

ZÁSADY PRO FINANČNÍ KOMPENZACE INVESTORA VŮČI MĚSTSKÉ ČÁSTI DOLNÍ CHABRY

PREAMBULE

Městská část Dolní Chabry (dále jen „MČ“) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. MČ dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit, jakož i o vyvážené zajišťování potřeb bydlení, pracovních příležitostí, ochrany životního prostředí a zdraví, dopravy, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a sportu a rekreace. MČ si je vědoma, že **záměry výstavby** na území městské části **vyvolávají nárůst počtu obyvatel** a pracujících v dané lokalitě a **vyžadují tak nutnost posílení veřejné infrastruktury**. Zároveň si je MČ vědoma té skutečnosti, že investoři působící na území MČ cítí odpovědnost za budoucí podobu jejich činností dotčeného území a vnímají potřebu budování veřejné infrastruktury, která je vyvolána realizací záměrů investorů.

Vzhledem k tomu, že MČ patří do území atraktivního pro novou bytovou i nebytovou výstavbu, budou i nadále růst požadavky na veřejnou vybavenost, a to především v oblasti školství a dopravy.

Současné kapacity napříč všemi oblastmi v MČ se se jen složitě přizpůsobují rychlému rozvoji v daném území. Stojí za tím důvody nejen procesní, ale především finanční.

Navyšování ploch pro bydlení, administrativu a výrobu vyvolává nezbytné náklady MČ v oblastech školství, zdravotnictví, kultury, sociálních služeb a dopravy 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 vytvořila MČ dokument **„Zásady pro finanční kompenzace investora vůči městské části Dolní Chabry“** (dále jen „Zásady“), aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování Dolních Chabry jako celku. Vytvoření takových podmínek je žádoucí i pro investory, jelikož tak dochází ke zvyšování atraktivity celého území právě díky dostatečné občanské vybavenosti.

Cílem tohoto dokumentu je mj. nastavení transparentních pravidel mezi MČ a všemi investory s motivem jasně definovat kompenzace za dopady na MČ spojené se stavební činností Investorů na území MČ. Tato pravidla budou zároveň garancí názorové jednoty vedení MČ v oblasti výše uvedených kompenzací.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Tyto Zásady jsou přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s investory při přípravě a realizaci jejich staveb, přičemž spolupráce mezi investory a MČ je vždy a výhradně založena na zásadách dobrovolnosti. Uzavření smlouvy o spolupráci mezi investorem a MČ podle těchto Zásad je

výkonem samostatné působnosti MČ a nepředstavuje jakýkoliv závazek či povinnost MČ postupovat určitým způsobem v řízeních vykonávaných Úřadem městské části Dolní Chabry v přenesené působnosti při výkonu státní správy.

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 že:

1. **Investorem** (dále v textu také někdy jako „stavebník“) 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) (dále jen „**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. 128/2000 Sb., o obcích, 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, a to zejména plochami VV – veřejné vybavení a dále pak ostatními plochami, které umožňují realizaci projektů definovaných v odst. 3 a 4 tohoto článku.
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 MČ.
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 MČ zajistí investor na své náklady s cílem posílení vybavenosti.
8. **Územní plán** (dále jen „**ÚPn**“) je aktuálně platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.

9. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí vzorová smlouva o spolupráci, uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“). Budoucí znění Smlouvy o spolupráci musí být plně v souladu s podmínkami stanovenými těmito Zásadami.
10. **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.
11. **Splatností** finančního příspěvku se rozumí lhůta do konce měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pravomocné stavební povolení na předmětnou stavbu či její část. V odůvodněných případech může MČ s investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti.

III. ZÁSADY

Zastupitelstvo městské části svým usnesením č. 043a/19/ZMČ ze dne 12.06.2019 (dále jen „**Usnesení**“), schválilo tyto Zásady z důvodu navyšování nároků na Občanskou vybavenost a na Veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch obytné a administrativní funkce na území MČ:

1. Individuální stavba na území MČ představující novou stavbu samostatně stojícího rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby je od Finančního příspěvku osvobozena.
2. Výstavba rodinných domů (samostatně stojících i řadových) na území MČ za účelem dosažení zisku - Finanční příspěvek ve výši 700,-Kč za každý m2 HPP stavby. V odůvodněných případech se může MČ s investorem dohodnout na nefinančním plnění, které odpovídajícím způsobem nahradí Finanční příspěvek. V odůvodněných případech se může MČ s investorem dohodnout rovněž na zvýšení či snížení Finančního příspěvku.
3. Nová stavba, nástavba, dostavba, vestavba či jiná stavební činnost (včetně změn užívání staveb), s výjimkou rodinných domů dle odst. 2 tohoto článku, na území MČ, za účelem dosažení zisku, určená pro obytnou či administrativní funkci - Finanční příspěvek ve výši 1.250,-Kč za každý m2 HPP stavby. V odůvodněných případech se může MČ s investorem dohodnout na nefinančním plnění, které odpovídajícím způsobem nahradí Finanční příspěvek. V odůvodněných případech se může MČ s investorem dohodnout rovněž na zvýšení či snížení Finančního příspěvku.
4. Finanční příspěvku podléhají i jiné typy stavby, jejichž realizací dojde k citelnému zvýšení zátěže území MČ z hlediska nároků na dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné služby. Výše Finančního příspěvku bude v takovém případě stanovena individuálně s přihlédnutím ke skutečným dopadům stavby na MČ.

5. Právním titulem pro poskytnutí finančního nebo nefinančního příspěvku je smlouva o spolupráci, uzavřená mezi MČ a investorem.
6. Finanční příspěvek bude investorem placen na účet MČ, který bude uveden ve smlouvě o spolupráci.
7. MČ prohlašuje a zavazuje se, že tyto finanční prostředky budou použity pouze způsobem uvedeným v těchto zásadách.

IV. POSTUP PROJEDNÁNÍ FINANČNÍ SPOLUÚČASTI S MĚSTSKOU ČÁSTÍ

1. Vstoupí-li investor do jednání s MČ před podáním žádosti o územní rozhodnutí, bude ze strany MČ informován o existenci těchto Zásad a o požadavku MČ na úhradu Finančního příspěvku a bude vyzván k jednání ohledně znění Smlouvy o spolupráci.
2. V rámci předběžného stanoviska MČ k záměru investora bude investor informován o těchto Zásadách a bude požádán, aby se na MČ obrátil za účelem uzavření smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska MČ bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor smlouvy o spolupráci a tyto Zásady. Věcný obsah předběžného stanoviska k záměru není těmito Zásadami nijak ovlivněn.
3. Jakmile MČ obdrží oznámení o zahájení územního řízení dle § 87 stavebního zákona, aniž by před tím došlo k jednání ve smyslu odst. 1. tohoto článku, odešle MČ investorovi žádost o Finanční příspěvek stanovený v souladu s těmito Zásadami. Žádost bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně kopie Usnesení a všech jeho příloh, kopii těchto Zásad a vzor smlouvy o spolupráci. Na základě výše uvedených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a MČ ohledně znění Smlouvy o spolupráci.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů MČ, na které hodlá prostředky finanční spoluúčasti použít.
2. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení Zastupitelstvem MČ a jeho zveřejněním na elektronické Úřední desce. Tento dokument se nevztahuje na stavby, u nichž byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí před nabytím jeho účinnosti.
3. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva MČ.
4. Rozhodnutí o poskytnutí příspěvku nemá žádný vliv na vyjádření MČ jakožto účastníka územního řízení dle § 85 odst. 2 zákona č. 183/2006 stavebního zákonu k projektu, jehož se územní řízení týká.