

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

č. 1-2021

uzavřené mezi stranami:

Městská část Praha - Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem Únorová 15/3, 103 00 Praha 10 – Nedvězí u Řičan

zastoupená Karolinou Trnkovou, starostkou

(dále jen "MČ Praha - Nedvězí ")

a

MH Tower s.r.o.

IČO: 042 58 240

se sídlem Pánkova 112/22a, Nedvězí u Řičan, 103 00 Praha 10

zapsaná v OR vedeném MS v Praze oddíl C, vložka 244752

zastoupená Jaroslavem Samkem, jednatelem

(dále jen "investor")

(společně dále jen "strany memoranda")

Preambule

1. MČ Praha - Nedvězí je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ Praha - Nedvězí o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných území a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. MČ Praha - Nedvězí si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou MČ Praha - Nedvězí a její rozpočet. MČ Praha - Nedvězí proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivého využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné

infrastruktury. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

- Investor vnímá spoluodpovědnost za budoucí podobu dotčeného území, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu, případně zlepšit infrastrukturu stávající. Investor je proto připraven s MČ Praha - Nedvězí spolupracovat a participovat při zajišťování výše zmíněných cílů MČ Praha - Nedvězí, neboť naplnění těchto cílů je i v zájmu samotného investora, který na dotčeném území bude realizovat níže uvedený projekt. Proto investor do níže uvedeného projektu zapracoval některé prvky veřejné infrastruktury.

Článek I.

Předmět memoranda

- Investor vlastní pozemky parc. č. 159/2, 159/3, 159/4, 162/2, 162/5 a 162/25, vše v k.ú. Nedvězí u Říčan.
- Odpovědnými orgány Magistrátu Hlavního města Prahy je, na základě žádosti investora, projednávána změna č. Z2999 územního plánu Hlavního města Prahy, spočívající ve změně plochy z SP (Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu) na SV-D (Plochy pro umístění polyfunkčních staveb).
- Investor prohlašuje, že bude realizovat, v souladu s regulativy funkčního a prostorového uspořádání území Hlavního města Prahy, výstavbu zahrnující soubor obytných budov společně s nebytovými prostory vhodnými pro občanskou vybavenost i jiné komerční využití.
- Investor prohlašuje, že se bude finančně podílet na vybudování dopravní infrastruktury, konkrétně chodníku pro pěší propojující pozemky investora s nejbližší zastávkou MHD.
- MČ Praha - Nedvězí vítá nabídku investora na poskytnutí výše příspěvku do veřejné infrastruktury MČ ve výši 2.300,- Kč/m² HPP (hrubé podlažní plochy) realizovaného projektu. Tento příspěvek odpovídá doporučené kontribuci při změně ÚP, detailně popsané v Metodice spolupodílu investorů do území vytvořené Magistrátem Hlavního města Prahy. Příspěvek může být poskytnut formou finančního plnění do rozpočtu MČ Praha – Nedvězí či započítatelného

plnění formou výstavby občanské vybavenosti, případně jinou formou, která bude MČ Praha – Nedvězí odsouhlasena.

6. MČ Praha - Nedvězí prohlašuje, že bude podporovat výstavbu investora, která se bude řídit platnými regulativy funkčního a prostorového uspořádání území Hlavního města Prahy a platnými Pražskými stavebními předpisy.
7. Strany memoranda tímto deklarují zájem na budoucí spolupráci, která bude spočívat v participaci investora při zajištění cílů MČ Praha - Nedvězí zmíněných v preambuli tohoto Memoranda a v podpoře projektu investora ze strany MČ Praha - Nedvězí při splnění veškerých zákonných požadavků.
8. Strany Memoranda se zavazují si poskytnout vzájemně veškerou součinnost nezbytně nutnou pro plnění tohoto Memoranda a vzájemně se informovat o skutečnostech, které jsou nebo mohou být významné pro plnění tohoto Memoranda.
9. MČ Praha - Nedvězí uzavírá toto Memorandum v samostatné působnosti MČ Praha - Nedvězí.

