

PRAVIDLA PRO FINANČNÍ KOMPENZACE INVESTORA VŮČI MČ PRAHA 22

I. Úvod

Praha 22 je charakteristická svým rychlým rozvojem v posledních 15 letech. Svou polohou na okraji města a zároveň specifickým uspořádáním se na hranici mezi městskou částí hlavního města, maloměstem a vesnicí má svoje typické výhody, ale i nedostatky.

Během posledních deseti let se dle dokumentu IPR „*Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze*“ počet obyvatel městská část Praha 22 zdvojnásobil, aniž by došlo k potřebné optimalizaci infrastruktury v oblasti občanské vybavenosti. Dle výše uvedeného dokumentu bude i nadále v Praze 22 docházet k vysoce nadprůměrnému populačnímu růstu, který bude charakteristický svou mladší věkovou strukturou. S touto věkovou strukturou souvisí i specifické požadavky, které mají noví obyvatelé na veřejnou vybavenost.

Vzhledem k tomu, že je městská část Praha 22 zařazována do území atraktivním pro další imigraci (novou výstavbu), budou i nadále růst požadavky na veřejnou vybavenost, a to především v oblasti školství. To potvrzuje i část výše uvedeného dokumentu, která je této oblasti věnována. Vyhodnocení z roku 2014 konstatuje obzvláště nedostatečnou vybavenost jak u mateřského, tak i základního školství.

Současné kapacity napříč všemi oblastmi v městské části Praha 22 se nejsou schopny přizpůsobit rychlému rozvoji v daném území. Stojí za tím o důvody nejen procesní, ale především finanční.

Navyšování ploch pro bydlení, administrativu a výrobu vyvolává nezbytné náklady městské části v oblastech školství, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb a vytváří tlak zejména na budování nových objektů, které svou funkcí pokryjí tyto nároky. Zvyšuje se také zátěž na veřejná prostranství či zeleň a tím i nároky na jejich péči a úklid.

Z uvedených důvodů městská část Praha 22 vytvořila dokument „**Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22**“, aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování Prahy 22 jako celku. Vytvoření takových podmínek je žádoucí i pro investory, jelikož neustále dochází ke zvyšování atraktivity celého území právě díky dostatečné občanské vybavenosti.

Sekundárním cílem tohoto dokumentu je nastavení jasných, neměnných a transparentních pravidel mezi obcí a všemi investory s motivem jasně vydefinovat kompenzace vůči městské části Praha 22. Tato pravidla budou zároveň garancí názorové jednoty vedení MČ právě v oblasti kompenzací.

II. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v těchto zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. Investorem se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník definovaný v § 2 odst. 2 c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
2. Stavbou se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
3. Občanskou vybaveností se dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
4. Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, rozumí služby, které obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, zeleň, a. j.
5. Stanovení ploch pro občanskou a veřejnou vybavenost je dáno platnými regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy (příloha č. 1), a to zejména plochami VV - veřejné vybavení a dále pak ostatními plochami, které umožňují realizaci projektů definovaných v odst. 3 a 4. Veřejná vybavenost může být definována také výčtem staveb dle přílohy č. 2 OOP 55/2018 Veřejně prospěšné stavby.
6. Finančním příspěvkem se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou zátěží daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí.
7. Nefinančním příspěvkem se ve smyslu těchto pravidel rozumí nejčastěji nemovitá věc v majetku investora, která bude na základě Smlouvy o spolupráci převedena za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou vybavenost způsobenou daným investičním záměrem definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Nefinančním příspěvkem se může rozumět i služba, kterou pro městskou část Praha 22 zajistí investor na své náklady s cílem posílení občanské a veřejné vybavenosti.
8. Smlouvou o spolupráci se rozumí vzorová smlouva o spolupráci, uzavřená dle § 1 746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, jež je nedílnou součástí tohoto dokumentu.
9. Hrubou podlažní plochou se dle §2 odst. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Praha rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Pro účely tohoto dokumentu je definice hrubé podlažní plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen HPP) dle §32 odst. (3) nařízení č. 10/2016

Sb. hl. m. Praha, která v příloze č. 2 říká, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

10. Splatností finančního příspěvku se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby. V odůvodněných případech může městská část Praha 22 s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.

III. Zásady

Rada městské části Praha 22 svým usnesením č. 5 ze dne 30. 1. 2019 (dále jen Usnesení), odsouhlasila tato **Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči městské části Praha 22** z důvodu navyšování nároků na vybavenost a na služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch obytné a administrativní funkce na území městské části Praha 22.

1. Investor, jehož záměrem je nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba, či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb na území městské části Praha 22, při které dochází ke vzniku 500 a více m² nových HPP určených pro obytnou či administrativní funkci, je žádán o finanční příspěvek. V odůvodněných případech může být žádán o příspěvek i investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby.
2. Výše finančního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (metrů čtverečních hrubé podlahové plochy), ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky **1 000 Kč**. V odůvodněných případech se může městská část Praha 22 s investorem dohodnout na jiné (nefinanční) formě plnění odpovídající výše stanovenému finančnímu rozsahu sloužící k účelu ve smyslu uvedeném v těchto pravidlech.
3. Právním titulem pro plnění částky finančního příspěvku je závazek investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, kterou spolu městská část Praha 22 a investor uzavřou.
4. Částka finančního příspěvku bude placena na účet městské části Praha 22, Číslo účtu: 31229 – 2000754389/0800
5. Městská část prohlašuje a zavazuje se, že tyto finanční prostředky budou použity pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto zásadách. Městská část je zároveň povinna informovat investora, jaké projekty budou z finanční kompenzace hrazeny či posíleny.

IV. Postup projednání finanční spoluúčasti s městskou částí

1. Vstoupí-li investor do jednání s městskou částí před podáním žádosti o územní rozhodnutí, bude městskou částí informován o procesu finanční spoluúčasti investora na rozvoji občanské vybavenosti a veřejných služeb na území městské části Praha 22 a bude mu doporučeno sjednání schůzky s městskou částí pro upřesnění podrobností smlouvy o spolupráci.

2. V rámci předběžného stanoviska městské části Praha 22 k záměru investora bude investor informován o dokumentu Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 a bude požádán, aby se na městskou část obrátil za účelem uzavření smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska městské části bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor smlouvy o spolupráci a dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22. Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není dokumentem Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 nijak ovlivněn.
3. Jakmile městská část Praha 22 obdrží oznámení o zahájení územního řízení dle § 87 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, v rámci již zahájeného územního řízení odešle městská část investorovi žádost o finanční příspěvek vycházející z Pravidel pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 22, dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 a vzor smlouvy o spolupráci. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a městskou částí za účelem dojednání podrobností ve smlouvě.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů městské části Praha 22, na které hodlá prostředky finanční spoluúčasti použít.
2. Přílohou tohoto dokumentu je vzor Smlouvy o spolupráci. Dokument Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22 včetně Smlouvy o spolupráci budou umístěny na webových stránkách městské části Praha 22 na adrese: www.praha22.cz, v sekci bydlení a výstavba.
3. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho projednání Zastupitelstvem městské části Praha 22 usnesením č. 7 ze dne 26. 6. 2019 a jeho zveřejněním na elektronické Úřední desce.
4. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva městské části Praha 22.
5. Rozhodnutí o poskytnutí příspěvku nemá žádný vliv na vyjádření městské části jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) k projektu, jehož se územní řízení týká.

Příloha: Vzorek Smlouvy o spolupráci

Vojtěch Zelenka
starosta MČ Praha 22