

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2773
ze dne 27.11.2023

k revokaci usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 8.3.2021, kterým byla schválena Pravidla pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. r e v o k u j e

usnesení Rady HMP č. 440 ze dne 8. 3. 2021, kterým byla schválena Pravidla pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl.m. Prahy tak, že příloha č. 1 revokovaného usnesení se nahrazuje přílohou č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. MHMP - HOM MHMP

1. při vyřizování žádostí o souhlas s využitím pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území postupovat dle Pravidel uvedených v příloze č. 1 tohoto usnesení

Termín: průběžně

2. informovat žadatele o souhlas s využitím pozemků hl.m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, jejichž žádosti odbor HOM MHMP zpracovává, o přijetí aktualizovaných Pravidel dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Termín: 30.11.2023

2. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

1. zajistit součinnost Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy dle Pravidel uvedených v příloze č. 1 tohoto usnesení

Termín: průběžně

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Tisk: R-47405

Provede: MHMP - HOM MHMP, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Na vědomí: odborům MHMP

PRAVIDLA PRO VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ O UDĚLOVÁNÍ SOUHLASU

s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlažní plochy) a KZ (koeficient zeleně), dle platného územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „**Pravidla**“)

Pro vyřizování žádostí o souhlas s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlažní plochy) a KZ (koeficient zeleně) (společně dále jen „**koeficienty**“), jsou stanovena následující základní pravidla:

1. Žadatel podá na odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „HOM MHMP“) písemnou žádost obsahující:

- identifikaci žadatele
- informace o projektu
- specifikaci pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřených do správy městským částem hlavního města Prahy, žádaných k využití pro výpočet koeficientů (dále jen „pozemky HMP“) v rozsahu parcelní číslo, katastrální území, využití pozemků
- výměru pozemků HMP potřebnou pro výpočet požadovaných koeficientů

K písemné žádosti musí být dále doložen/doložena:

- zakres plochy pozemků HMP, potřebné pro výpočet požadovaných koeficientů, do katastrální mapy
- projektová dokumentace

Hl. m. Praha je oprávněno vyžádat si od žadatele doplňující informace nebo podklady pro další administraci žádosti.

2. Odbor HOM MHMP si pro účely případného poskytnutí koeficientů z pozemků HMP vyžádá k žádosti stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

3. Koeficienty mohou být poskytnuty:

- a) z pozemků HMP tvořících uliční prostor nebo prostor náměstí

Odbor HOM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, kdy na pozemky HMP bude nahlíženo jako na součást funkčního celku staveniště investora, tj. budou pojímány jako stavební pozemky, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí, tj. dle skutečného stavu. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP, případně jejich částí, je rozdílem dvou výše uvedených cen.

- b) z ostatních pozemků HMP

Odbor HOM MHMP zajistí zpracování znaleckého posudku. Na základě tohoto posudku bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí při využití pozemků dle platného územního plánu, a dále bude zjištěna obvyklá (tržní) cena nemovitostí při využití pozemků – parková zeleň. Míra znehodnocení dotčených pozemků HMP, případně jejich částí, je rozdílem dvou výše uvedených cen.

Na základě zpracovaného znaleckého posudku, bude hlavní město Praha žádat od žadatele odměnu za udělení souhlasu s využitím pozemků HMP pro výpočet koeficientů a kompenzaci za znehodnocení pozemků HMP po vydaném územním rozhodnutí/společném povolení odpovídající znaleckému zjištění míry znehodnocení pozemků HMP plus daň z přidané hodnoty (DPH). Kompenzaci za znehodnocení pozemků HMP po vydaném územním rozhodnutí/společném povolení lze poskytnout pouze ve formě přímého finančního vyrovnání. Splatnost kompenzace je vázána na nabytí právní moci územního rozhodnutí/společného povolení dle stavebně právních předpisů.

Žadatel za udělení souhlasu s využitím pozemků HMP pro výpočet koeficientů za účelem vydání územního rozhodnutí/společného povolení dle stavebně právních předpisů uhradí hlavnímu městu Praze nevratnou odměnu ve výši 3 % (slovy: tři procenta) z vyčíslené kompenzace, max. 1 500 000 Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých) plus DPH. Nevyužití souhlasu s využitím pozemků HMP pro výpočet koeficientů žadatelem, příp. nezískání pravomocného územního rozhodnutí/společného povolení nezakládá žadateli právo na vrácení uhrazené odměny či její části.

V případě splnění podmínky vydání pravomocného územního rozhodnutí/společného povolení, bude ve vyúčtování kompenzace uhrazená odměna žadateli započtena.

Náklady na vyhotovení znaleckého posudku ke zjištění míry znehodnocení pozemků HMP hradí žadatel.

- 4. Odbor HOM MHMP předloží žadateli návrh smlouvy definující jeho povinnosti v souvislosti s případným poskytnutím souhlasu s využitím pozemků HMP pro výpočet koeficientů včetně odpovídajícího zajištění plnění závazků žadatele.**
- 5. Odbor HOM MHMP projedná s žadatelem znění smlouvy po zohlednění všech výše uvedených podmínek vyplývajících z Pravidel.**
- 6. Na základě všech, dle Pravidel shromážděných, podkladů k žádosti, zpracuje odbor HOM MHMP návrh materiálu k projednání v Radě hl. m. Prahy.**
- 7. Tato Pravidla nezakládají žadateli právní nárok na poskytnutí souhlasu s využitím pozemků HMP pro výpočet koeficientů.**

Důvodová zpráva

Hlavní město Praha (dále jen „HMP“) uděluje souhlasy s využitím pozemků ve vlastnictví HMP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) dle platného územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „poskytnutí koeficientů“).