Článek II.

Závěrečná ustanovení

1. Doručování. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé straně Memoranda, musí být vyhotoveno v písemné formě a zasláno na adresu uvedenou v záhlaví tohoto Memoranda případně elektronicky do datové schránky. Strany Memoranda jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres.
2. Změny a dodatky. Toto memorandum může být měněno pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma stranami memoranda.
3. Platnost a účinnost. Memorandum nabývá platnosti dnem podpisu stranami memoranda či osobami, které jsou oprávněny za strany memoranda toto memorandum podepsat, a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen "zákon o registru smluv").

4. **Vyhotovení.** Toto Memorandum se vyhotovuje ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě (2) vyhotovení jsou určena pro MČ Praha - Nedvězí a jedno (1) pro investora.
5. Strany Memoranda souhlasí s uveřejněním tohoto Memoranda v jeho plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí MČ Praha - Nedvězí.
6. Strany Memoranda prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto Memorandu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze, dne 12. října 2021



Městská část Praha - Nedvězí

zastoupená starostkou

Karolinou Trnkovou



MH Tower s.r.o.

zastoupená jednatelem

Jaroslavem SAMKEM

Přílohy:

1. Metodika spolupodílu investorů do území

Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

verze 4.0

prezentace principů

16. 3. 2021 — projednání s městskými částmi a zástupci investorů a developerů
doc. ing. arch. **Petr Hlaváček**
ing. arch. **Filip Foglar**

► metodika@praha.eu

Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

Materiál vzniká jako koaliční materiál vedení hl. m. Prahy (Rady 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 je široce konzultován a projednáván napříč městskými částmi i zástupci investorů a developerů.

Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

Cílem a hlavním důvodem vzniku materiálu je objektivní formou zajistit férový a přiměřený podíl investora na rozvoji území v těch případech, kdy žádá o nenáročnou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jeho pozemku.

Základním principem tohoto materiálu je zabezpečení přímé vazby a návratnosti kontribuce zpět do daného území nebo lokality.

Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

Obsah

- 9 **A.** Východiska
- 14 **B.** Analýzy a vstupy
- 22 **C.** Principy metodiky
- 40 **D.** Výpočet
- 51 **E.** Započítatelnost příněti
- 73 **F.** Právní zajištění a vymahatelnost

A. Východiska

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

9

A. Východiska

- Metodika bude sloužit jako podklad **pro přístup hl. m. Prahy k dohodám v území a pro názor Výboru územního rozvoje, Rady hl. m. Prahy a Zastupitelstva hl. m. Prahy**
- RHMP / ZHMP uloží (doporučí) **gesčnickému radnímu pro územní rozvoj HMP a 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)**
- RHMP / ZHMP **doporučí městským částem, aby při jednání s investory využívaly Metodiku**
- RHMP / ZHMP **doporučí městským částem, aby Metodiku převzali, resp. se na ni odkázali či z ní využili vybrané pasáže, metodu výpočtu apod.**

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

10

A. Východiska

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejich 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 obecní prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a soukromého sektoru ve prospěch rozvoje metropole i jednotlivých městských částí.

— Kamil Kubík, IPR Praha

Požadavek na udržení 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 povinná.

— Frank Bold Advokáti, s.r.o.

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

11

A. Východiska

Koaliční program 2018 — 2022

Programové prohlášení Prátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a STAN ve spolupráci s NDU ČSL

Budeme podporovat aktivní účast investorů, developerů a ostatních podnikatelských subjektů na rozvoji města tak, aby nesli spravedlivý podíl na budování infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti na základě principu společenské odpovědnosti firem.

Investoři realizující developerské projekty by se na základě dohod o spolupráci měli finančně podílet na budování lokálně návazné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostor. Město naopak bude usilovat o maximální rychlost a transparentnost povolovacích procesů.

Nastavíme jasná pravidla pro investory na území hlavního města Prahy s cílem zajistit udržitelný rozvoj a ochránit zájmy obyvatel města. K tomuto připravíme i jasné nastavení právního rámce spolupráce soukromého investora se samosprávou.

