést na základě tohoto usnesení

materiál městské části do souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh, a implementovat po projednání v orgánech MČ tento materiál Magistrátu hl. m. Prahy do praxe, primárně pak způsob a výši výpočtu a započitatelnosti plnění

5. Svazu městských částí hl. m. Prahy na základě tohoto usnesení převzít a implementovat do praxe Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně jejích příloh
6. pro uzavírání smluv o spolupráci mezi městskými částmi a investory před vydáním změn územního plánu využití Návrhu vzorové smlouvy, který je přílohou č. 3 tohoto usnesení, a to v přiměřené struktuře, rozsahu a podrobnosti, adekvátně vůči danému záměru
7. z důvodu transparentnosti a souměřitelnosti sousedících území, i z důvodu stávající praxe na většině městských částí, postupovat v rámci jednání o dobrovolné dohodě nad investičním záměrem nevyžadujícím změnu územního plánu dle postupu uvedeného v příloze č. 9 tohoto usnesení, a to v případě, že orgány městské části rozhodnou o aplikaci Metodiky v tomto rozsahu

## **V. vyjadřuje**

podporu Sdružení pro architekturu a rozvoj a společnosti Central Group, a. s. v iniciaci a prosazování „Princpu 10+5“, který má za cíl snížit DPH u nových bytů z 15 na 10 procent, přičemž zbývajících 5 procent by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví

## **VI. ukládá**

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi, místopředsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předsedovi Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP

1. postupovat v rámci jednání o změnách územního plánu v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, včetně ověřování přiměřenosti plnění v již uzavřených smlouvách a memorandech

Termín: průběžně

2. pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, vyhodnocovat, navrhopat případné aktualizace a předkládat je Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení

Termín: průběžně

3. poskytovat součinnost v rámci implementace daného materiálu do praxe v rámci Magistrátu hl. m. Prahy a městských částí

Termín: průběžně

## 2. Radě HMP

1. realizovat body I. až VI. tohoto usnesení

Termín: průběžně

Předkladatel: Rada HMP

Tisk: Z-9930

Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, místopředseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, předseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP, Rada HMP

Na vědomí: odborům MHMP



*Příloha č. 1 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022*

příloha č. **01** | Usnesení Rady hl. m. Prahy  
Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

# Metodika spoluúčasti investorů

## na rozvoji území hl. m. Prahy

**verze 5.0 — 2021**

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

# HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

## METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ

verze 5.0 — 2021

### PREAMBULE

Hlavní město Praha sleduje a chrání veřejné zájmy na rozvoji města a je si zároveň plně vědomo požadavků investorů na předvídatelnost a transparentnost jeho postupu ve vztahu k jejich projektům. Hlavní město Praha dlouhodobě usiluje o udržitelný rozvoj svého území ve vztahu k územnímu plánování, vytváření co nejlepších příležitostí a podmínek pro život lidí, vlivu na urbanismus, kvalitu a vybavenost veřejného prostoru, životní prostředí a společnost. Z těchto důvodů proto hlavní město Praha v rámci své samostatné působnosti vydává tuto Metodiku.

Hlavní město Praha vnímá zásady a požadavky vyplývající z této Metodiky jako klíčové, a to zejména ve vztahu k nastavení předvídatelných, rovných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a všestranně výhodných podmínek, jež se uplatní v rámci jednání hlavního města Prahy, městských částí a investorů.

Hlavní město Praha a městské části vystupují ve vztazích s investory upravených touto Metodikou v soukromoprávním postavení v rámci jejich samostatné působnosti; výkon přenesené působnosti státní správy vykonávaný Magistrátem hlavního města Prahy a úřady městských částí není touto Metodikou ani její aplikací dotčen ani ovlivněn.

Hlavní město Praha a městské části jednají v souladu s místními podmínkami s cílem vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, především uspokojování potřeby bydlení, práce a využití volného času, ochrany a rozvoje zdraví, sociální péče, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, kvality vystavěného prostředí, celkového kulturního a environmentálního rozvoje a ochrany veřejného pořádku, tedy v souladu s tím, co je předmětem jejich úkolů v oblasti samostatné působnosti.

### A. Pojmy

#### A.1 Základní pojmy

Níže uvedené pojmy jsou vymezeny pro účely této Metodiky a nenahrazují pojmy v platných a účinných právních předpisech.

1. **Byty** se rozumí Městské byty a Podporované bydlení.
2. **Fondem HMP** se rozumí Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy zřízený na základě § 59 odst. 2 písm. l) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, kde je shromažďováno a evidováno finanční plnění. Činnost Fondu HMP je definována statutem Fondu HMP, který vůči HMP a MČ upravuje transparentní a nediskriminační podmínky pro posouzení nároku na čerpání evidovaného finančního plnění. Statut Fondu HMP stanovuje podmínky v souladu s cíli této Metodiky.
3. **Fondem MČ** se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, kde je shromažďováno a evidováno finanční plnění, které MČ užije v souladu a s cíli této Metodiky, případně již existující fond MČ s daným účelem.

4. **HMP** se rozumí hlavní město Praha jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.
5. **HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP<sup>1</sup>.
6. **Investičním záměrem** se rozumí jakýkoliv záměr Investora vyžadující Změnu ÚP.
7. **Investorem** se rozumí:
  - a) fyzická nebo právnická osoba, která podává Podnět nebo má zájem realizovat Investiční záměr<sup>2</sup>, nebo
  - b) vlastník nemovitosti dotčené Změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou HMP<sup>3</sup> nebo MČ, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho souhlasem, nebo
  - c) vlastník nemovitosti nacházející se v ploše Změny ÚP, pokud s jeho souhlasem žádá o Změnu ÚP jiný vlastník.

Za Investora mohou být podle této Metodiky dle povahy a okolností Změny ÚP považovány též HMP a MČ, pokud je lze v konkrétním případě podřadit pod písm. a), b) a c) výše.
8. **KPP** se rozumí koeficient podlažních ploch dle ÚP<sup>4</sup>.
9. **Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.
10. **MČ** se rozumí městská část HMP, zpravidla ta, na jejímž území je Změna ÚP navrhována.
11. **Metodikou** se rozumí právní text této „Metodiky spoluúčasti Investorů na rozvoji území“.
12. **Městskými byty** se rozumí bytové jednotky nebo bytové domy vybudované na náklady a odpovědnost Investora, které budou následně převedeny do vlastnictví HMP/MČ.
13. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP a m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP.
14. **Občanským vybavením** se rozumí občanské vybavení ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bod 3 Stavebního zákona<sup>5</sup>.
15. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>1</sup> Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započítatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započítatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

<sup>2</sup> Nebo společnost majetkově provázaná s Investorem vytvořená specificky pro realizaci Investičního záměru.

<sup>3</sup> Pro účely této definice se HMP rozumí i jeho orgány, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy a další HMP zřízené/založené či ovládané právnické osoby.

<sup>4</sup> Podíl započítatelných HPP a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku).

<sup>5</sup> Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

16. **Plněním Investora** se rozumí veškeré finanční plnění a/nebo nefinanční plnění, nebo jejich kombinace<sup>6</sup>, dle Metodiky a Smlouvy a spolupráci.
17. **Podnětem** se rozumí návrh na pořízení Změny ÚP<sup>7</sup>.
18. **Podporovaným bydlením** se rozumí Investorem garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku.
19. **PSP** se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.
20. **Rekreačním vybavením** se rozumí budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport.
21. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí soukromoprávní smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, mezi Investorem a MČ a/nebo HMP. Smluvní stranou mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, pokud to povaha Investičního záměru a účel Smlouvy o spolupráci vyžaduje.
22. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
23. **Stranami** se rozumí zpravidla společně HMP, MČ a Investor, anebo společně MČ a Investor.
24. **Studii** se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, jako kterou lze využít i územní studii<sup>8</sup> či jinou zastavovací studii Investičního záměru v podrobnosti a rozsahu adekvátnímu Změně ÚP.
25. **ÚP** se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění textové části opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.
26. **Územní rezervou** se rozumí územní rezerva definovaná v ÚP.
27. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí pozemky, stavby a zařízení, vymezené v § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona<sup>9</sup>.
28. **Veřejným prostranstvím** se rozumí veřejné prostranství ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bod 4 Stavebního zákona.

---

<sup>6</sup> Plnění Investora není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poskytnutí Plnění Investora je vázáno na dobrovolné uzavření Smlouvy o spolupráci, nárok na Plnění Investora plyne z uzavřené Smlouvy o spolupráci.

<sup>7</sup> Ve smyslu § 44, § 46 a § 55a Stavebního zákona.

<sup>8</sup> Ve smyslu § 30 Stavebního zákona.

<sup>9</sup> *Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení, a to:*

1. *dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
2. *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;*
3. *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;*
4. *veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,*

29. **Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané ve Smlouvě o spolupráci, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, a to Maximální kapacita HPP a regulativy obsažené ve vybraném výkresu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci.
30. **Započitatelností** se rozumí uznatelnost finančního a nefinančního plnění pro dosažení požadované referenční hodnoty plnění dle této Metodiky.
31. **Započitatelným plněním** se rozumí plnění ze strany Investora, které lze započíst (uznat) na Plnění Investora a které je definováno v části E.1 této Metodiky.
32. **Změnou ÚP** se rozumí jednotlivá změna či úprava ÚP<sup>10</sup>, případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP.

## A.2 Rozdělení Změn ÚP

Změny ÚP se pro účely této Metodiky dělí podle rozsahu Navýšení HPP následovně:

1. **Drobnou změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP maximálně do 300 m<sup>2</sup>.
2. **Lokální změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 300 m<sup>2</sup> do 3.000 m<sup>2</sup>.
3. **Lokalitní změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 3.000 m<sup>2</sup> do 30.000 m<sup>2</sup>.
4. **Čtvrtřovou změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP v rozmezí od 30.000 m<sup>2</sup> do 300.000 m<sup>2</sup>.
5. **Metropolitní změnou** se rozumí Změna ÚP spočívající v Navýšení HPP nad 300.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>10</sup> Pořizovaná standardním postupem ve smyslu § 44 Stavebního zákona, nebo zkráceným postupem ve smyslu § 55a Stavebního zákona, a to nikoliv pouze pro účely bytové výstavby.

## B. Úvodní ustanovení a východiska Metodiky

### B.1 Předmět a účel Metodiky

#### 1. Předmět Metodiky

- 1.1. Předmětem Metodiky je úprava jednání a spolupráce Stran při Změně ÚP, podmínek a procesu dobrovolného uzavření Smlouvy o spolupráci a navazující spolupráce Stran.
- 1.2. Metodika upravuje jednání HMP a MČ výhradně v rámci jejich samostatné působnosti.
- 1.3. Metodika stanoví způsob výpočtu Plnění Investora a formu a způsob Plnění Investora.
- 1.4. Metodika se uplatní pro celé území HMP.

#### 2. Účel Metodiky

- 2.1. Postup podle Metodiky vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci Stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech HMP a MČ v souvislosti s dopady spojenými se Změnou ÚP. Cílem Metodiky je rovněž spravedlivá dohoda v území směřující ke zvyšování předvídatelnosti prostředí pro podnikání, právní jistoty, rozvoje a kvality urbanismu a vystavěného prostředí.
- 2.2. Metodika stanoví jednotná pravidla a rovné, transparentní a nediskriminační podmínky pro spolupráci HMP a MČ s Investory.

### B.2 Hlavní zásady a principy Metodiky

1. **Transparentnost** – Metodika stanoví práva a povinnosti Stran a podmínky pro jejich naplnění na základě transparentního projednání v průběhu celého procesu jednání Stran. Požadovaným výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci; jednání Stran a uzavření Smlouvy o spolupráci probíhá na základě předem stanovených pravidel dle této Metodiky, která je uveřejněna a veřejně dostupná [na webu HMP].
2. **Rovnost** – Metodika se uplatňuje shodně na všechny Investory v území, nikoho nezvýhodňuje ani neznevýhodňuje a zachovává volné konkurenční prostředí mezi Investory bez jakékoli nedovolené veřejné podpory.
3. **Předvídatelnost** – Metodika stanoví předem platná jednotná pravidla, podle kterých probíhá spolupráce se všemi Investory od jejího přijetí do budoucna. Od pravidel stanovených v této Metodice se nelze bezdůvodně odchýlit. Tím je zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti a vzájemné rovnosti pro všechny Investory.
4. **Dobrovolnost** – Investor vstupuje do jednání s HMP a MČ dobrovolně, neboť je v jeho zájmu nalezení dohody o potřebě a vhodnosti Změny ÚP a jejích podmínkách. Investor si je vědom skutečnosti, že na Změnu ÚP není právní nárok.
5. **Nediskriminační postup** – Metodika stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně závaznosti postupu dle této Metodiky. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných a předem stanovených pravidel dle této Metodiky.
6. **Spolupráce v samostatné působnosti HMP/MČ** – HMP a MČ vystupují v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahují do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů při výkonu státní správy při Změně ÚP a při přípravě a realizaci Investičního záměru.
7. **Princip volného mandátu při rozhodování členů volených orgánů HMP/MČ** – Metodika nezasahuje do svobodného hlasování členů volených orgánů HMP a MČ v rámci jejich



zákonem zaručeného volného mandátu, ani je individuálně nezavazuje.<sup>11</sup>

8. **Rozvoj území a uspokojení potřeb občanů** – HMP a MČ realizují společný zájem na rozvoji svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel postupem podle této Metodiky.
9. **Účelová vázanost Plnění Investora** – Plnění Investora bude alokováno výhradně pro území, kde Změna ÚP probíhá, a to především na úpravy stávající nebo vybudování nové Veřejné infrastruktury, a/nebo Rekreačního vybavení, a/nebo Bytů, a/nebo na jiné specifické účely, vyvolané nebo související se Změnou ÚP v lokalitě dotčené Změnou ÚP či v území MČ, v níž Změna ÚP probíhá.

### B.3 Aplikace Metodiky

1. Závaznost postupu jednání dle této Metodiky je pro orgány HMP dána usnesením Rady hl. m. Prahy [k doplnění] a Zastupitelstva hl. m. Prahy [k doplnění]. Závaznost postupu pro MČ, včetně rozsahu aplikace Metodiky, je definována příslušným orgánem MČ, která Metodiku svým usnesením přijme<sup>12</sup>.
2. V případech, kdy MČ uzavřela s Investorem smlouvu o spolupráci či jinou obdobnou dohodu či memorandum spadající do působnosti této Metodiky před schválením této Metodiky, může HMP ověřit soulad a přiměřenost takové dohody s principy této Metodiky. Pro případy výraznějšího rozporu s Metodikou může být ze strany HMP požadována takovou dohodu aktualizovat.
3. Postup dle této Metodiky a její aplikace budou ze strany HMP průběžně vyhodnocovány.