S ohledem na skutečnost, že se jedná o oblast mající velmi významný dopad na majetkové postavení HMP i na charakter výstavby na území HMP, bylo nezbytné nastavit transparentní postupy umožňující administrovat jednotlivé žádosti o poskytnutí koeficientů a připravovat komplexní podklady pro rozhodnutí volených orgánů HMP o každé jednotlivé žádosti, zajišťující rovné postavení pro všechny žadatele. Z uvedených důvodů byla usnesením Rady HMP č. 1717 ze dne 18. 7. 2017, ve znění usnesení Rady HMP č. 239 ze dne 15. 2. 2021 a usnesení č. 440 ze dne 8. 3. 2021 schválena Pravidla pro vyřizování žádostí o udělování souhlasu s využitím pozemků hl. m. Prahy pro výpočet koeficientů míry využití území, tj. koeficientů KPP (koeficient podlahové plochy) a KZ (koeficient zeleně) (dále jen „Pravidla“).

Tímto materiálem je Radě HMP předkládán návrh na schválení úpravy Pravidel, týkající se úhrady kompenzace, požadované HMP za poskytnutí koeficientů. Dle Pravidel žádá HMP za poskytnutí koeficientů kompenzaci ve formě přímého finančního vypořádání. Za účelem poskytnutí koeficientů uzavírá HMP se žadatelem smlouvu o spolupráci, přičemž úhrada kompenzace je vázána na nabytí právní moci územního rozhodnutí nebo společného povolení dle stavebně právních předpisů. Vzhledem ke skutečnosti, že řízení dle stavebně právních předpisů v případě rozsáhlých staveb trvá i několik let, objevily se problémy s takto nastaveným postupem úhrady kompenzací z hlediska daňového až po několika letech od přijetí Pravidel.

Dle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), se zdanitelné plnění při poskytnutí služby považuje za uskutečněné dnem jejího poskytnutí nebo dnem vystavení daňového dokladu, a to tím dnem, který nastane dříve. Smlouvou o spolupráci uděluje HMP žadateli souhlas s využitím pozemků HMP pro získání územního rozhodnutí/ společného povolení, žadatel v rámci těchto řízení s koeficienty aktivně pracuje, tzn. k poskytnutí služby pro účely odvodu daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) dochází nabytím účinnosti smlouvy, tj. dnem jejího zveřejnění v registru smluv. HMP je tak povinno vystavit daňový doklad a odvést DPH, splatnost kompenzace na odvod DPH nemá vliv.

V případě postupu dle původních Pravidel a v souladu se smlouvou o spolupráci by byla vystavena faktura – daňový doklad k vyúčtování kompenzace do 30 (třiceti) dnů od obdržení pravomocného územního rozhodnutí/ společného povolení, tj. v rozporu s ustanovením zákona o DPH.

Nově Pravidla rozdělují úhradu kompenzace na dvě samostatné části. Ihned po nabytí účinnosti smlouvy bude vyfakturována první část kompenzace ve formě tzv. „odměny za získání souhlasu“, ze které HMP odvede v souladu s výše uvedeným DPH, u úhrady druhé části za znehodnocení pozemků (zbylá část kompenzace), lze nastavit pravidla pro odvod DPH ve smlouvě a vystavit fakturu - daňový doklad např. k vyúčtování kompenzace dle smluvního ujednání.

Výše „odměny za získání souhlasu“ bude činit 3 % (slovy: tři procenta“) z určené kompenzace, max. 1 500 000 Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých), a v případě splnění podmínek smlouvy o spolupráci a vyúčtování kompenzace, bude na tuto započtena.

Dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 614 ze dne 11. 4. 2023, kterým byly schváleny Úkoly odborů Magistrátu hlavního města Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hlavního města Prahy v samostatné působnosti, uvedené v příloze č. 1 tohoto usnesení, s účinností od 15. 4. 2023 náleží tato agenda do pravomoci odboru hospodaření s majetkem MHMP. Před přidělením této agendy odboru hospodaření s majetkem, zpracovával žádosti o poskytnutí koeficientů odbor evidence majetku MHMP, který rovněž řešil problematiku odvodu DPH z plnění dle smlouvy o spolupráci a vytvořil nová Pravidla. Předložení tohoto tisku Radě HMP prostřednictvím odboru evidence majetku MHMP bylo mezi oběma odbory dohodnuto v rámci předávání/ přebírání agendy v souvislosti s nabytím účinnosti výše citovaného usnesení.

Původně nastavená výše „odměny za získání souhlasu“ aplikovaná odborem evidence majetku MHMP na základě dohody s odborem daní, poplatků a cen MHMP v době, kdy agenda zpracování žádostí o poskytnutí koeficientů náležela do pravomoci tohoto odboru, činila 2 % (slovy: dvě procenta) z určené kompenzace, max. 500 000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Nově nastavená výše „odměny za získání souhlasu“ odráží znehodnocení pozemků hl. m. Prahy na dobu neurčitou.

Nová Pravidla tvoří přílohu č. 1 k usnesení.

Původní Pravidla se zobrazením schvalovaných změn ve formě revizí jsou přílohou č. 1 důvodové zprávy.