Předem stanovení pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů.

Není nelegální, neoprávněné či nezákonné 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 vyúbt racionálním a věcně odůvodněným způsobem na kolinvestice v území prospěšné oběma stranami smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Takové smlouvy pak naplňují základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavřeno dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).

— HAVEL & PARTNERS s.r.o. advokátní kancelář

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

12

B. Analýzy a vstupy

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0



Analýza memorand a smluv aplikovaných v MČ Prahy

Mgr. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar
 Městská rada Prahy
 Analýza memorand a smluv aplikovaných v MČ Prahy
 9. 3. 2021

Zažádání

Shledávám analýzy smluv aplikovaných v MČ Prahy a to zejména smluv aplikovaných v MČ Praha 5, MČ Praha 7, MČ Praha 10, MČ Praha 12, MČ Praha 13, MČ Praha 14, MČ Praha 15, MČ Praha 16, MČ Praha 17, MČ Praha 18, MČ Praha 19, MČ Praha 22, MČ Praha 23, MČ Praha 24, MČ Praha 25, MČ Praha 26, MČ Praha 27, MČ Praha 28, MČ Praha 29, MČ Praha 30, MČ Praha 31, MČ Praha 32, MČ Praha 33, MČ Praha 34, MČ Praha 35, MČ Praha 36, MČ Praha 37, MČ Praha 38, MČ Praha 39, MČ Praha 40, MČ Praha 41, MČ Praha 42, MČ Praha 43, MČ Praha 44, MČ Praha 45, MČ Praha 46, MČ Praha 47, MČ Praha 48, MČ Praha 49, MČ Praha 50, MČ Praha 51, MČ Praha 52, MČ Praha 53, MČ Praha 54, MČ Praha 55, MČ Praha 56, MČ Praha 57, MČ Praha 58, MČ Praha 59, MČ Praha 60, MČ Praha 61, MČ Praha 62, MČ Praha 63, MČ Praha 64, MČ Praha 65, MČ Praha 66, MČ Praha 67, MČ Praha 68, MČ Praha 69, MČ Praha 70, MČ Praha 71, MČ Praha 72, MČ Praha 73, MČ Praha 74, MČ Praha 75, MČ Praha 76, MČ Praha 77, MČ Praha 78, MČ Praha 79, MČ Praha 80, MČ Praha 81, MČ Praha 82, MČ Praha 83, MČ Praha 84, MČ Praha 85, MČ Praha 86, MČ Praha 87, MČ Praha 88, MČ Praha 89, MČ Praha 90, MČ Praha 91, MČ Praha 92, MČ Praha 93, MČ Praha 94, MČ Praha 95, MČ Praha 96, MČ Praha 97, MČ Praha 98, MČ Praha 99, MČ Praha 100.

Analýza smluv aplikovaných v MČ Prahy
 Městská rada Prahy
 9. 3. 2021

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

B. Analýzy a vstupy

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

| MČ Praha 5 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
|---------------------------------------|---|---|---|-------------------------|
| Územní katastrální list č. 17-4/2019 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha 7 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 16-4/2019 | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha 8 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 15-11/2020 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha 10 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 2/2019 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

B. Analýzy a vstupy

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

| MČ Praha 12 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
|---------------------------------------|---|---|---|-------------------------|
| Územní katastrální list č. 17-4/2019 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha 22 | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 10-1/2019 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha Dolní Chabry | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 15-6/2019 | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha Nedvězí | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 15-6/2020 | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 1300 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| MČ Praha Šeberov | Forma pozemků, sčítací listy území | Stávající (převzaté) přístavby | Stávající stavby - ostatní typ území | Způsob podílu investorů |
| Územní katastrální list č. 14-12/2020 | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |
| Pravidla urbanistická MČ Prahy | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | 500 Kč za 1 m ² HPP (smlouva) | ano |