### B.4 Odůvodnění přijetí a potřebnosti Metodiky

#### 1. Všestranný rozvoj území již ve fázi územního plánování

- 1.1. V zájmu co nejefektivnějšího využití potenciálu území HMP/MČ je Metodika potřebná pro společný koordinovaný postup již ve fázi před Změnou ÚP pro tvorbu ucelených, funkčních a dostatečně vybavených územních systémů.
- 1.2. S ohledem na to klade Metodika důraz na koordinaci a řešení případných nejasností, protichůdných či nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi před Změnou ÚP.

#### 2. Uspokojení potřeb souvisejících se Změnou ÚP

- 2.1. S ohledem na zásady týkající se hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a jejich vynakládání na sanaci či investice do infrastruktury v oblasti, které se Změna ÚP týká, je Metodika nezbytným nástrojem pro pokrývání potřeb lokality a dopadů spojených se schválením Změny ÚP.

#### 3. Vznik funkčního nástroje pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti rozvoje města

- 3.1. HMP jako funkční celek má v dlouhodobém časovém horizontu zájem na kontinuálním rozvoji svého území.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> V souladu s § 51 odst. 1 a 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, členové volených orgánů bez ohledu na Metodiku rozhodují svobodně a dle svého nejlepšího vědomí a svědomí ve prospěch svých občanů a dotčeného území.

<sup>12</sup> Případně v určitém rozsahu.

<sup>13</sup> HMP vytváří koncepční nástroje, jež vedle územního plánování zajistí vyšší kvalitu komunikace mezi HMP/MČ a Investory

#### 4. Motivace společnosti k aktivní participaci na udržitelném rozvoji

- 4.1. Plnění získané participací Investora na rozvoji daného území vytváří předpoklady pro úspěšné naplňování cílů Investora i HMP/MČ v dané oblasti.<sup>14</sup>

### C. Principy spolupráce Stran

#### C.1 Příslušnost k jednání s Investorem o Smlouvě o spolupráci

- 1.1. V případě Drobné změny nebo Lokální změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem MČ, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.
- 1.2. V případě Lokální změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem MČ, a to za účasti HMP, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.
- 1.3. V případě Čtvrťové změny nebo Metropolitní změny vede jednání dle této Metodiky s Investorem HMP, a to za účasti MČ, nedohodnou-li se HMP a MČ jinak.
- 1.4. V rámci jednání týkající se Drobné změny, Lokální změny nebo Lokální změny je postup dle této Metodiky městským částem usnesením Zastupitelstva HMP doporučen; zároveň není vyloučen postup dle pravidel příslušné MČ.<sup>15</sup>
- 1.5. V případě, že je navrženo více Změn ÚP na sousedících nebo věcně přímo souvisejících územích, je takový soubor Změn ÚP pro účely stanovení rozsahu změn k určení kompetencí HMP a MČ k jednání považován za jednu Změnu ÚP a rozsah Změny ÚP se určí pro všechny takto související Změny ÚP dohromady.

#### C.2 Spolupráce stran při uzavření a plnění Smlouvy o spolupráci

- 1.1. Strany mají při spolupráci dle této Metodiky rovné postavení. HMP ani MČ nejsou při spolupráci s Investorem oprávněny, nesmí a ani se nezavazují k zasahování do výkonu přenesené působnosti orgánů HMP/MČ.
- 1.2. Strany vstupují do jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci ze svého dobrovolného rozhodnutí a s vědomím, že HMP/MČ budou v rámci spolupráce hájit zájmy prospěšné rozvoji HMP/MČ a zájmy jejich obyvatel a při spolupráci s Investory budou postupovat v souladu s právními předpisy a v mezích své samostatné působnosti.
- 1.3. Před uzavřením Smlouvy o spolupráci je Investor povinen předložit Studii v podrobnosti adekvátní Změně ÚP, která je nedílnou součástí Smlouvy o spolupráci.
- 1.4. Na základě vzájemné dohody Stran budou stanoveny Základní parametry, a to Maximální kapacita HPP a regulativy, jež budou obsaženy ve vybraném výkresu, kterým může být hlavní výkres, výkres regulace či jiný obdobný výkres ze Studie. Regulativy se pro účely Základních parametrů rozumí zejména:
  - (i) Urbanistická struktura bloků a Veřejných prostranství,
  - (ii) regulativy zástavby (stavební a uliční čáry apod.),
  - (iii) zastavitelnost a regulativy stavebních bloků,

---

při naplňování jejich cílů s ohledem na funkci a dlouhodobý pozitivní vliv Investičních záměrů v oblastech dotčených realizací Investičních záměrů.

<sup>14</sup> S ohledem na ambice Metodiky má současně potenciál motivovat větší okruh zapojených subjektů k participaci na udržitelném rozvoji města. Takový postup je zcela v souladu s principy společenské odpovědnosti Investora zakotvených v [Zelených knihách EU](#).

<sup>15</sup> Postup u těchto Změn ÚP závisí na usnesení orgánů daných MČ o rozsahu aplikace Metodiky pro danou MČ.



- (iv) využití území,
- (v) charakter a hierarchie Veřejných prostranství,
- (vi) výšková regulace.

Výčet těchto parametrů má pouze příkladný a doporučující charakter, Strany si mohou ve Smlouvě o spolupráci sjednat další či jiné Základní parametry. Základní parametry mohou být v průběhu plnění Smlouvy o spolupráci na základě dohody Stran měněny nebo dohodnuty přípustné odchylky od Základních parametrů. V případě územních studií pořízených HMP se pro stanovení Základních parametrů zpravidla využije hlavní výkres jako celek.

- 1.5. Investorovi je doporučeno před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru<sup>16</sup> či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí MČ a/nebo HMP projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu se Smlouvou o spolupráci, tj. i se Základními parametry.
- 1.6. Soulad se Smlouvou o spolupráci, tj. i se Základními parametry, HMP a MČ ověřuje v příslušných řízeních a procesech, kterých se dle zákona účastní. Další součinnost poskytnou pouze v případě, že jsou dodrženy Základní parametry. Ve Smlouvě o spolupráci mohou být sjednána podrobnější pravidla pro spolupráci Stran při ověřování souladu Investičního záměru se Základními parametry.
- 1.7. Nárok na Plnění Investora, ke kterému se Investor ve prospěch HMP a/nebo MČ zavázal ve Smlouvě o spolupráci, vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP.
- 1.8. V případě, že nedojde k vyčerpání všech HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, podle něhož se Investiční záměr uskuteční v menší než Investorem původně předpokládané kapacitě HPP, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění. V případě dosažení dohody na úpravě výše Plnění Investora bude uzavřen písemný dodatek ke Smlouvě o spolupráci.
- 1.9. Bude-li uzavřena Smlouva o spolupráci dle této Metodiky, nebude HMP ani MČ po Investorovi požadovat jakékoliv další plnění v dalších stupních přípravy a povolování Investičního záměru, nedohodnou-li se Strany jinak.
- 1.10. V případě, že se Změna ÚP týká nemovitosti vlastníka, který není stranou Smlouvy o spolupráci a/nebo se Změnou ÚP nesouhlasí, není tato skutečnost důvodem pro neschválení Změny ÚP. Není tím ovšem vyloučena možnost HMP k případnému postupu vůči nemovitostem nevypořádaným Smlouvou o spolupráci<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> např. změna územního rozhodnutí, změna stavby před dokončením apod.

<sup>17</sup> Např. vrácení Změny ÚP s pokyny pro nový návrh pořizovateli, vydání územního opatření o stavební uzávěře či jiný institut ve vztahu k nevypořádaným nemovitostem.

### C.3 Součinnost HMP/MČ

- 1.1. Za předpokladu uzavření Smlouvy o spolupráci a plnění všech povinností Investora vyplývajících ze Smlouvy o spolupráci poskytne MČ a/nebo HMP Investorovi v rámci své samostatné působnosti součinnost pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Bližší podmínky poskytování součinnosti budou upraveny ve Smlouvě o spolupráci.
- 1.2. HMP a MČ poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména vlastníků, provozovatelů a správců sítí technické a dopravní infrastruktury.
- 1.3. HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní bezplatné připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající Veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby, pozemní komunikace a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. V případě realizace započitatelného Plnění Investora formou realizace (např. parky, školky apod.) ve prospěch MČ a/nebo HMP bude pronájem či poskytnutí záboru pro daný účel (předmět plnění) bezúplatný.
- 1.4. MČ a/nebo HMP neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, pokud by takový postup byl v rozporu s právními předpisy, nebo pokud Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry nebo Investor jinak poruší Smlouvu o spolupráci.
- 1.5. HMP poskytne Investorovi při převodu nefinančního plnění do vlastnictví HMP nezbytnou součinnost. HMP vyvine úsilí k tomu, aby převzala do vlastnictví nefinanční plnění nejpozději v termínu stanoveném ve Smlouvě o spolupráci.
- 1.6. HMP po převzetí nefinančního plnění do svého vlastnictví zajistí jeho provoz, správu a údržbu pro účely sjednané ve Smlouvě o spolupráci.
- 1.7. Případné dohody nad financováním, resp. dofinancováváním konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ, případně další závazky na straně HMP/MČ, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifik jednotlivého Investičního záměru obsahem usnesení Rady nebo Zastupitelstva HMP/MČ, v rámci kterého bude schvalována daná Smlouva o spolupráci; v takovém usnesení může být nad rozsah Smlouvy o spolupráci dohodnuto znění závazků, jejich povaha a úkoly pro příslušné odbory Magistrátu HMP či úřadu MČ (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).
- 1.8. V lokalitách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Smlouvy o spolupráci dle této Metodiky, bude případné financování, resp. dofinancovávání konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ díky svému kofinancování z Fondu HMP, prioritizováno.
- 1.9. Čerpání (uvolňování) prostředků z Fondu HMP na investice, které budou dohodnuté v rámci jednání, dohod a Smluv o spolupráci, bude bez zbytečného odkladu.

## D. Výpočet

### D.1 Výpočet požadovaného Plnění Investora

1. Výše Plnění Investora musí být vyšší nebo rovna referenční výši požadovaného Plnění Investora (**R**).
2. Referenční výše požadovaného Plnění Investora se vypočte dle níže uvedených vzorců:

$$\mathbf{R} = \mathbf{HPP}_S \times \mathbf{T}_1 + \mathbf{\Delta HPP} \times \mathbf{T}_2$$

$$\mathbf{HPP}_S = \mathbf{S}_S \times \mathbf{KPP}_S$$

$$\mathbf{\Delta HPP} = (\mathbf{S}_N \times \mathbf{KPP}_N) - \mathbf{HPP}_S$$

3. Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:
  - **R** – referenční výše požadovaného Plnění Investora
  - **HPP<sub>S</sub>** – stávající kapacita m<sup>2</sup> HPP v ÚP před Změnou ÚP<sup>18</sup>
  - **ΔHPP** – rozdíl m<sup>2</sup> HPP před a po změně ÚP (tj. Navýšení HPP)<sup>19</sup>
  - **T<sub>1</sub>** – nižší tarif
  - **T<sub>2</sub>** – vyšší tarif
  - **S<sub>S</sub>** – stávající výměry jednotlivých ploch
  - **KPP<sub>S</sub>** – stávající KPP jednotlivých ploch<sup>20</sup>
  - **S<sub>N</sub>** – návrhové výměry jednotlivých ploch
  - **KPP<sub>N</sub>** – návrhové KPP jednotlivých ploch
4. Tarif **T<sub>1</sub>** činí **[700 Kč] [verze 5.0 – 2021]** za m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP.
5. Tarif **T<sub>2</sub>** činí **[2.300 Kč] [verze 5.0 – 2021]** za m<sup>2</sup> Navýšení HPP.
6. Výše tarifů **T<sub>1</sub>** a **T<sub>2</sub>** se každoročně upravuje, a to dle části G této Metodiky.

---

<sup>18</sup> V případě, že se Změna ÚP dotýká území, na kterém se nachází Územní rezervy, připočítá se pro účely výpočtu **HPP<sub>S</sub>** 20 % kapacity HPP ploch Územních rezerv, tj. dle vzorce: **HPP<sub>S</sub> = S<sub>S</sub> × KPP<sub>S</sub> + S<sub>REZ</sub> × 0,2 × KPP<sub>REZ</sub>**, přičemž **S<sub>REZ</sub>** je výměra jednotlivých Územních rezerv a **KPP<sub>REZ</sub>** pak KPP jednotlivých Územních rezerv.

<sup>19</sup> Pro účely výpočtu plnění se **ΔHPP** rozumí **vždy kladná nebo nulová** hodnota Navýšení HPP. V případě Změny ÚP, na základě které nedochází k Navýšení HPP, resp. kdy je Navýšení HPP nulové, nebo na základě které dochází ke snížení **HPP<sub>S</sub>**, se referenční hodnota Plnění Investora stanoví dle vzorce: **HPP<sub>S</sub> × T<sub>1</sub>**

<sup>20</sup> V případě „stabilizovaných“ ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu míry využití území), se pro výpočet použije **fixní KPP**, stanovený dle přílohy č. 4 této Metodiky.

## E. Započitatelnost

### E.1 Započitatelné Plnění Investora – Z

- 1.1. Započitatelným Plněním Investora je veřejné Občanské vybavení, veřejné Rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a Veřejná prostranství<sup>21</sup> (náměstí, městské parky<sup>22</sup> a třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti Investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních Veřejných prostranství nezbytných k povolení Investičního záměru, a Byty.
  - (i) Na Plnění Investora nelze započíst realizaci povinné Veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání Investičního záměru, pokud není na základě Smlouvy o spolupráci stanoveno jinak.
  - (ii) Na Plnění Investora nelze započíst Veřejnou infrastrukturu a Rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti, pokud není na základě Smlouvy o spolupráci stanoveno jinak.
- 1.2. Plnění Investora je vázáno na konkrétní účel a lokalitu, dotčenou Změnou ÚP. V případě, že se Změna ÚP dotýká území více MČ, resp. Změna ÚP má vliv a dopad do území více MČ, bude Plnění Investora mezi tyto MČ na základě jejich dohody adekvátně rozděleno.
- 1.3. V případě, že je nefinančním plněním realizace Veřejné infrastruktury, Rekreačního vybavení nebo Městských bytů, nesmí být tato plnění realizována na pozemku ve vlastnictví HMP či musí být jiným způsobem ošetřen soulad se Zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek.
- 1.4. Nefinanční plnění je převáděno do vlastnictví HMP. Převod do správy MČ není vyloučen a bude předmětem dohody HMP a MČ; v takovém případě se postupuje dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn.
- 1.5. Plnění Investora může být sjednáno jedním nebo více způsoby ke každému předmětu<sup>23</sup> Započitatelného plnění, a to
  - (i) formou finančního plnění – A,
  - (ii) formou převodu pozemků – B,
  - (iii) formou realizace – C,
  - (iv) formou samostatné projektové dokumentace – D,
  - (v) formou architektonické soutěže – E,
  - (vi) formou vyhrazené kapacity – F,

---

<sup>21</sup> Kromě obecných započitatelných nákladů na realizaci veřejného prostoru lze v odůvodněných případech započítat i nadstandardní řešení tzv. modrozelené infrastruktury, tj. např. vegetační a vodní prvky a opatření pro zvýšení biodiverzity v území. Započitatelná jsou však pouze opatření nad rámec požadavků obecně platné legislativy, především pak požadavků PSP na zasakování dešťové vody.

