

# Plánovací smlouvy — pracovní text

---

IPR Praha, Kamil Kubiš et al., 2016



IPR ———  
PRAHA

## Plánovací smlouvy

(nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města)

pracovní text

leden 2016



## Obsah

A.	Úvod do tématu.....	4
B.	Užité pojmy a zkratky .....	7
B.1.	Pojmy.....	7
B.2.	Použité zkratky .....	7
C.	Plánovací smlouvy dle SZ.....	8
C.1.	Plánovací smlouvy .....	8
C.2.	Plánovací smlouva v územním řízení (ÚŘ) dle § 88 SZ .....	12
C.3.	Plánovací smlouva v regulačním plánu na žádost dle § 66 SZ.....	14
D.	Dohoda o parcelaci .....	19
E.	Praxe MČ.....	20
E.1.	Požadavky a forma.....	20
E.2.	Kompenzace.....	21
E.3.	Další ujednání .....	23
F.	Ostatní praxe .....	26
F.1.	Plánovací smlouva Města Dobřichovice .....	26
F.2.	Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor.....	26
G.	Vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu a spoluúčast .....	27
G.1.	Analýza .....	27
G.2.	Analýza - vzorec pro vyčíslení nákladů.....	27
G.3.	Návrh výpočtu spoluúčasti investora .....	32
G.4.	Kontrolní část .....	40
G.5.	Závěr a doporučení k dalšímu postupu .....	43
H.	Deficity území .....	44
H.1.	Veřejná vybavenost.....	44
H.2.	Deficity mateřských a základních škol.....	48
I.	Organizační zajištění .....	52
I.1.	Příslušnost k uzavření smlouvy.....	52
I.2.	Pracoviště HMP.....	52
I.3.	IPR Praha.....	53
J.	Závěr .....	54
J.1.	Plánovací smlouvy .....	54
J.2.	Jiné nástroje .....	54
J.3.	Hlavní principy metodiky.....	54
K.	Témata k dalšímu řešení, rozhodnutí... ..	56
L.	Další kroky.....	57
M.	Spolupracovníci, konzultace, použité zdroje .....	59

## A. Úvod do tématu

Téma záměrů na výstavbu, kdy vlastník pozemku připravuje záměr a tento záměr vyvolá přímo či nepřímo související požadavky na výstavbu či rekonstrukci veřejné infrastruktury<sup>1</sup>, zejména ulic a inženýrských sítí, které mají odpovídat jak standardům stanoveným obecně závaznými předpisy, tak i a parametrům odpovídajícím stávajícímu či plánovanému charakteru území a standardům hl. m. Prahy.

Současně je posláním samosprávy obce (v hl. m. Praze jde jak o hl. m. Prahu, tak i městskou část) stanovovat a garantovat podmínky udržitelného rozvoje obce a to jak ve vztahu k veřejné infrastruktuře, tak k dalším parametrům rozvoje obce.

Základním dokumentem rozvoje obce je územně plánovací dokumentace, v případě hl. m. Prahy územní plán hl. m. Prahy. Platný územní plán hl. m. Prahy (ÚP HMP) vzhledem svému měřítku<sup>2</sup>, pojetí i době zpracování naplňuje aktuální potřeby hl. m. Prahy i stavebního zákona jen částečně. Vzhledem k tomu, že ÚP HMP byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění do poloviny roku 1998, byly cíle a úkoly územního plánování definovány odlišně<sup>3</sup> od aktuálních potřeb. Stejně tak nemohl být ÚP HMP zpracován

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2 odst. 1k):

*veřejnou infrastrukturou (se v tomto zákoně rozumí) pozemky, stavby, 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;*
- 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 dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,*

<sup>2</sup> měřítkem je v tomto případě míněna spíše zobrazovací schopnost ÚP HMP, tj. schopnosti stanovovat, vytvářet podmínky a regulovat území a plochy;

<sup>3</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., oddíl 1 (§ 1 a 2) ve znění do 30. 6. 1998:

*§ 1 (1) Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho právníkové osobě nebo fyzické osobě podnikající podle zvláštních předpisů a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.*

*(2) Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.*

*§ 2 (1) Územní plánování zahrnuje tyto úkoly a činnosti:*

- a) stanoví limity využití území,*
- b) reguluje funkční a prostorové uspořádání území,*
- c) určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití,*
- d) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti klidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem,*
- e) určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků,*
- f) posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití,*
- g) řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci,*
- h) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj,*
- i) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území,*
- j) navrhuje pořadí výstavby a využití území,*
- k) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.*

*(2) Územní plánování vychází z poznatků přírodních, technických a společenských věd, z vlastních průzkumů a rozborů řešeného území, jakož i z dalších podkladů, které byly pro řešené území zpracovány.*

*(3) Základními nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.*

s ohledem na následný zákon o obcích (obecní zřízení) a zákon o hl. m. Praze. Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) bude spolu s Pražskými stavebními předpisy a s novými metodickými a koncepčními dokumenty vhodným jednotným základem pro uzavírání plánovacích a obdobných smluv jako nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města.