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

B. Analýzy a vstupy

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Stávající praxe

| Praha 5 | Praha 12 | Praha 7 | Praha 10 |
|---|---|---------------------------|--|
| 1000 — 1500 Kč/m ² HPP 500 Kč/m ² HPP bez změny ÚP | 1500 Kč/m ² HPP 1000 Kč/m ² HPP bez změny ÚP | 500 Kč/m ² HPP | *915 Kč/m ² HPP bez změny ÚP |
| aktuálně dle Svazu městských částí HMP | | | |
| 2000 Kč/m ² HPP 1500 Kč/m ² HPP bez změny ÚP | | | |

*pro rok 2020

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0



stávající praxe:
výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba

navrhovaná metodika:
dvoutarifový výpočet

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

25

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Rozdělení plnění mezi HMP a MČ

**100%
plnění**

vázáno

do území MČ

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

26

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Doporučený model přístupu ke změnám

"doporučený postup" dle Metodiky

Jednání vede MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m² plnění nepožadovat podpisů pro drobné změny a dělit či zanedbatelné změny ÚP

— rodinné domy

V
drobná
změna **300 m²**

ΔHPP = navýšení m² (sousedících) změn ÚP

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Doporučený model přístupu ke změnám

"doporučený postup" dle Metodiky

Jednání vede MČ

městským částem je doporučeno u změn do navýšení HPP o 300 m² plnění nepožadovat podpisů pro drobné změny a dělit či zanedbatelné změny ÚP

— rodinné domy

V
drobná
změna **300 m²**

ΔHPP = navýšení m² (sousedících) změn ÚP

Jednání vede MČ

zvolená forma dohody dle MČ

př. dvoustranná dohoda nebo memorandum schválené MČ před vydáním změny ÚP

— malé developerské a bytové projekty — rodinné domy

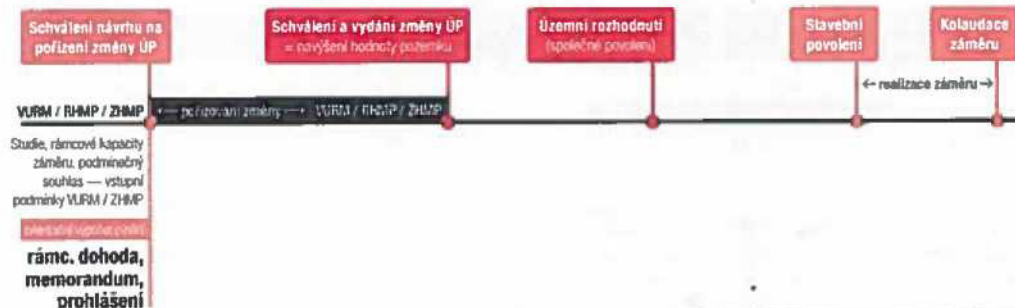
IV
lokální
změna **3 000 m²**

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

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



33

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

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



34

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

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



35

C. Principy Metodiky

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

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



36

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Referenční výše doporučeného minimálního plnění:

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

T_1 — tarif stav ~ nižší tarif v Kč/m²

T_2 — tarif rozdíl ~ vyšší tarif v Kč/m²

HPP_S — m² HPP stav před změnou

ΔHPP — rozdíl m² HPP před a po změně (navýšení HPP)

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

41

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

HPP_S — m² HPP stav před změnou

$$HPP_S = S_S \times KPP_S + S_{REZ} \times 0,2 \times KPP_{REZ}$$

Pro výpočet stávajících HPP se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

S_S — stávající výměry jednotlivých ploch

KPP_S — stávající KPP jednotlivých ploch

S_{REZ} — výměry jednotlivých územních rezerv

KPP_{REZ} — KPP jednotlivých územních rezerv

ΔHPP — navýšení m² HPP

$$\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_S$$

S_N — návrhové výměry jednotlivých ploch

KPP_N — návrhové KPP jednotlivých ploch

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

42

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

HPP_S — m² HPP stav před změnou

$$HPP_S = S_S \times KPP_S + S_{REZ} \times 0,2 \times KPP_{REZ}$$

Pro výpočet stávajících HPP se připočítává 20% kapacity HPP ploch územních rezerv.