<sup>22</sup> Za započitatelné městské parky se považují pouze plochy s charakterem nestavebních bloků dle PSP a patřičnou pobytovou kvalitou.

<sup>23</sup> Předmětem se rozumí konkrétní položka, např. mateřská škola, park, tramvajová trať apod., či obecně rozvoj veřejné infrastruktury.

- (vii) formou specifickou: Podporované bydlení – G,
- (viii) formou specifickou: provoz a údržba Veřejného prostranství – H,
- (ix) formou specifickou: závazek nedočerpání kapacity – I,

přičemž u Čtvrťových a Metropolitních změn může HMP stanovit maximální nebo naopak minimální podíl výše započitatelnosti jednotlivých Plnění Investora.

- 1.6. Nefinančním plněním může být pouze Započitatelné plnění. Předmět a forma Plnění Investora budou podrobně definovány ve Smlouvě o spolupráci. Splatnost nefinančního plnění je vždy závislá na formě a předmětu nefinančního plnění.

## E.2 Způsoby Plnění Investora

### 1. Formou finančního plnění – A

- 1.1. Možnou formou plnění je poskytnutí finančního plnění vázaného na konkrétní účel sjednaný ve Smlouvě o spolupráci.
- 1.2. Finanční plnění převede Investor bezhotovostním převodem do Fondu IIMP nebo Fondu MČ.
- 1.3. Finanční plnění, resp. jeho proporcionální část dle % m<sup>2</sup> HPP při členění Investičního záměru na etapy, je splatné dle jedné z následujících možností:
  - (i) Jednorázově: 100% plnění do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru,
  - (ii) Rozloženě: Určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti Změny ÚP, určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru a určitou procentuální část do 3 měsíců od nabytí účinnosti stavebního povolení (dané etapy) Investičního záměru, není-li stanoveno jinak.
- 1.4. Ve Smlouvě o spolupráci bude sjednána vůči finančnímu plnění inflační doložka.

### 2. Formou převodu pozemků – B

- 2.1. Možnou formou plnění je převod Pozemků pro předmět Započitatelného plnění do vlastnictví HMP, a to jak pozemků samostatných (např. pro Veřejná prostranství), tak pozemků s Investorem vybudovaným plněním formou realizace na nich (tj. pozemky pod stavbami a pozemky v rámci areálů).
- 2.2. Aby mohlo být plnění formou převodu Pozemků do vlastnictví HMP započteno, musí Investor v rámci jednání o uzavření Smlouvy o spolupráci předložit Studii, ze které budou zřejmé parametry pozemků a způsob jejich využití.
- 2.3. Účel, poloha a přesná specifikace pozemků budou stanoveny ve Smlouvě o spolupráci a její příloze, případně budou stanoveny pouze určité parametry (požadovaná velikost, účel apod.) s tím, že poloha bude upřesněna v rámci pozdější fáze přípravy Investičního záměru, a to dle Základních parametrů sjednaných ve Smlouvě o spolupráci.
- 2.4. Pro účely započtení převodu nestavebního pozemku<sup>24</sup> bude jeho hodnota stanovena jako součin jeho výměry a fixní částky **[500 Kč/m<sup>2</sup>] [verze 5.0 – 2021]**.

---

<sup>24</sup> Nestavebním pozemkem se rozumí plochy určené převážně k nestavebním účelům, zejména určené pro účely Veřejných prostranství započitatelných dle této Metodiky, tj. pozemky pro náměstí, městské třídy a parky.



- 2.5. Pro účely započtení převodu pozemku k zastavění<sup>25</sup> bude jeho hodnota stanovena jako součin jeho výměry, KPP<sub>s</sub> a fixní částky [10.000 Kč/m<sup>2</sup>] [verze 5.0 – 2021], nejméně však jako součin jeho výměry a fixní částky [500 Kč/m<sup>2</sup>] [verze 5.0 – 2021], přičemž toto ohodnocení je možno nahradit posudkem aktuální tržní hodnoty.<sup>26</sup>
- 2.6. HMP využije nabyté pozemky výhradně pro sjednaný účel.
- 2.7. Investor převede vlastnické právo k pozemku do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru, není-li dohodnuto jinak.
- 2.8. Investor převede vlastnické právo k pozemku za cenu ve výši 3 % výpočtové ceny pozemku dle Metodiky, upravené o inflaci.

### 3. Formou realizace<sup>27</sup> – C

- 3.1. Možnou formou plnění je vybudování (výstavba) nové nebo úprava stávající Veřejné infrastruktury, Rekreačního vybavení nebo Městských bytů. Předmět tohoto nefinančního plnění bude konkretizován ve Smlouvě o spolupráci.
- 3.2. Investor uzavře s HMP/MČ kupní smlouvu, převede vlastnické právo ke stavbě a předá stavbu HMP, a to nejpozději ve lhůtě uvedené ve Smlouvě o spolupráci.
- 3.3. Veřejná infrastruktura, Rekreační vybavení nebo Městské byty musí být převedeny do vlastnictví HMP, případně jimi ovládaných osob; to nevylučuje možnost jejich provozování třetí osobou na základě smlouvy s HMP, MČ, případně jimi ovládanou osobou.
- 3.4. Investor je povinen pro účely realizace nefinančního plnění na vlastní náklady zajistit zejména vypracování příslušné projektové dokumentace stavby v souladu s právními předpisy, geodetické zaměření, obstarat potřebná veřejnoprávní rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanoviska a souhlasy nezbytné pro realizaci nefinančního plnění v souladu s právními předpisy a zajistit zápis do katastru nemovitostí. Konkrétní požadavky budou uvedeny ve Smlouvě o spolupráci s ohledem na předmět nefinančního plnění.
- 3.5. Veřejná infrastruktura, Rekreační vybavení nebo Městské byty musí být převedeny do vlastnictví HMP, případně jimi ovládané osoby, předány spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně které jsou nezbytné pro řádné užívání či údržbu.
- 3.6. Investor je povinen vybudovat Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty v rozsahu a kvalitě sjednané ve Smlouvě o spolupráci s vyšší provozní udržitelností<sup>28</sup>.
- 3.7. Investor je povinen vybudovat Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky

---

<sup>25</sup> Pozemkem k zastavění se rozumí plochy určené převážně k zastavění budovami, zejména pozemky určené pro účely Občanského vybavení a Rekreačního vybavení a Městských bytů.

<sup>26</sup> Takové ocenění bude zpracováno na základě principů stanovení tržní hodnoty v souladu se zněním zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb., v aktuálním znění, s využitím metod tržního oceňování nemovitostí při použití mezinárodních oceňovacích standardů (tzv. „Red Book RICS“).

<sup>27</sup> Pro účely Metodiky je tato forma plnění uvedena samostatně, z hlediska smluvního budou vždy s touto formou převáděny i související pozemky pod stavbami nebo v rámci areálu, viz „plnění formou převodu pozemků“ výše.

<sup>28</sup> Např. prodloužení záruk, nadstandardní certifikáty vztahující se k nefinančnímu plnění a jiné.

č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

- 3.8. Investor je povinen poskytnout HMP prodlouženou záruku<sup>29</sup> na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesí“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách<sup>30</sup>, přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem<sup>31</sup>. Záruční doba začne plynout od doby kolaudace stavby nebo její části.
- 3.9. Pro účely započtení plnění formou realizace bude výše stanovena kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů bez započtení ceny pozemku<sup>32</sup>, s výjimkou plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky, u nichž bude započitatelná výše plnění dána započitatelnými referenčními rozpočtovými náklady, uvedenými v této příloze.
- 3.10. Investor převede Veřejnou infrastrukturu nebo Rekreační vybavení na HMP za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci. HMP uhradí při převodu stavby Investorovi dále cenu pozemku, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky v době sjednání Smlouvy o spolupráci, navýšenou o inflaci.
- 3.11. Investor převede Městské byty na HMP za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky (tj. včetně ceny pozemku), navýšený o inflaci, nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci.
- 3.12. HMP ani MČ neposkytnou Investorovi za nefinanční plnění jakékoli penězi ocenitelné protiplnění<sup>33</sup>, a to ani v případě, že bude nefinanční plnění následně oceněno na vyšší hodnotu a celkové Plnění Investora by tak bylo vyšší, než byla při uzavření Smlouvy o spolupráci vypočtena výše Plnění Investora dle této Metodiky.

#### 4. Formou samostatné projektové dokumentace – D

- 4.1. Možnou formou plnění je zpracování projektové dokumentace pro předmět Započitatelného plnění. Ve Smlouvě o spolupráci může být sjednáno zajištění inženýringu a předání pravomocného územního rozhodnutí či stavebního povolení.
- 4.2. Projektová dokumentace musí být zpracována v odpovídající kvalitě a ve stupni

---

<sup>29</sup> Pokud Investor v rámci plnění převede na MČ/HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladu uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ/HMP uplatnit nároky po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil.

<sup>30</sup> Konstruktivní systém 5 let + 1 rok; izolace proti vodě a vlhkosti 5 let + 1 rok; obvodový a střešní plášť 5 let + 1 rok; veškeré ostatní práce a části díla 2 roky + 1 rok; materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců.

<sup>31</sup> Výměny žárovek, baterií apod.

<sup>32</sup> Cena pozemku bude k tomuto stanovení hodnoty realizace připočtena, a to dle jejich započitatelné hodnoty dle části „plnění formou převodu pozemků“ viz výše.

sjednaném ve Smlouvě o spolupráci. Zpracování projektové dokumentace bude při její přípravě pravidelně konzultováno s HMP/MČ, jejichž připomínky mají doporučující charakter.

- 4.3. Stavba, ke které Investor poskytne HMP projektovou dokumentaci, musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.4. Pokud nebude dohodnuto jinak, bude výše tohoto započitatelného plnění stanovena referenční hodnotou dle přílohy č. 5 Metodiky.
- 4.5. Investor převede vlastnická a autorská práva k projektové dokumentaci za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle této Metodiky, nepřesáhne cena částku odpovídající 3 % této referenční hodnoty upravené o inflaci.

## 5. Formou architektonické soutěže – E

- 5.1. Možnou formou plnění jsou náklady spojené s organizací architektonické soutěže na Občanské vybavení nebo Rekreační vybavení, které jsou součástí Plnění Investora, provedené dle pravidel České komory architektů.
- 5.2. Hodnota tohoto plnění odpovídá nákladům vynaloženým Investorem na zajištění a organizaci architektonické soutěže; pokud nebude dohodnuto jinak, bude výše tohoto započitatelného plnění stanovena referenční hodnotou dle přílohy č. 5 Metodiky.

## 6. Formou vyhrazené kapacity – F

- 6.1. Možnou formou plnění je vyhrazení kapacity HPP, kterou Investor dle svého rozhodnutí a Studie vyhradí pro Veřejnou infrastrukturu, Rekreační vybavení nebo Městské byty, přičemž buď tuto danou kapacitu sám zrealizuje v rámci plnění formou realizace, nebo danou kapacitu HPP ponechá nezkonsumovanou v rámci funkční plochy v ÚP (pozemku) pro budoucí dočerpání a realizaci investice HMP/MČ o předem dohodnutém předmětu (např. školka).
- 6.2. Započitatelná hodnota vyhrazené kapacity se stanoví jako součin  $m^2$  vyhrazených HPP a tarifu  $T_2$ , s výjimkou případů, kdy se po Změně ÚP jedná o stabilizovanou funkční plochu (tj. plochu bez kódu míry využití území), ve kterých se hodnota vyhrazené kapacity stanoví jako součin výměry plochy v  $m^2$ , fixního KPP dle přílohy č. 4 Metodiky a tarifu  $T_2$ .
- 6.3. Plnění formou vyhrazené kapacity není možné využít v rámci nižšího tarifu, ale pouze jej „odečítat“ z Navýšení HPP v rámci tarifu vyššího.

## 7. Formou specifickou: Podporované bydlení – G

- 7.1. Možnou formou plnění je snížení nájmu o 25 % tržního nájemného<sup>34</sup>, přičemž takovou slevu na nájmu musí poskytnout na předem určený soubor bytů, nebo na výměru takového souboru bytů.

---

<sup>34</sup> Tržní nájemné se určí jako shoda mezi Investorem a HMP/MČ při uzavření Smlouvy o spolupráci, resp. exekované k plnění, tj. kolaudaci objektu. Investor k uzavření Smlouvy o spolupráci musí stanovit snížení nájmu fixní hodnotou na  $m^2$  a měsíc.



- 7.2. Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá<sup>35</sup> ponížená o 25 % a bude hrazeno od začátku Plnění Investora formou podporovaného bydlení, tedy od kolaudace určeného souboru bytů.
- 7.3. Strany si mohou sjednat Plnění Investora formou podporovaného bydlení pro účely vytvoření bytového fondu pro nájemníky určené HMP nebo MČ na dobu 15 let. Výše započitatelného plnění se tak rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání Plnění Investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů, nebo na výměru v m<sup>2</sup> z takového souboru bytů vyhrazenou<sup>36</sup>.
- 7.4. Smlouva o spolupráci při poskytování Podporovaného bydlení může být uzavřena prostřednictvím Centra sociálních služeb Praha (Městské nájemní agentury).

## **8. Formou specifickou: provoz a údržba Veřejného prostranství – H**

- 8.1. Možnou formou plnění je závazek Investora po dobu sjednanou ve Smlouvě o spolupráci provozovat a udržovat Veřejné prostranství, které v rámci plnění formou realizace vybudoval.
- 8.2. Doba, rozsah služeb a rozsah plochy bude specifikován ve Smlouvě o spolupráci.
- 8.3. Po uplynutí doby sjednané ve Smlouvě o spolupráci převede Investor Veřejné prostranství do vlastnictví HMP za cenu ve výši 3 % výpočtové ceny pozemku dle Metodiky, upravené o inflaci.

