

---

# 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.
16. **Plněním Investora** se rozumí veškeré finanční plnění a/nebo nefinanční plnění, nebo jejich kombinace<sup>6</sup>, dle Metodiky a Smlouvy a spolupráci.

---

<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.

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

17. **Podnětem** se rozumí návrh na pořízení Změny ÚP<sup>7</sup>.
18. **Podporovaným bydlením** se rozumí Investorem garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájmemu 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.
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.

---

<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,*

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. **Čtvrťovou 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 především na úpravy stávající nebo vybudování nové Veřejné infrastruktury, a/nebo Rekreačního vybavení, a/nebo Bytů, vyvolané nebo související se Změnou ÚP v lokalitě dotčené Změnou ÚP.

### 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 požadováno 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>

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

---

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

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

---

<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.

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>.

### 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

---

<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.

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. Pokud příslušná MČ nesouhlasí a odmítne uzavřít Smlouvu o spolupráci, není toto důvodem pro neschválení Změny ÚP a uzavření Smlouvy o spolupráci pouze mezi HMP a Investorem. V takovém případě vede jednání s Investorem HMP i v případě Drobné, Lokální a Lokální změny. Takový postup se aplikuje ovšem pouze v krajním případě, a to při zjevném obstrukčním jednání či nedůvodným neposkytnutím součinnosti a spolupráce ze strany MČ.
- 1.8. 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.).
- 1.9. 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.
- 1.10. 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 započíst 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,

příčemž 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 HMP 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, KPPs 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, nadstandartní 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 nesouladů 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 poskytnut 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 ponížít, 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>.

## **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

---

<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.

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, zejména, nikoliv však výlučně, ručením<sup>38</sup> či finanční zárukou<sup>39</sup> osoby<sup>40</sup> vždy předem

---

<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.

<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.

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, 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

---

<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.

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].

## 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 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<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.