S_S — stávající výměry jednotlivých ploch

KPP_S — stávající KPP jednotlivých ploch

S_{REZ} — výměry jednotlivých územních rezerv

KPP_{REZ} — KPP jednotlivých územních rezerv

ΔHPP — navýšení m² HPP

$$\Delta HPP = (S_N \times KPP_N) - HPP_S$$

S_N — návrhové výměry jednotlivých ploch

KPP_N — návrhové KPP jednotlivých ploch

HPP_N

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

43

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Tabulka stabilizovaných ploch — fixní KPP

U ploch bez stanovené míry využití území (bez kódu) použij pro výpočet následující koeficienty:



| obytné plochy ve vnitřním pásmu | ostatní plochy bez ohledu na pásmo |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 0,8 OB | 0,1 SO, DL, DP |
| 1,2 SV | 0,2 SP, TVV, TVQ, DZ |
| 1,4 OV | 0,4 DH, TVE |
| 2,8 SMJ | 0,5 VS |
| | 0,6 VV, ZOB |
| | 0,7 VVA, ZKC |
| | 0,8 VN |
| | 1,0 DGP |
| | 1,1 TI |
| | 1,3 ZVO, ZVS |

plánová města dle struktury území Černá Území z ÚAP hl. m. Prahy, zohledňující soustavu zastavěné území metropole ČR, kompaktní města, pozemní mapa buďe přílohou Metodiky

z důvodu specifické typologie zrušených ploch VI1, V5 a DZ byly na základě příměrek k Metodice 3.0 směřující k postupně vyřazení na brownfieldech využití pro dané plochy nejnižší výšší KPP z ÚP resp. podnětných příslušné KPP

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

44

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0



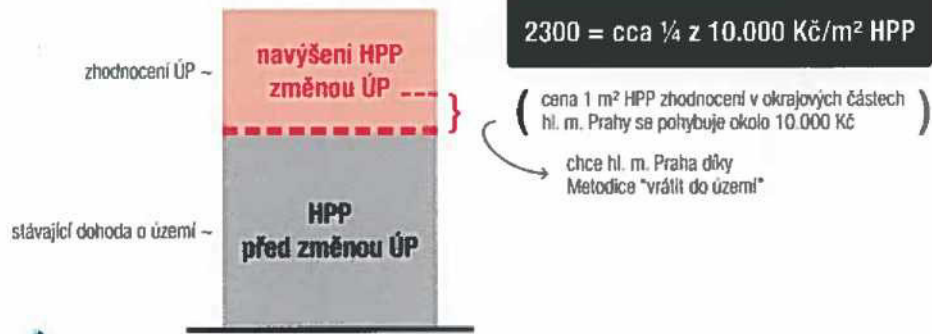
49

03/2021
I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

D. Výpočet

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0



50

03/2021
I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

E

Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

03/2021
I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

51

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0



52

03/2021
I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Způsoby plnění

Započitatelné

E.1 finanční plnění

vázané na konkrétní účel

E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; větší vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čírovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

E.3 formou pozemků

za účelem započitatelné veřejné infrastruktury a městských bytů dle E.2 a celoměstských záměrů, variantně i s projektovou dokumentací s inženýringem

E.4 specifické

závazek nedočerpání kapacit ÚP, organizace architektonické či urbanistické soutěže; jiné dle dohody

Nezapočitatelné

občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně, požadavky plynoucí z ÚP a PSP jako povinná součást záměru, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru, standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství

např.: soukromá školka, komerčně provozované sportoviště, zdravotnické a sociální služby, místní a obslužné komunikace, zastřešení záměru, základní parkové a sadové úpravy, parkovací stání dle PSP

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

57

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Způsoby plnění

Započitatelné

E.1 finanční plnění

vázané na konkrétní účel

E.2 formou výstavby veřejné infrastruktury a městských bytů

výstavba veřejné občanské a rekreační vybavenosti a městských bytů předaných samosprávě, realizace náměstí, městských parků a tříd; větší vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby

např.: nadřazená dopravní a technická infrastruktura, přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čírovém nebo metropolitním měřítku, významně vyšší standard veřejných prostranství, předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu

E.3 formou pozemků

za účelem započitatelné veřejné infrastruktury a městských bytů dle E.2 a celoměstských záměrů, variantně i s projektovou dokumentací s inženýringem

E.4 specifické

závazek nedočerpání kapacit ÚP, organizace architektonické či urbanistické soutěže; jiné dle dohody

E.5 formou vyhrazené kapacity

de facto se formou této odečitatelné položky snižuje celková výpočtová výše plnění R, tj. za každý m² HPP započitatelný dle E.2 investor neplatí

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

58

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

Verifikace plnění

R = referenční (výpočtová) výše minimálního plnění

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

$$R \leq E.1 + E.2 + E.3 + E.4 + E.5$$

pozn.: v tuto chvíli panuje obecná shoda na následující započitatelnost (jehodnocené) plnění formou výstavby:

referenční minimální investiční náklady — např.:

Občanské vybavení **1 místo v MŠ – 500.000 Kč**
1 místo v ŽŠ – 700.000 Kč

Městské parky **1 m² – 2.000 Kč**

Ostatní dle kvalifikovaného odhadu rozpočtových nákladů

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

59

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

E.2 Plnění formou výstavby veřejné infrastruktury — specifikace

- započitatelná je pouze taková, která je následně převedena (provozována) HMP/MČ
- bude specifikovaný předmět, rozsah/kapacita a standard/kvalita — konkrétní dohoda v daném místě

03/2021

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

60

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

E.3 Plnění formou pozemků — specifikace



65

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

E.3 Plnění formou pozemků — specifikace



66

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

E.3 Plnění formou pozemků — specifikace



67

E. Započitatelnost plnění

Metodika spolupodílu investorů do území

verze 4.0

E.3 Plnění formou pozemků — specifikace



68

F

Právní zajištění a vymahatelnost

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

právně závazná soukromoprávní smlouva

(tzv. Inominální 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 utvzovací instituty.

Zajišťovací a utvzovací instituty a závazky investora — příklady možných nástrojů



- Zákaz investora provést změny záměru mimo přípustné odchylky a oprávnění HMP/MČ toto v daných milnicích realizace záměru kontrolovat.
- Možnost sjednat tzv. long-stop date — tedy konečné datum, do kterého musí investor dokončit záměr. V opačném případě dojde k zesplatnění dluhu investora a k jeho transformaci na peněžité plnění.
- Bude zakotvena inflační doložka, podle které se bude každoročně indexovat doposud neuhrazený příspěvek investora.
- Závazek investora zajistit postoupení všech práv a povinností ze smlouvy na právního nástupce.
- Splatnost povinností investora může být rozložena v čase prostřednictvím nejrůznějších odkládacích (suspenzivních) podmínek
- Nebude-li ze strany investora plněno řádně a včas, bude jeho plnění náležitě zajištěno prostřednictvím zajišťovacích či utvzovacích institutů.

Závazky na straně samosprávy

- Závazek HMP/MČ s výslovnou specifikací účelu použití peněžitého plnění — poskytnuté peněžité plnění bude alokováno na předem určené místo a prostředky budou použity k předem sjednanému účelu
- Závazek HMP/MČ poskytnout nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci investičního záměru investora.
- Závazek HMP/MČ poskytnout nezbytnou součinnost při převodu do vlastnictví HMP.
- K upřesnění: MČ se zavazuje poskytnout investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci projektu. V rámci této součinnosti MČ poskytne investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne investorovi nezbytnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace projektu, tj. zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí, a to vždy na základě předchozí výzvy investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.

Metodika spolupodílu investorů do území

— doporučená kontribuce při změně ÚP

verze 4.0

prezentace principů

16. 3. 2021 — projednání s městskými částmi a zástupci investorů a developerů
doc. ing. arch. Petr Hlaváček
ing. arch. Filip Foglar

► metodika@praha.eu