## **9. Formou specifickou: závazek nedočerpání kapacity – I**

- 9.1. Možnou formou plnění je smluvní závazek nedočerpání kapacity HPP, tedy snížení celkové kapacity záměru o předem smlouvenou hodnotu oproti maximální kapacitě HPP danou regulativy ÚP po Změně ÚP.
- 9.2. Započitatelná hodnota tohoto plnění se stanoví jako součin m<sup>2</sup> HPP, o které se Investor zaváže Investiční záměr oproti maximální kapacitě Změny ÚP ponížit, a tarifu T<sub>2</sub>.
- 9.3. V případě, že se Investor zaváže plnit touto formou, je Maximální kapacita HPP uvedená ve Smlouvě o spolupráci rozdílem maximální kapacity HPP dané regulativy ÚP a závazku nedočerpání kapacity.
- 9.4. Při případné dohodě Stran v budoucnu nad dočerpáním kapacity do maximální kapacity dané ÚP po Změně ÚP, předpokládá se v takovém případě uzavření navazující smlouvy či dodatku ke Smlouvě o spolupráci a dodatečné Plnění Investora, a to výhradně formou finančního plnění stanoveného jako součin dodatečné kapacity HPP a tarifu T<sub>2</sub>.

---

<sup>35</sup> Aktualizace výše nájemného a délka jeho fixace bude věcí konkrétní uzavírané smlouvy.

<sup>36</sup>  $G = N \times 0,25 \times M \times 12 \times 15$ , kde se rozumí: G = plnění formou Podporovaného bydlení; N = tržní nájem na m<sup>2</sup>/měsíc v době sjednání Plnění Investora určeného dle Deloitte Rent Indexu, v případě zániku daného Rent Indexu, bude tento nahrazen obdobným indexem vyhlášeným nezávislou respektovanou organizací; M = celková výměra m<sup>2</sup> HPP souboru bytů.

## **F. Smlouva o spolupráci**

### **F.1 Smlouva o spolupráci**

#### **1. Právní forma a závaznost**

- 1.1. Smlouva o spolupráci bude uzavřena jako soukromoprávní smlouva dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, a to v písemné formě, jako právně závazná a vymahatelná smlouva. Smlouva o spolupráci může obsahovat i jiné smluvní typy podle Občanského zákoníku.
- 1.2. Smluvní stranou Smlouvy o spolupráci bude vždy Investor, HMP a/nebo MČ. Smluvní stranou mohou být i další fyzické nebo právnické osoby.
- 1.3. Návrh vzoru Smlouvy o spolupráci je obsažen v příloze č. 3 této Metodiky. Návrh vzoru Smlouvy o spolupráci může být upraven s ohledem na konkrétní parametry Změny ÚP a/nebo Investičního záměru.

#### **2. Uzavření smlouvy a plnění závazků ze smlouvy**

- 2.1. Připravenou Smlouvu o spolupráci nejprve podepisuje Investor, podepsaná je předložena orgánům HMP/MČ ke schválení a následně je podepsána oprávněnou osobou za HMP/MČ a uzavřena; k uzavření Smlouvy o spolupráci může dojít až po jejím schválení zastupitelstvem HMP/MČ.
- 2.2. Smlouva o spolupráci musí být uzavřena do doby schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, s výjimkou případů, kdy před schválením Změny ÚP Smlouvu o spolupráci podepsaly všechny ostatní strany až na oprávněnou osobu za HMP, která může Smlouvu o spolupráci podepsat, a tím uzavřít i po schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP.
- 2.3. Smlouva o spolupráci bude vždy podléhat povinnému zveřejnění v Registru smluv<sup>37</sup>, na což bude navázána účinnost Smlouvy o spolupráci, a splnění všech dalších zákonných podmínek.
- 2.4. Povinnost poskytnout Plnění Investora či jeho části může být ve Smlouvě o spolupráci navázána na odkládací nebo rozvazovací podmínky nebo rozložena dle dohody Stran v konkrétním případě; zároveň může být sjednán konečný termín pro poskytnutí Plnění Investora, po jehož marném uplynutí se stává splatným Plnění Investora v celém dosud neposkytnutém rozsahu.

#### **3. Zajištění a utvrzení povinností Investora**

- 3.1. Řádné a včasné plnění Investora bude zajištěno či utvrzeno prostřednictvím zajišťovacích a/nebo utvrzovacích institutů podle Občanského zákoníku, které budou podrobně sjednány a specifikovány ve Smlouvě o spolupráci dle povahy a rozsahu Investičního záměru a Plnění Investora. Investor se zproští odpovědnosti za porušení svých povinností, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Co se rozumí vyšší mocí bude podrobněji definováno ve Smlouvě o spolupráci.
- 3.2. Plnění povinností Investora bude zajištěno, a to s přihlédnutím k individuálním okolnostem a s ohledem na formu, rozsah a předmět sjednaného Plnění Investora,

---

<sup>37</sup> Dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

zejména, nikoliv však výlučně, ručením<sup>38</sup> či finanční zárukou<sup>39</sup> osoby<sup>40</sup> vždy předem schválené MČ/HMP, zástavním právem<sup>41</sup>, zřízením služebnosti<sup>42</sup>, zákazem zcizení a zatížení<sup>43</sup> nebo předkupním právem<sup>44</sup>. Lze dále sjednat např. i notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti<sup>45</sup>.

- 3.3. Pro případy, kdy by se Investor dostal do prodlení s Plněním Investora nebo jeho části, nebo porušil jiné zásadní smluvní povinnosti, bude ve Smlouvě o spolupráci sjednána smluvní pokuta<sup>46</sup> za každé porušení zásadní smluvní povinnosti v přiměřené výši.
- 3.4. Pro případy, kdy nebude Investor plnit ve stanovených termínech, může být ve Smlouvě o spolupráci sjednán institut zesplatnění nefinančního plnění, vyjma plnění formou pozemků. V takovém případě do té doby neposkytnuté nefinanční plnění (resp. jeho hodnota) bude přepočteno na finanční plnění, které bude Investor povinen v termínu sjednaném ve Smlouvě o spolupráci uhradit.

## F.2 Ukončení smlouvy

- 1.1. Každá ze Stran Smlouvy o spolupráci je oprávněna Smlouvu o spolupráci ukončit pouze z taxativně vymezených důvodů uvedených ve Smlouvě o spolupráci či ze zákonných důvodů, které nelze dohodou Stran vyloučit, případně nebyly dohodou Stran vyloučeny.

## G. Implementace Metodiky

### G.1 Aktualizace tarifů a částek

1. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice s následujícím zvýrazněním a označením [verze 5.0 – 2021] a v příloze č. 5 Metodiky se každoročně zvyšují 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. Výše hodnot (tarifů a částek) uvedených v Metodice s následujícím zvýrazněním a označením [verze 5.0 – 2021] a v příloze č. 5 Metodiky zvýšené o roční míru inflace budou každoročně nejpozději do [konce února] uveřejněny [na webu HMP], a to vždy s účinností od [1. března].

### G.2 Komise Rady hl. m. Prahy

1. Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond HMP
  - 1.1. každoročně zajišťuje a zveřejňuje technickou (dílčí) aktualizaci Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území nejpozději do [konce února],
  - 1.2. pravidelně Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vyhodnocuje,

---

<sup>38</sup> § 2018 a násl. občanského zákoníku.

<sup>39</sup> § 2029 a násl. občanského zákoníku.

<sup>40</sup> Např. bankou a s ohledem na okolnosti i mateřskou společností.

<sup>41</sup> § 1309 a násl. občanského zákoníku.

<sup>42</sup> § 1257 a násl. občanského zákoníku.

<sup>43</sup> § 1761 občanského zákoníku.

<sup>44</sup> § 2140 občanského zákoníku.

<sup>45</sup> § 71a až 71c notářského řádu, jako doplnění sjednaných zajišťovacích institutů.

<sup>46</sup> § 2048 a násl. občanského zákoníku.

navrhuje případné novelizace a předkládá je Radě hl. m. Prahy a Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení,

- 1.3. vede společně s Odborem investičním MHMP evidenci uzavřených smluv, poskytnutých finančních plnění do Fondu HMP včetně jejich účelů a doporučuje orgánům HMP uvolnění prostředků na dané investiční akce v souladu s Metodikou a uzavřenými Smlouvami o spolupráci,
  - 1.4. zajišťuje zveřejňování aktuální verze Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, včetně aktuálně platných tarifů, všech souvisejících podkladů a materiálů, na určených internetových stránkách [na webu HMP].
2. Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond HMP má vždy stálé hosty určené Radou MČ nebo Zastupitelstvem MČ, na jejichž území se pořizují Metropolitní změny. Pořizuje-li se na území MČ více Metropolitních změn, má MČ tolik stálých hostů, kolik se takových Metropolitních změn na území dané MČ pořizuje.

## H. Přílohy

1. Příloha č. 1 – Usnesení Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy
2. Příloha č. 2 – Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území HMP – prezentace principů
3. Příloha č. 3 – Návrh vzorové smlouvy
4. Příloha č. 4 – Stanovení kódů stabilizovaných ploch
5. Příloha č. 5 – Upřesňující parametry
6. Příloha č. 6 – Odůvodnění a kontext Metodiky
7. Příloha č. 7 – Příklady výpočtů dle Metodiky
8. Příloha č. 8 – Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuální změny nového územního plánu
9. Příloha č. 9 – Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

## AUTORSKÝ TÝM A SPOLUPRÁCE

### Hlavní koordinátor

Ing. arch. Filip Foglar

### Autorský tým

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Zdeněk Völfl

### Užší konzultační tým

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

Eduard Forejt, CRE

Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Petr Zeman

### Zpracovatelé právní části

*HAVEL & PARTNERS*

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Mgr. Jan Fikar

Mgr. Barbora Sahánková

Mgr. Adéla Havlová, LL.M.

Mgr. Ondřej Čurilla

Ing. David Křeh

JUDr. Josef Žaloudek

Ing. Martin Bureš

Mgr. Alice Zemánková

*Frank Bold Advokáti*

Mgr. Jiří Nezhyba

Mgr. Tomasz Heczko

Mgr. Petr Bouda

Mgr. Barbora Chmelařová

Mgr. Jan Slezák

Mgr. Petr Prachař

### Oponentní právní týmy<sup>47</sup>

*ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář*

JUDr. Gabriel Achour

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová

*Advokátní kancelář Brož, Sedlatý*

Mgr. Petr Sedlatý

Mgr. Vít Žižka

### Konzultanti za Výbor územního rozvoje ZHMP

PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.

Ing. Ondřej Martan

Tomáš Murňák

RNDr. Jana Plamínková

Mgr. Tomáš Portlík

Ing. Ondřej Prokop

### Konzultanti za Asociaci developerů

Ing. Tomáš Kadeřábek

Ing. arch. Jan Ludvík

Zdeněk Soudný

Martin Vachek

### Konzultanti za Svaz MČ HMP

JUDr. Olga Hromasová

Ing. Zuzana Vejvodová

### Širší konzultační skupina

Mgr. Bohdan Baron

Ing. Petr Běťák

Mgr. Ondřej Boháč

Ing. Martin Čemus

Mgr. Martin Červinka, MBA RE

Mgr. Michal Jordán

M.A. Martin Kloda

Tomáš Mikeska

Ing. Patrik Paneš, Ph.D.

Mgr. Jakub Stárek

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Petr Urbánek

Pavel Zelenka

---

<sup>47</sup> Oponentura vzoru Smlouvy o spolupráci k Metodice.

*Příloha č. 2 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022*

příloha č. **02** | Metodiky  
Usnesení Rady hl. m. Prahy  
Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

# Metodika spoluúčasti investorů

## na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

**verze 5.0 — 2021**

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

Tato příloha je informativní a ilustrativní prezentací vybraných principů Metodiky, v budoucnu může být výhradně autorským týmem pro potřeby dané příležitosti doplněna a aktualizována.

podpůrné přílohy, posudky a vyjádření

příloha č. **10** Právní posudek Havel & Partners

příloha č. **11** Právní posudek Frank Bold Advokáti

příloha č. **12** Právní posudek Pavel Uhl

příloha č. **13** Rozbor problematiky daní, veř. zakázek

příloha č. **14** Analýza memorand a smluv MČ

příloha č. **15** Souhlasné vyjádření Central Group

příloha č. **16** Posouzení Ekospol

příloha č. **17** Vyjádření Finep

příloha č. **18** Vyjádření Metrostav Development

příloha č. **19** Vyjádření PasserInvest Group

příloha č. **20** Souhlasné stanovisko Penta Real Estate

příloha č. **21** Vyjádření Sekyra Group

příloha č. **22** Vyjádření Skanska Reality

## Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

přílohou č. **01**



přílohou č. **01**



**Usnesení Rady hl. m. Prahy,  
Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy**

↓ zřizuje, jmenuje ↑↑

příloha č. **23** Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond

příloha č. **24** Fond spoluúčasti investorů — statut

-----  
usnesení a doporučení samosprávy

příloha č. **25** Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **26** Usnesení Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **27** Usnesení Svazu městských částí HMP

příloha č. **28** Plánovací smlouvy — doporučení z r. 2016

## Metodika — hlavní přílohy

příloha č. **02** Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji  
území hl. m. Prahy — prezentace principů

příloha č. **03** Návrh vzorové smlouvy

příloha č. **04** Stanovení kódů stabilizovaných ploch

příloha č. **05** Upřesňující parametry

příloha č. **06** Odůvodnění a kontext Metodiky

příloha č. **07** Příklady výpočtů dle Metodiky

příloha č. **08** Předpokládaný způsob výpočtu pro  
eventuální změny nového územního plánu

příloha č. **09** Doporučený přístup k záměrům  
nevyžadujícím změnu územního plánu

# Metodika spoluúčasti investorů

## na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Materiál vznikl na Magistrátu hl. m. Prahy ve vedení 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 byl široce konzultován a projednáván napříč městskými částmi i zástupci investorů a Asociace developerů. Na závěr byl podroben právní oponentuře, přičemž výstupy z oponentury i veškerého projednávání a připomínkování jsou v materiálu zpracovány.



# Metodika spoluúčasti investorů

## na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Cílem a hlavním důvodem vzniku materiálu je podpořit rozvoj města a 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 této “kontribuce” zpět do daného území nebo lokality.

# Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

Obsah prezentace

- A.** Východiska
- B.** Analýzy a vstupy
- C.** Principy Metodiky
- D.** Výpočet
- E.** Započitatelnost plnění
- F.** Právní zajištění a vymahatelnost

# Metodika spoluúčasti investorů

## Hlavní koordinátor

Ing. arch. Filip Foglar

## Autorský tým

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Zdeněk Völfl

## Užší konzultační tým

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

Eduard Forejt, CRE

Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Petr Zeman

## Zpracovatelé právní části

HAVEL & PARTNERS

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Mgr. Jan Fikar

Mgr. Barbora Sahánková

Mgr. Adéla Havlová, LL.M.

Mgr. Ondřej Čurilla

Ing. David Krch

JUDr. Josef Žaloudek

Ing. Martin Bureš

Mgr. Alice Zemánková

Frank Bold Advokáti

Mgr. Jiří Nezhyba

Mgr. Tomasz Heczko

Mgr. Petr Bouda

Mgr. Barbora Chmelařová

Mgr. Jan Slezák

Mgr. Petr Prachař

## Oponentní právní týmy

ACHOUR & PARTNERS adv. kanc.

JUDr. Gabriel Achour

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová

Advokátní kancelář Brož, Sedlatý

Mgr. Petr Sedlatý

Mgr. Vít Žižka

## Konzultanti za Výbor územ. rozvoje

PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.

Ing. Ondřej Martan

Tomáš Murňák

RNDr. Jana Plamínková

Mgr. Tomáš Portlík

Ing. Ondřej Prokop

## Konzultanti za Asociaci developerů

Ing. Tomáš Kadeřábek

Ing. arch. Jan Ludvík

Zdeněk Soudný

Martin Vachek

## Konzultanti za Svaz MČ HMP

JUDr. Olga Hromasová

Ing. Zuzana Vejvodová

## Širší konzultační skupina

Mgr. Bohdan Baron

Ing. Petr Běťák

Mgr. Ondřej Boháč

Ing. Martin Čemus

Mgr. Martin Červinka, MBA RE

Mgr. Michal Jordán

M.A. Martin Kloda

Tomáš Mikeska

Ing. Patrik Paneš, Ph.D.

Mgr. Jakub Stárek

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Petr Urbánek

Pavel Zelenka

# A. Východiska

# A. Východiska

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Metodika slouží jako podklad pro přístup hl. m. Prahy k dohodám v území a změnám ÚP a pro názor Výboru územního rozvoje, Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Rada (dne 17. 1. 2022) a Zastupitelstvo hl. m. Prahy (dne 27. 1. 2022)

- **ukládají** gesčnímu radnímu pro územní rozvoj HMP a předsedovi 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)
- **doporučují** městským částem, aby při jednání s investory využívaly Metodiku
- **doporučují** městským částem, aby Metodiku převzali, resp. svým usnesením Metodiku implementovali, případně ji implementovali v určitém rozsahu

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

# A. Východiska

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

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 povínována.*

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

### 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 jakékoliv 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.*

### 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 Běťák, 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)



# B.

## Analýzy a vstupy

## B. Analýzy a vstupy

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Právní opora

## Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

#### Právní konzultace

Odbor legislativní  
a právní MHMP

Sekce právní  
IPR Praha

#### Právní posudky a právní spolupráce

Pavel Uhl,  
advokát

HAVEL & PARTNERS,  
advokátní kancelář

Frank Bold  
Advokáti

#### Právní oponentura

ACHOUR  
& PARTNERS  
advokátní kancelář

Advokátní kancelář  
Brož, Sedlatý

## B. Analýzy a vstupy

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Stávající praxe

#### Praha 5

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

#### Praha 12

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

původně dle  
Svazu městských částí HMP

2000 Kč/m<sup>2</sup> HPP  
1500 Kč/m<sup>2</sup> HPP bez změny ÚP

Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky (v rámci celé Prahy jednotně) 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

\*pro rok 2021

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## Metodika spoluúčasti investorů

**HAVEL & PARTNERS**  
ÚSPĚCH SPOJUJE

**PRAHA | BRNO | BRATISLAVA  
PLZEŇ | OLOMOUČ | OSTRAVA**

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

**Titanium Business Complex**  
Nové sady 566/29, 602 00 Brno, Česká republika  
Tel.: +420 545 423 420

**Centrum Zuckermandel**  
Žitkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: +421 232 113 600

**Hlavní město Praha**  
k rukám  
doc. Ing. arch. Petra Hlavička, 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

V Praze dne 7. prosince 2021

ODBORNĚ PRÁVNÍ POSOUZENÍ METODIKY SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI  
ÚZEMÍ HL. M. PRAHY, VERZE 5.0 - 2021

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 zajištění o vystavbu na území HMP, resp. se zajištění o změnu územního plánu („**investiční území**“), kteří by se na základě této spolupráce spolupodíleli 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 vztahuje níže uvedeným obsahem dle zadání Klienta.

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 54 807, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114509.  
Seznam spolupracujících advokátů je k dispozici na webových stránkách:  
[www.havelpartners.cz](http://www.havelpartners.cz)

 **Frank Bold**  
Advokáti

## Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

**Od:** Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.  
**Pro:** Hlavní město Praha  
**Věc:** Právní posudek Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území  
**Datum:** 6. 12. 2021

### Zadání

Obsahem tohoto posudku je komplexní posouzení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, vedoucí autorského týmu Ing. arch. Filip Foglar (dále jen „Metodika“), který připravilo Hlavní město Praha jako koaliční metodiku 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 reflexii Metodiky se strukturovanými odpověďmi na následující témata a otázky, s odůvodněním a vazbou na právní praxi, právní legitimitu, ev. s příklady rozsudků soudů:

1. Je možno princípy Metodiky **legálne** a **legitímne** požadovať?

- V rámci posudku odvodní oboje možnost požadovat po investorech investiční příspěvek dle Metodiky ve formě nepřímého včteného plánu, a to z hlediska legitimity i legality takového postupu. Posudek na základě odpovědi na otázku, jak v rámci požadavku požadavků na plnění výpočtových investičních záloh je zhrnutou územního plánu k. m. Prahy (dále též „ÚP“) a výpiskem bez znění ÚP, je záměrně a úmyslně dle stávající právní úpravy (naukou) v zájmu Metodika toto požaduje plnění podle výpisků, když je i u zmíněných investičních záloh nutná změna ÚP.
- Posudek přání pro: pro uplatňování navržení Metodiky ze strany k. m. Prahy a jeho občany, kteří odlišně postavili k. m. Prahy a jeho městské části v plnění a samostatné působnosti.
- Výsledek, že jednání s investorem dle Metodiky o uzavření smlouvy o spolupráci o poskytnutí investičního příspěvku včetně změny územního plánu k. m. Prahy, je z hlediska legitimity i legálního postupu, který je v souladu s platnou právní úpravou, a to zejména s platnou územní výstavbou a systémem podstaty apod., včetně výslovně, pro číže volného o spolupráci s investorem uzavřít a smluvní podmínky i zajištění samotný pokutu újmu smlou.
- Identifikovat rizika zůstatku nadaptnosti smlouvy o spolupráci uzavřených na základě Metodiky a zůstatku nadaptnosti změny územního plánu k. m. Prahy podstatně.
- Posudek, že je poruše dle Metodiky v souladu s mandátem zastupitelů k. m. Prahy nebo městské části.

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

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

info@badvolati.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 6. prosince 2021

Věc: právní posouzení smluvní a věcné dokumentace k tvorbě metodiky spolupráce investorů na rozvoji území (verze 2021/5.0)

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

Vážený pane,  
vážení paní,

na základě žádosti kanceláře náměstka doc. Hlaváčka Vám předkládám stanovisko k současnému znění metodiky spolupráce, které jsem obdržel dne 5. prosince 2021 a textu vzoru (formuláře) smlouvy, které jsem obdržel dne 4. prosince 2021.

Toto stanovisko navazuje na stanovisko nazvané „*zpracování základní informace o první preventivnosti, rizikách a první rozbor „Metodický goldopolis investiční do území – doporučení kontroly při tvorbě ÚP“*“, které jsem vypracoval dne 9. listopadu 2020 a které vycházelo z obecné možnosti, že zamýšlená obecná regulace dané problematiky skrze metodiku a navazující smlouvy je možná. Stanovisko pak stanovilo podmínky, za jakých je možná a základní název, kterým je třeba přejít.

Nyní jsem dostal k posouzení vzorový text smlouvy o spolupráci a koncept metodiky v podobě, které jsou verze po zpracování, jež skončilo během víkendů 4. až 5. prosince 2021. Osobně jsem se účastnil některých jednání nad textem smlouvy i metodiky a dohadování nad některými formulacemi. Texty jsem podrobil posouzení jednak z hlediska východisek uvedených v mém předchozím stanovisku a jednak z hlediska obecných kritérií zákonnosti či obvyklých právních nřiz.

Obecně lze konstatovat, že oba texty respektují právní rámec proveditelnosti, jak byl stanoven v předchozím právním posouzení. Zvolení metodika a navazující vzorový text smlouvy předcházejí v maximální možné míře rizikům, která souvisí se různou povahou procesů spojených s činností samosprávy obecné, s činností státní správy na úseku stavebního práva a s kompetencemi samosprávy v oblasti územního plánování či navazujících procesů.

V podrobnostech se odkazují na předchozí stanovisko a konstatují, že oba texty je plně respektují.

Kofenslého 15, 150 00 Praha 5, Smíchov  
tel: 257 312 083, e. mail: [advokat@ukf.cz](mailto:advokat@ukf.cz)

12

č. opv. ČAK: 10960, DIČ: CZ750810083  
IČ: 71638906, ID datové schránky: 53a8qd



# Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy

Od: Petr Bouda, Jiří Nezhyba - Frank Bold Advokáti, s.r.o.  
Pro: Hlavní město Praha  
Věc: Analýza Pravidel pro investory aplikovaných v MČ Prahy  
Datum: 6. 12. 2021

### Zadání

Obsahem analýzy bude zejména přehled jednotlivých Pravidel či Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury, Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji, Zásad pro výstavbu či jiných obdobných dokumentů (dále jen „Pravidla“) a na jejich základě uzavíraných smluvních typů a memorand, které používají jednotlivé městské části hl. m. Prahy. Pracovní verze této analýzy z března 2021 byla podkladem pro přípravu vzoru smlouvy o spolupráci, která bude součástí Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území, již 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 této analýzy je 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

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Volf

## B. Analýzy a vstupy

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### 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

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## B. Analýzy a vstupy

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### 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 13. 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 (tj. 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

### MČ Praha - Březiněves

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 10. 2. 2021	1500 Kč za m <sup>2</sup> HPP záměru navýšení min. o 500 Kč za m <sup>2</sup> HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

### MČ Praha - Újezd

Forma pravidel, schvalující orgán	Investiční (finanční) příspěvek	Označení smlouvy – smluvní typ dle OZ	Zpoplatnění změny územního plánu
usnesení zastupitelstva ze dne 21. 4. 2021	500 Kč za m <sup>2</sup> HPP u rodinné výstavby 1500 Kč za m <sup>2</sup> HPP u bytové výstavby navýšení min. o 500 Kč za m <sup>2</sup> HPP u záměru vyžadujícího změnu ÚP Prahy Možné nepeněžní plnění	smlouva o spolupráci - § 1746 odst. 2 OZ	Ano

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

# C.

## Principy Metodiky



## C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

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

### “veřejná infrastruktura”

občanské vybavení  
+ rekreační vybavení

veřejná prostranství  
vč. nadstandardní MZI\*

nadřazená dopravní  
infrastruktura

nadřazená technická  
infrastruktura

### specifické plnění

nedočerpání koeficientu  
nebo vyhrazení kapacity

předání městských bytů  
nebo  
podporované bydlení

organizace  
architektonické  
či urbanistické soutěže

jiné dle dohody MČ,  
HMP a investora

\*modrozelená infrastruktura

## C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Různé příklady naplnění Metodiky

**R** = referenční výše požadovaného plnění investora (výpočtová)

předání městských bytů	finanční příspěvek pro MČ na park	závazek nedočerpání koeficientu
pozemek pod tramvají	inženýring PD na školu	organizace architektonické soutěže na školu
vybudování školky	investice parku	přenechání pozemků městu
finance na školu budovanou městem	přeložka nadřazené komunikace včetně PD a předání pozemků	poliklinika

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## C. Principy Metodiky

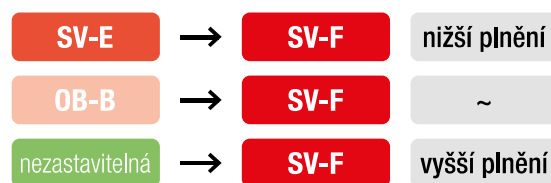
Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Nový způsob objektivnějšího výpočtu



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



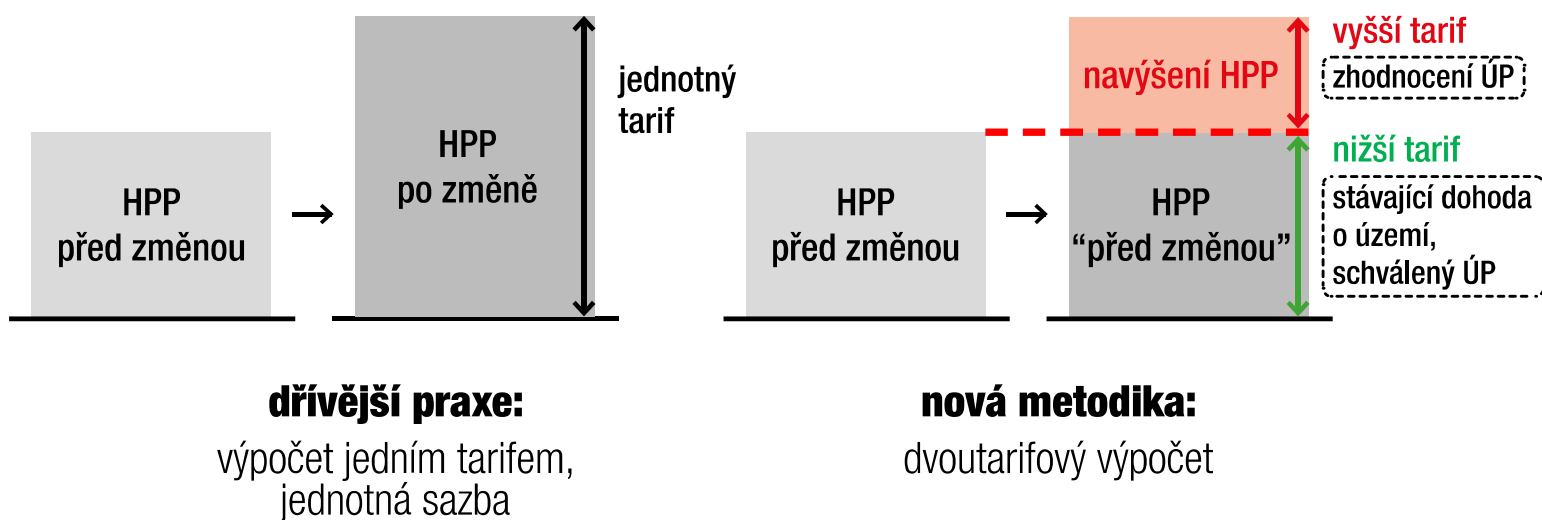
**navrhovaná metodika:**  
dvoutarifový výpočet

## C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Zdůvodnění členění výpočtu



12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Vazba a návratnost plnění zpět do lokality

**100%**  
**plnění**

vázáno

do území MČ

# C. Principy Metodiky

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

MČ postupuje dle této Metodiky, resp. v takovém jejím rozsahu, který schválily orgány MČ

HMP postupuje dle této Metodiky

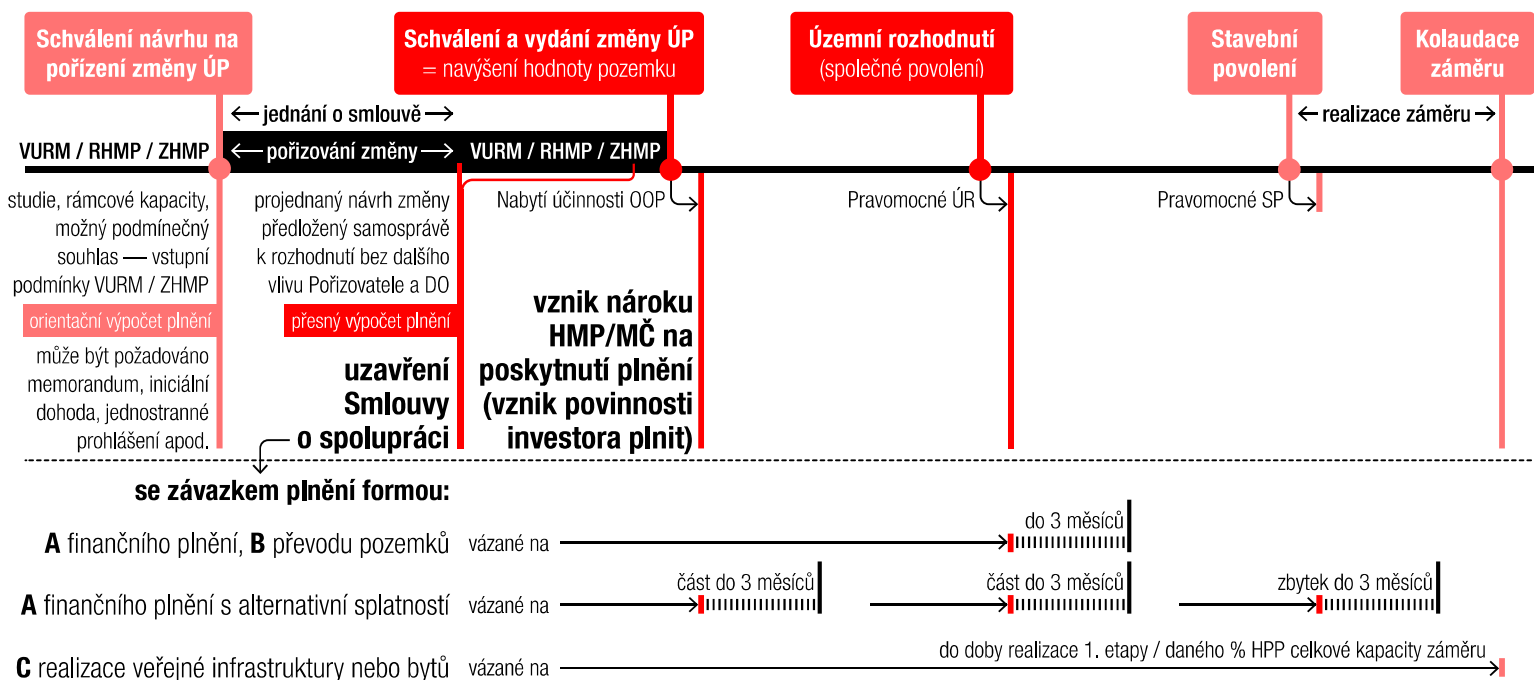
jednání vede MČ		jednání vede MČ		jednání vede MČ za účasti HMP		jednání vede HMP za účasti (společně s) MČ		jednání vede HMP za účasti (společně s) MČ	
městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m <sup>2</sup> plnění nepožadovat (odpustit pro drobné záměry a dílčí či zanedbatelné změny ÚP)		memorandum nebo smlouva o spolupráci		memorandum nebo smlouva o spolupráci		nutné uzavření smlouvy o spolupráci		nutné uzavření smlouvy o spolupráci	
např.: dvojstranná dohoda či memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP		např.: dvojstranná nebo trojstranná smlouva nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP		např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP		např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. i Zastupitelstvem MČ, před vydáním změny ÚP		např.: smlouva schválená Zastupitelstvem HMP, ev. 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		IV		III		II		I	
drobná změna		lokální změna		lokalitní změna		čtvrťová změna		metropolitní změna	
300 m <sup>2</sup>		3 000 m <sup>2</sup>		30 000 m <sup>2</sup>		300 000 m <sup>2</sup>			
ΔHPP = navýšení m <sup>2</sup> (sousedících) změn ÚP									

## C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

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



# D. Výpočet



## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Referenční výše minimálně požadovaného plnění investora:

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

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

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

$HPP_s$  — stávající kapacita m<sup>2</sup> HPP v ÚP před jeho změnou

$\Delta HPP$  — rozdíl m<sup>2</sup> HPP před a po změně (kladné navýšení HPP)

## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

**HPP<sub>s</sub>** — stávající kapacita m<sup>2</sup> HPP před jeho 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

v případě „stabilizovaných“ ploch, které nemají stanovenou míru využití území (tj. bez kódu), se pro výpočet použije **fixní KPP**, stanovený dle přílohy Metodiky

**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

= celková kapacita HPP  
po změně ÚP

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Stanovení kódů 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 je pro podporu výstavby na brownfieldech využito pro dané plochy nejbližší vyšší KPP z ÚP (resp. podmíněčně přípustný 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

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

funkční plochy bez kódu  
míry využití území



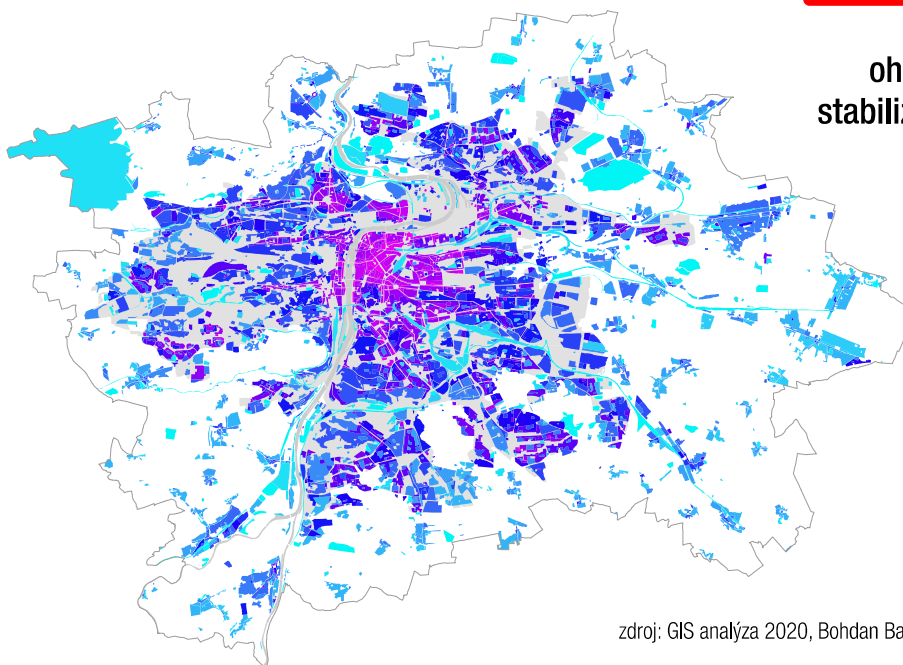
definice metodiky zpětného  
stanovení KPP



počítačová analýza průměrných  
kapacit (naplněnosti) stabilizovaných  
zastavěných funkčních ploch  
v zastavitelném území s výpočtem  
HPP (podlažností a výměr budov)  
z dat datažáze 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

12/2021

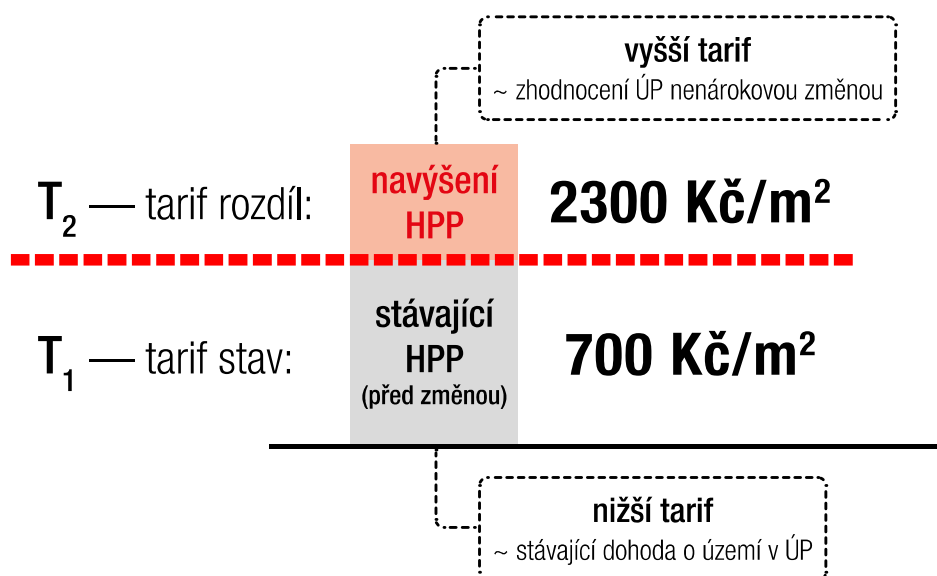
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Tarify stanovené pro verzi Metodiky 5.0 — 2021



Tarify se každoročně zvyšují 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.

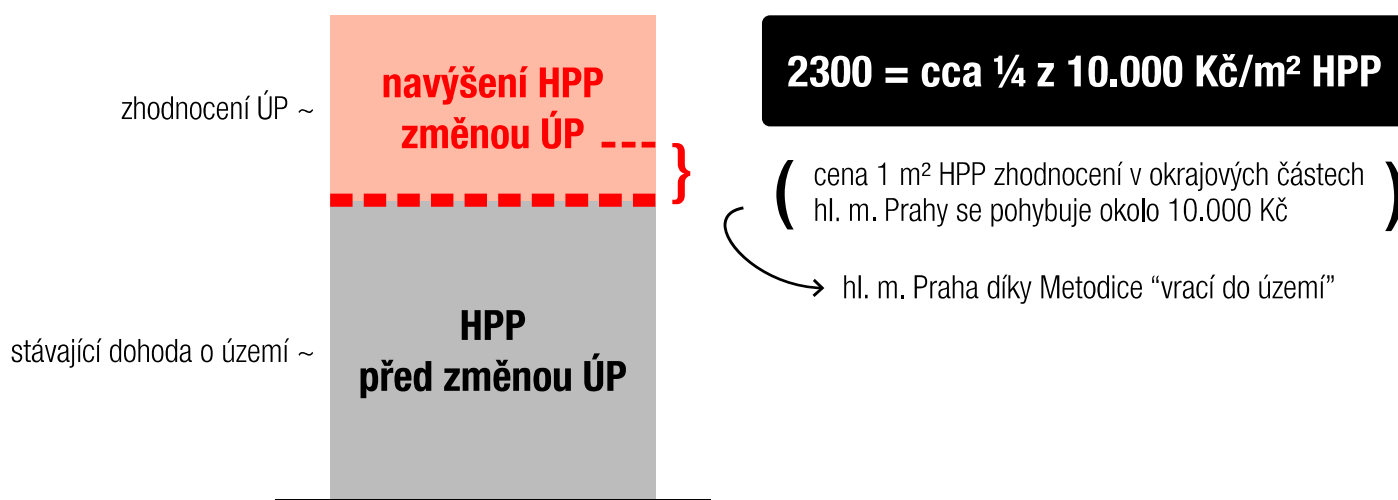
Výše hodnot uvedených v Metodice bude každoročně nejpozději do konce února uveřejněna na webu HMP, a to vždy s účinností od 1. března.

## D. Výpočet

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.



12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

# E.

## Započitatelnost plnění

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### nezapočitatelné (vnitřní)

— automatické, slouží záměru

0

pouze záměr

1

místní / lokální

Jako plnění investora nelze započíst realizaci “povinné” veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání investičního záměru, a veřejnou infrastrukturu a rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti.

### započitatelné (vybrané vnější)

— slouží veřejnému zájmu, lokalitě, městu

2

lokální

3

čtvrťové

4

metropolitní

Započitatelným plněním investora je veřejné občanské vybavení, veřejné rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství (náměstí, městské parky a městské třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení investičního záměru, a dále předání městských bytů vybudovaných investorem nebo podporované bydlení (garantované snížení nájmu).



## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Upřesnění započitatelnosti — příklady a časté chyby

	občanské a rekreační vybavení	veřejná prostranství	dopravní a technická infrastruktura
<b>započitatelné</b>	občanské a rekreační vybavení <b>předané HMP nebo MČ</b> např. mateřská škola, základní škola, kulturní zařízení, veřejný sportovní areál	<b>významná pobytová</b> veřejná prostranství dle definice nestavebního bloku dle PSP nebo charakteru otevřené krajiny — parky, náměstí čtvrtového a metropolitního významu — městské třídy	<b>strategická nadřazená</b> městská infrastruktura, např. tramvajová trať, prostory pro výstavbu metra, komunikace I. a II. třídy, přeložka páteřního řádu vyvolaná požadavkem města
<b>nezapočitatelné</b>	občanské a rekreační vybavení <b>nepředané městu nebo komerčně provozované</b> , např. soukromá MŠ, soukromé sportoviště	— běžné ulice v záměru — zbytková a izolační zeleň — plácky a drobná veřejná prostranství v záměru	připojení záměru a vnitroareálové komunikace

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

# E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

## Účel a forma plnění

způsob plnění:	účel plnění:			
	občanské a rekreační vybavení	veřejná prostranství	dopravní a technická infrastruktura	podpora bydlení
<b>A</b> — formou financí (do fondu HMP/MČ)	např. financie do fondu HMP na školu nebo rozvoj školství	např. financie do fondu MČ na realizaci parku	např. financie do fondu HMP na projekt tramvajové trati	např. financie do fondu HMP na rozvoj dostupného bydlení
<b>B</b> — formou (převodu) pozemků	např. pozemek pro školku	např. pozemek pro náměstí čtvrtového charakteru	např. pozemky pro obchvat nebo tramvajovou trať	např. pozemky pro PDS pro realizaci záměru města
<b>C</b> — formou realizace (výstavby)	např. výstavba sportovní haly nebo kulturního domu	např. realizace hlavních parků (nestavebních bloků)	např. realizace hlavní městské třídy a povrchů	např. realizace městských bytů a jejich předání HMP
<b>D</b> — formou samostatné PD	např. projekt základní školy se stavebním povolením			např. projekt pro městský dům předaný městu
<b>E</b> — formou architektonické soutěže	např. urbanistická soutěž na celou lokalitu	např. architektonicko-krajinářská soutěž na park	např. architektonicko-krajinářská soutěž na park	
<b>F</b> — formou vyhrazené kapacity	např. ponechání kapacity v ÚP pro budoucí školu			např. ponechání kapacity v ÚP pro budoucí městské byty
<b>G, H, I</b> — formou specifickou		např. závazek údržby parku na dohodnutou dobu		např. garantovaný snížený nájem (podporované bydlení)

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Verifikace plnění

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

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

příklad:

Verifikace dle Metodiky — verze 5.0		
<hr/>		
1 547 268 344 Kč		100,2 %
STAV NAVÝŠENÍ	700 Kč/m <sup>2</sup> 2300 Kč/m <sup>2</sup>	reálná výše plnění vůči požadované výpočtové

**Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP  
za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení  
pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.**

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### A Plnění formou finančního plnění

- Možnou formou plnění je poskytnutí finančního plnění vázaného na konkrétní účel sjednaný ve smlouvě o spolupráci.
- Finanční plnění převede investor bezhotovostním převodem do nově zřízeného Fondu HMP nebo Fondu MČ.
- Ve smlouvě o spolupráci bude sjednána vůči finančnímu plnění inflační doložka.

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### B Plnění formou pozemků

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.

**nestavební**  
pro účely veřejných prostranství

← dle smlouvy a studie / regulace  
tj. dle budoucího stavu (potenciálu) →

**stavební**  
pro účely investice města

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

kapacita HPP v ÚP bude nulová nebo již zkonsumovaná



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 nezájem je přebírat, tj. ohodnocení se má blížit 0 Kč

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

Metodika stanovuje za účelem výpočtu plnění následující ohodnocení přebíraných pozemků

**pozemky občanské a rekreační vybavení a městské byty**

kapacita HPP bude "na míru rezervovaná" — nezkonzumovaná



samospráva získává pozemek pro realizaci veřejného vybavení (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. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### C Plnění formou realizace (veřejné infrastruktury / městských bytů)

- Investor je povinen vybudovat veřejnou infrastrukturu, rekreační vybavení nebo městské byty **v rozsahu a kvalitě** sjednané ve smlouvě a **s vyšší provozní udržitelností** a následně je předat HMP/MČ.
- Investor je povinen poskytnout HMP **prodlouženou záruku** na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách, přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od doby kolaudace stavby nebo její části.
- Pro účely započtení plnění formou realizace bude výše stanovena **kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů** stavby, s výjimkou plnění definovaného v příloze č. 5 Metodiky, u nichž bude započitatelná výše plnění dána započitatelnými **referenčními rozpočtovými náklady**, uvedenými v této příloze.
- Investor převede veřejnou infrastrukturu nebo rekreační vybavení na HMP **za cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů**; pokud budou konečné pořizovací náklady vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání smlouvy, navýšený o inflaci, **nepřesáhne cena částku 3 %** tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci. HMP uhradí při převodu stavby investorovi **dále cenu pozemku**, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z **výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky** v době sjednání smlouvy, navýšenou o inflaci.

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### F Plnění formou vyhrazené kapacity (tzv. odečitatelného plnění)

- za kapacitu využitou ze změnou ÚP navýšených HPP pro započitatelné plnění formou realizace (např. školka) investor "neplatí"
- jak v případě pozemku předávaného samosprávě k její investici, tak v případě předávané dokončené stavby v rámci záměru
- 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 vyhrazených 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 vyhrazených HPP:  
**výpočet pomocí fixního  
KPP pro danou funkci**

z tabulky stabilizovaných ploch (příloha č. 4)

stavba občanského  
vybavení, např. mateřské  
nebo základní školy



MŠ/ZŠ

## E. Započitatelnost plnění

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### G Plnění formou Podporovaného bydlení

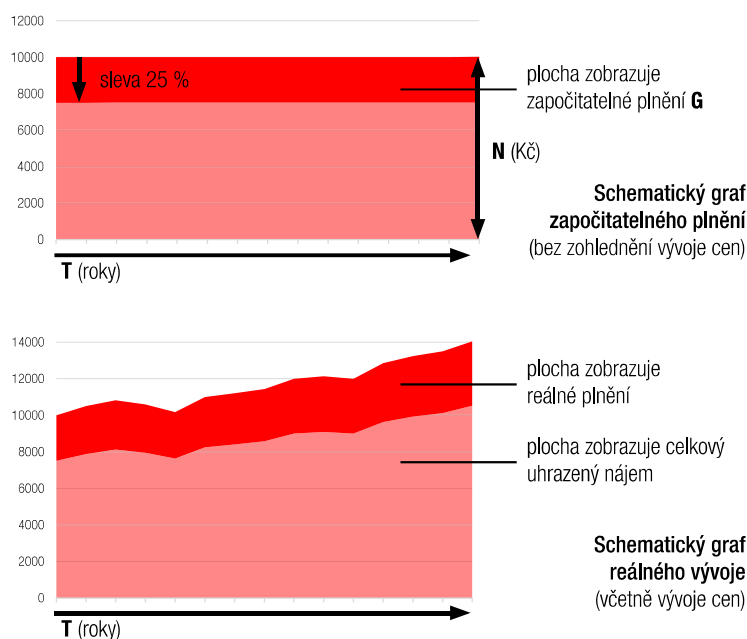
Možnou formou plnění je snížení nájmu u předem určeného souboru bytů v majetku investora o 25 % tržního nájemného. Nájemníky dle dohodnutého mechanismu určuje HMP nebo MČ, předpokládaná doba tohoto plnění je 15 let.

Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá ponižená o 25 %. Výše započitatelného plnění se rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání plnění investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů.

$$G = N \times 0,25 \times T \times M \times 12$$

**N** — měsíční nájem obvyklý na 1 m<sup>2</sup> pro danou lokaci a čas dle indexu průměrných nájmů  
**T** — počet let  
**M** — celková výměra bytů

**Investor se zaváže po určitou dobu poskytovat byt za cenu o 25 % nižší, než je cena obvyklá v dané lokaci v daný čas.**



12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl



# 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.

V rámci nového stavebního zákona bude možné v plném rozsahu již využít aktualizovaný institut plánovací smlouvy, přičemž veškeré postupy a mechanismy této Metodiky tím nejsou dotčeny a uplatní se totožně, ev. dojde k dílčí technické novelizaci usnesením orgánů HMP/MČ.

## F. Právní zajištění a vymahatelnost

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Zajišťovací a utvrzovací instituty — příklady možných nástrojů

předkupní právo

zákaz zcizení  
a zatížení

finanční (bankovní)  
záruka

zástavní právo

služebnosti  
a věcná břemena

smluvní pokuta

- Veškeré zajišťovací a utvrzovací instituty se stanovují dohodou smluvních stran **adekvátně vůči daném případu**, jeho rozsahu a specifikům, přičemž je třeba náležitě zabezpečit ochranu a zajištění ze strany města, ale zároveň také nekomplikovat investorovi daný investiční záměr, např. z hlediska financování projektu.
- V rámci smlouvy o spolupráci budou stanoveny tzv. **základní parametry** záměru, v rámci kterých HMP/MČ se záměrem souhlasí a v jejichž rozsahu je poskytována součinnost ze strany HMP/MČ; základní parametry zahrnují např. maximální kapacitu HPP daného záměru a dále regulativy hlavního (regulačního) výkresu ze studie, která bude přílohou smlouvy o spolupráci.

### Součinnost na straně samosprávy

- Za předpokladu uzavření smlouvy o spolupráci a plnění všech povinností investora poskytne MČ/HMP investorovi **v rámci své samostatné působnosti** součinnost pro povolení, provedení a dokončení investičního záměru v mezích základních parametrů.
- HMP po převzetí nefinančního plnění do svého vlastnictví **zajistí jeho provoz, správu a údržbu** pro dané účely.
- MČ/HMP poskytne součinnost i při zajištění součinnosti jimi zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména **vlastníků, provozovatelů a správců** sítí technické a dopravní infrastruktury.
- MČ/HMP poskytne v souvislosti s realizací investičního záměru nezbytnou součinnost i formou **zřízení věcných břemen** pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor
- V případě realizace započitatelného plnění investora formou realizace (např. parky, školky apod.) ve prospěch MČ/HMP bude pronájem či **poskytnutí záboru** pro daný účel bezúplatný.
- HMP poskytne investorovi nezbytnou součinnost i při **převodu nefinančního plnění** do vlastnictví HMP.

### Případné další závazky na straně samosprávy

- Případné dohody nad financováním, resp. dofinancováním konkrétní veřejné infrastruktury ze strany HMP/MČ, případně další závazky na straně HMP/MČ, budou dle povahy konkrétní Změny ÚP a specifik jednotlivého Investičního záměru obsahem **usnesení Rady nebo Zastupitelstva HMP/MČ**, v rámci kterého bude schvalována daná Smlouva o spolupráci; v takovém usnesení může být nad rozsah Smlouvy o spolupráci dohodnuto **znění závazků, jejich povaha a úkoly** pro příslušné odbory MHMP/ÚMČ (např. zadání a projektová příprava veřejné infrastruktury, způsob financování, fáze a termíny projekčních prací a realizace apod.).
- V lokalitách Změn ÚP, pro které budou uzavřeny Smlouvy o spolupráci dle této Metodiky, bude případné financování, resp. **dofinancování konkrétní veřejné infrastruktury** ze strany HMP/MČ díky svému kofinancování z Fondu HMP prioritizováno.
- Čerpání (uvolňování) prostředků z Fondu HMP na investice, které budou dohodnuté v rámci jednání, dohod a Smluv o spolupráci, bude bez zbytečného odkladu.

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 výhod 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 čemuž 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 nežádáný, 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 seznání podjatosti prostě o věci rozhodne jiný subjekt. Toto riziko tedy není zásadní a může představovat maximálně časovou komplikaci.

— Pavel Uhl, advokát

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

## F. Právní zajištění a vymahatelnost

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

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

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl

Příloha č. 3 k usnesení Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022

příloha č. **03** | Metodiky  
Usnesení Rady hl. m. Prahy  
Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

# Návrh vzorové smlouvy

12/2021

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Zdeněk Völfl



# Vzor Smlouvy o spolupráci

*[Tento vzor smlouvy musí být aplikován v souladu s principy vyjádřenými v Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území Hlavního města Prahy. Pro použití v konkrétních případech je nezbytné smlouvu přizpůsobit okolnostem, zejména povaze příslušné Změny ÚP i Investičního záměru, struktuře a rozsahu Plnění Investora i oprávněným zájmům MČ/HMP/Investora]*

## Obsah

Preambule .....	3
I. Definice .....	4
II. Předmět Smlouvy .....	5
III. Základní parametry .....	6
IV. Předmět a způsob Plnění Investora .....	6
V. Převzetí Plnění Investora .....	11
VI. Součinnost samosprávy .....	12
VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy .....	14
VIII. Odpovědnost Smluvních stran .....	14
IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení .....	17
X. Trvání Smlouvy .....	18
XI. Závěrečná ustanovení .....	19

# Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

**Městská část Praha [...]**,

se sídlem [...], IČO: [...],

zastoupena: [...], starostou

(dále jen „**MČ**“)

A

**Hlavní město Praha,**

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: [...], primátorem

(dále jen „**HMP**“)

A

[...],

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u [...] soudu v [...] pod sp. zn. [...]

zastoupena: [...], [...]

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

## Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. [...] ze dne [...] a usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...] s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## I. Definice

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

**Finančním plněním** se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

**Fondem HMP** se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Smlouvou.

**Fondem MČ** se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

**HMP** se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

**HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.<sup>1</sup>

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

**Investorem** se rozumí [...], se sídlem [...], IČO: [...], která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednána v Základních parametrech.

**MČ** se rozumí městská část HMP, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. [...] ze dne [...] a usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...].

**Nefinančním plněním** se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

**Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Plněním Investora** se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

**PSP** se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

---

<sup>1</sup> Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

**Smlouvou** se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

**Smluvními dokumenty** se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně [bude doplněno] a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

**Smluvními stranami** se rozumí společně HMP, MČ a Investor.

**Studíí** se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

**ÚP** se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.

**Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1. této Smlouvy.

**Zákonem o HMP** se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

**Zaručenou kvalitou** se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.8 Smlouvy.

**Změnou ÚP** se rozumí [konkrétní změna či úprava ÚP – číslo Z XXXX, tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.] [bude doplněna podstata a rozsah Změny ÚP].

## II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout HMP/MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 HMP a MČ se zavazují respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 HMP a MČ se zavazují převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 HMP a MČ se zavazují využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění HMP a MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, budou [MČ/HMP] převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

### III. Základní parametry

III.1 Smluvnými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m<sup>2</sup>
- ii) Regulativy obsažené ve výkresu [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie] v příloze č. 3 této Smlouvy: [...]

[Bude v konkrétním případě blíže specifikováno. Lze doplnit další Základní parametry, dle dohody stran.].

### IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 4 této Smlouvy [pouze pro případy, kdy je zvolena forma Nefinančního plnění].
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

[Účel a forma Plnění Investora jsou věci dohody Smluvních stran v konkrétním případě a budou sjednány dle principů Metodiky. Plnění Investora bude vázáno na jeden či více předmětů Plnění Investora dle Metodiky s účelem:

- Rozvoje občanského vybavení a/nebo rekreačního vybavení;
- Rozvoje veřejného prostranství;
- Rozvoje nadřazené dopravní a/nebo technické infrastruktury; nebo
- Bytů<sup>2</sup>.

Pro jednotlivé předměty Plnění Investora budou stanoveny konkrétní způsoby plnění.

Níže jsou uvedeny ilustrativní příklady možných forem Plnění Investora. Každý konkrétní předmět Plnění Investora (například mateřská škola) může být plněn jednou formou či více formami plnění.]

[V každé smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, kdo je ve vztahu ke konkrétní části Plnění Investora osobou oprávněnou, zda HMP nebo MČ.]

---

<sup>2</sup> Ve významu dle Metodiky.

IV.6 Za účelem [realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů<sup>3</sup>], konkrétně [konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí, tramvajová trať apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy] Investor<sup>4</sup>:

i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:

- v celkové výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. IV.7 Smlouvy, a
- tyto prostředky převede do Fondu [HMP/MČ] [zde bude doplněna splatnost v závislosti na etapizaci projektu – např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích, pro něž bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, dosáhl alespoň 50 % Maximální kapacity HPP], nejpozději však do [doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti];
- [ve smlouvě o spolupráci může být sjednán kromě účelu využití Finančního plnění též termín tohoto plnění, resp. termín, ve kterém musí HMP a/nebo MČ účel, pro který bylo Finanční plnění poskytnuto, splnit. Ve smlouvě o spolupráci je možné sjednat též podmínky tohoto plnění. Podmínky i termín případného plnění HMP a/nebo MČ v souvislosti s Finančním plněním budou přílohou smlouvy o spolupráci.]

ii. převede **pozemky**<sup>5</sup>:

- [Ve smlouvě bude zvolena jedna či více z níže uvedených variant]:
  - a. [varianta se známou polohou pozemků] pozemky o výměře cca [...] m<sup>2</sup>, jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor [HMP/MČ] ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je [HMP/MČ] oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
  - b. [varianta s polohou k upřesnění] pozemky o výměře [...] m<sup>2</sup>, jejichž přesnou polohu určí Investor v rámci území, které je stanoveno v situačním zákresu v příloze č. [...] Smlouvy; Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího pozemky.
- Investor vyzve [HMP/MČ] k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru [může být ujednáno jinak]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky [HMP/MČ], a to vše do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši [doplnit částku 3 % výpočtové ceny pozemků dle Metodiky], upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;

<sup>3</sup> Ve významu dle Metodiky.

<sup>4</sup> V případě, že se Investor ve Smlouvě zaváže poskytnout více než jeden předmět plnění, bude znění čl. IV. 6 použito na každé takové jednotlivé plnění znovu a samostatně.

<sup>5</sup> Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor převádí na HMP pozemky bez realizace výstavby.



iii. vyprojektuje a zrealizuje:

- v Zaručené kvalitě a [definovat konkrétní požadavky na jakost zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m<sup>2</sup>, s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“];
- stavba bude umístěna na pozemcích: [varianta se známou polohou pozemků] / [varianta s polohou k upřesnění]
- Investor stavbu dokončí a vyzve [HMP/MČ] k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ] do [3 měsíců od kolaudace stavby, může být ujednáno jinak], nejpozději však do [...]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k předání a k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ], a to nejpozději do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- [HMP/MČ] uhradí Investorovi cenu stavby ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy o spolupráci stanovený dle Metodiky, tj. [bude doplněna částka odhadu], navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku [doplnit částku odpovídající 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu], navýšenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy. [HMP/MČ] uhradí při převodu Investorovi dále cenu pozemku, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši [doplnit částku odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky v době sjednání Smlouvy o spolupráci], navýšenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- V rámci Nefinančního plnění formou realizace se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
  - a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
  - b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
  - c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
  - d. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo [HMP/MČ] začít Nefinanční plnění řádně užívat,
  - e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,
  - f. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na [HMP/MČ];
  - g. [dle předmětu a rozsahu Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nefinančního plnění]



- Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesí“, nejméně však **[dle Metodiky]**. Záruka se se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
- Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

iv. poskytne **projektovou dokumentaci**<sup>6</sup>:

- v Zaručené kvalitě, ve stupni **[...]**; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s HMP/MČ, jejichž připomínky mají pouze doporučující charakter; **[definovat konkrétní požadavky na jakost zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m<sup>2</sup>, s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy]**;
- Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby;
- včetně pravomocného **[stavebního povolení/územního rozhodnutí]** pro výše uvedenou stavbu, respektive předmět Plnění Investora;
- předá **[HMP/MČ]** projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě **[variantně: i originály pravomocných rozhodnutí]** ke kontrole a převzetí v dostatečném předstihu **[konkrétní okamžik bude stanoven dle specifik každého případu]**;
- Investor poskytne **[HMP/MČ]** licenci k autorskému dílu projektové dokumentace a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do **[...]**, za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle Metodiky, tj. částka **[bude doplněna částka referenční hodnoty]**, upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku **[doplnit částku odpovídající 3 % referenční hodnoty]**, upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- projektová dokumentace musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

v. provede **architektonickou soutěž**:

- pro účely výběru architekta a návrhu **[veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení/veřejného prostranství/modrozelené infrastruktury/městských bytů]**;
- v Zaručené kvalitě, v souladu se soutěžním řádem ČKA a **[definovat konkrétní požadavky na průběh soutěže zde nebo v příloze, např.: „s právem města nominovat nejméně polovinu členů poroty“ a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy]**;
- Investor poskytne **[HMP/MČ]** licenci k autorskému dílu **[dle dohody smluvních stran – např. k návrhu architektonické studie, finální verzi architektonické studie, či k jednotlivým stupňům projektové dokumentace]** a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do **[...]**,

<sup>6</sup> Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor plní samostatně formou poskytnutí projektové dokumentace bez realizace výstavby.

vi. **nevyužije kapacitu HPP:**

- Investor se zavazuje vyhradit [...] m<sup>2</sup> HPP, vázaných na pozemky definované v bodě [...], resp. na danou funkční plochu v ÚP, a v rozsahu dle přílohy [...] Smlouvy, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci ÚP bude tato kapacita vyhrazena (ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy ÚP) pro budoucí investici [MČ/HMP] [realizaci veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení /městských bytů, a to buď formou vyprojektování a realizace plnění Investorem, nebo formou převodu Pozemku/ů pro tyto účely vyhrazené].

vii. **poskytne podporované bydlení:**

- v rámci Investičního záměru Investor vybuduje na Pozemcích [...] bytových jednotek o celkové výměře [...];
- v Zaručené kvalitě a [definovat konkrétní požadavky na jakost zde a odkazem na přílohu, např.: s celkovou HPP nejméně x m<sup>2</sup>, s minimální a maximální velikostí jednotky a s minimálním vybavením jednotky, a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy];
- uzavře s [HMP/MČ] nebo jimi určenou osobou [např. CSSP/Městská nájemní agentura] smlouvu o spolupráci při poskytování podporovaného bydlení, jejíž vzor je přílohou č. [...] Smlouvy, a poskytne v souladu s uvedenou smlouvou bytovou jednotku k dispozici za zvýhodněnou cenu nájemcům, to vše [např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy souhrn HPP Investičního záměru, pro nějž byl vydán pravomocný kolaudační souhlas, dosáhne alespoň [30 až 60]% Maximální HPP], nejpozději však do [doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti];
- umožní užívání každé bytové jednotky podle smlouvy o poskytování podporovaného bydlení po dobu nejméně 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, a po uplynutí této doby nabídne danou bytovou jednotku k prodeji aktuálnímu nájemci za cenu v místě a čase obvyklou.
- Rozhodne-li se investor po uplynutí 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, tuto jednotku prodat, má HMP vůči této jednotce předkupní právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí.

viii. **zajistí provoz a údržbu veřejného prostranství:**

- Investor se zavazuje po dobu [...] let provozovat a udržovat [veřejné prostranství – bude konkretizováno ve smlouvě], které realizoval na své náklady dle čl. [...] této Smlouvy; [Investor se v rámci Smlouvy o spolupráci zavazuje převést veřejné prostranství do vlastnictví HMP za cenu ve výši 3 % z výpočtové hodnoty pozemku dle Metodiky, upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy, a to (i) ihned poté, co veřejné prostranství realizuje, nebo (ii) po uplynutí doby, po kterou se zavázal veřejné prostranství dle tohoto bodu Smlouvy provozovat a udržovat, dle dohody Smluvních stran];
- podmínky údržby a provozu veřejného prostranství budou sjednány samostatnou smlouvou, kterou Smluvní strany za tímto účelem uzavřou nejpozději do [...];
- poskytování jakékoliv náhrady za užívání veřejných prostranství realizovaných Investorem dle tohoto bodu Smlouvy je vyloučeno.

- IV.7 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k [datum] každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.
- IV.8 Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad (společně také jen „Zaručená kvalita“).
- IV.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověřené zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí HMP/MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ/HMP.
- IV.10 HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu HMP a/nebo Fondu MČ.

## V. Převzetí Plnění Investora

- V.1 MČ a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve HMP a/nebo MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ poskytnou Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- V.2 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
  - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
  - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- V.3 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna:
- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo

- ii) nezjedná-li Investor nápravu do **[např. třiceti (30)]** dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli do **[...]** let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé. **[Odpovědnost za vady Nefinančního plnění bude sjednána v konkrétní smlouvě o spolupráci. Vztah práv z vadného plnění ze smlouvy o spolupráci a smluv uzavřených dle této Smlouvy budou řešeny v těchto smlouvách.]**.

MČ a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

- V.4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. V.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ/HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

## **VI. Součinnost samosprávy**

- VI.1 MČ a/nebo HMP poskytnou Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VI.2 HMP a MČ se zavazují – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. HMP a MČ se zavazují zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může HMP a/nebo MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí HMP a/nebo MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami HMP a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
- VI.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytují MČ i HMP pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují,

že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

- VI.4 HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- VI.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech<sup>7</sup>, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- VI.6 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má HMP a/nebo MČ právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- VI.7 MČ a/nebo HMP si vyhražují možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
  - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
  - iii) Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.
- MČ a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

---

<sup>7</sup> Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.



## VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

### Zajišťovací instituty

- VII.1 [Na základě vzájemné dohody Smluvních strany bude s ohledem na formu, rozsah a předmět Plnění Investora sjednán/-y odpovídající zajišťovací institut/-y, a to zejména z možných institutů vyjmenovaných v Metodice. Zajišťovací instituty mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran v průběhu plnění smlouvy o spolupráci doplňovány a měněny, a to za současného využití adekvátní náhrady. V rámci zajišťovacích institutů je s přihlédnutím k povaze Investičního záměru, rozsahu Plnění Investora a osobě Investora (jeho finanční pozici) vhodné také přiměřeným způsobem zabezpečit, že nedojde k nedovolenému zcizení Pozemků nebo jejich části nebo jinak k nedobytnosti pohledávek HMP/MČ za Investorem. Zajišťovací instituty je vždy nezbytné sjednat tak, aby zejména v případě přechodu nebo postoupení Smlouvy či převodu Pozemků nedošlo k jakémukoliv zneužití.]

### Smluvní pokuty

- VII.2 [Dle Metodiky budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou a Občanským zákoníkem.]
- VII.3 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VII.4 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VII.5 [Pro případ, že by Investor vůbec neposkytl některé části Nefinančního plnění nebo byl s jejich plněním ve výrazném prodlení, je možné sjednat i takové sankční a zajišťovací mechanismy, které umožní požadovat náhradní finanční plnění odpovídající svojí hodnotou hodnotě neposkytnutého Nefinančního plnění. V takovém případě však musí být sankční následky natolik odrazující, aby Investor neměl zájem nahradit Nefinanční plnění finančním. Podmínky změny Nefinančního plnění na Finanční plnění budou předmětem smlouvy o spolupráci].

## VIII. Odpovědnost Smluvních stran

- VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že HMP a MČ vykonávají svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela na sobě nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost. [V konkrétní smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, která práva a povinnosti svědčí HMP a která MČ, a to zejména ve vazbě na konkrétní části Plnění Investora. Ve smlouvě o spolupráci může být na základě individuální dohody sjednáno odlišné rozložení práv a povinností mezi HMP a MČ – např. společný postup či solidární odpovědnost za plnění závazků ze smlouvy o spolupráci.]
- VIII.2 Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do [...]. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- VIII.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- VIII.4 HMP ani MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické,

urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.

VIII.5 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

VIII.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:

i) ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; nebo

ii) *[Ize doplnit dle okolností a s ohledem na rozsahu a způsob Plnění Investora]*

Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.

*[S ohledem na okolnosti případu může Investor nést riziko změny okolností v jiném, příp. plném rozsahu.]*

VIII.7 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.

VIII.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

VIII.9 HMP ani MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.

VIII.10 MČ ani HMP nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ ani HMP nenesou odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VIII.11 Smlouvy.

- VIII.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. X.4 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. X.4 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.
- VIII.12 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VIII.13 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po HMP požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **[bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu]** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VIII.14 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **[bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu]** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- [V odůvodněných a dohodnutých případech mohou Smluvní strany zvážit i limitaci odpovědnosti Investora dle okolnosti případu,]**
- VIII.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP/MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
  - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
  - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
  - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.



## IX. Přejchod a postoupení Smlouvy, započtení

- IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- IX.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ a HMP o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- IX.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. *[Pro účely zvýšení právní jistoty si mohou Smluvní strany sjednat povinnost udělení souhlasu s převodem jako věcněprávní omezení převoditelnosti, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, nebo sjednat jinou formu odpovídajícího zajištění a případně dále specifikovat rozumné důvody pro odmítnutí souhlasu.]* V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy nebo při převodu Pozemků či jejich části na [...] se předchozí písemný souhlas ostatních Smluvních stran nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. IX.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- IX.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- IX.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu. *[Vzor dohody o přistoupení může být přílohou Smlouvy.]*
- IX.6 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- IX.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ či HMP.

## X. Trvání Smlouvy

- X.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, [...] a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
  - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
  - iii) [...]; a
  - iv) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- X.2 Strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, s výjimkou případů, kdy jsou tyto trvalé povinnosti upraveny komplexně v jiném Smluvním dokumentu. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:
- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo
  - ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
  - iii) mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.
- X.3 V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplyvá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.
- X.4 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo
  - ii) byla-li Změna ÚP či její část, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. VIII.11 Smlouvy.
- X.5 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.4, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.
- X.6 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.

- X.7 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- X.8 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X.4.ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu HMP/MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, [...] a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

## XI. Závěrečná ustanovení

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XI.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
  - ii) jednala v tísní;
  - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
  - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XI.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XI.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy. *[V odůvodněných případech lze zvážit podrobnější úpravu mechanismu řešení sporů, např. rozhodčí doložky v případě, že Investorem by byl zahraniční subjekt.]*
- XI.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.