Platný stavební zákon klade důraz v územním plánování mj. na soudržnost společenství obyvatel území<sup>4</sup>, obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů<sup>5</sup>, stanovování urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb<sup>6</sup>, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení<sup>7</sup>.

Tím vzniká nerovnováha mezi povinnostmi obce „*pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem*“ a nástroji, které poskytuje územní plán. Stavební zákon v podobné situaci používá mj. institut plánovací smlouvy.

**Obec má uzavřít plánovací či obdobnou smlouvu v případě, že záměr má (či může mít) vliv na plnění výše uvedených zákonných povinností obce<sup>8</sup>. Za minimální standard lze v tomto případě považovat to, aby se situace pro dosavadní uživatele infrastruktury dlouhodobě nezhoršovala a pokud možno zlepšovala.**

Základní koncepci rozvoje města a tím i priority města ve vztahu k tématu nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města lze vyčíst ze zadání MPP<sup>9</sup> v části II.A.1., zejména bodů 4 až 9<sup>10</sup>.

Dne 22. září 2015 Rada HMP uložila svým usnesením č. 2277 náměstkovi primátorky M. Stropnickému zpracovat metodiku uzavírání plánovacích smluv na území hl.m. Prahy a současně připravit návrh změny zřizovací listiny IPR Praha, s cílem zajištění systémového přístupu hl.m. Prahy k uzavírání plánovacích smluv s termínem 31. prosince 2015. Řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) uložila

<sup>4</sup> § 18, odst (1) SZ

<sup>5</sup> § 18 odst. (2) SZ

<sup>6</sup> § 19 odst. 1d) SZ

<sup>7</sup> § 19 odst. 1i) SZ

<sup>8</sup> Například § 16 Zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb.)

<sup>9</sup> schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013:

<sup>10</sup> 4. Metropolitní plán definuje jako základní jednotky plánu plochy – „*lokality*“ popsané především na základě převažujícího charakteru (podrobně viz II. A. 1. 1.).

5. Metropolitní plán akcentuje rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi a exploataci (dosud) nezastavěné krajiny, akcentuje rozvoj jako zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku města.

6. Metropolitní plán vymezení prostorovou kompozici města a jeho krajinného zázemí, jejich vzájemnou koexistenci a synergii jejich rozvoje. Jako základní interpretační rámec pro uspořádání a využití města v širším prostorovém kontextu stanoví strategické cíle kompozice.

7. Metropolitní plán bude v území nezastavěném důsledně chránit hodnoty volné krajiny, které jsou v Praze reprezentované zejména hodnotami estetickými, ekostabilizačními a rekreačními, a v území zastavěném bude požadovaný rozvoj spatřovat v posilování městských hodnot a kvality života ve městě, s respektem k jeho památkovému, urbanisticko – architektonickým hodnotám.

8. Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.

9. Metropolitní plán vymezení plochy a koridory infrastruktury. A to s vědomím, že veškerá infrastruktura je v území službou a nikoli určujícím prvkem kompozice města. Infrastruktura bude navrhována tak, aby byla nezbytným předpokladem spolehlivého chodu města a zásadním způsobem podpořila kvalitu života v jednotlivých částech města.

spolupracovat s náměstkem primátorky M. Stropnickým při zpracování metodiky uzavírání plánovacích smluv na území hl.m. Prahy.

Na jednání Zastupitelstva HMP dne 23. října 2015 byl M. Stropnický odvolán z funkce náměstka primátorky.

S ohledem na trvalou potřebu upravit a sjednotit používání nástrojů pro koordinaci soukromých a veřejných zájmů při rozvoji hl. m. Prahy zadal IPR zpracování analýz, shromáždil dostupné podklady a shrnul je do tohoto textu.

**Text je koncipován jako přehled možností, zkušeností a rizik plánovacích a souvisejících smluv na území hl. m. Prahy v kontextu platné legislativy a metodik.**

Zpracovaný text je podkladem k diskusi jak dále pokračovat, jakou formu zvolit a jak nastavit mechanismy. K tomu je potřebné rozhodnout řadu dílčích témat uvedených v závěru tohoto dokumentu (část K, str. 56).

**Smluvní nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů jsou vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejných a soukromých zájmů ve prospěch rozvoje hl. m. Prahy a jednotlivých městských čtvrtí. 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 hl. m. Prahy.**

## B. Užité pojmy a zkratky

### B.1. Pojmy

#### B.1.a. Obec

Obcí se rozumí souhrnný název pro HMP a MČ, ve smluvní praxi bude nahrazeno buď Hlavním městem Prahou, nebo názvem městské části. Činnostmi obce se rozumí samosprávná činnost v samostatné působnosti.

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec nesmí ručit za závazky fyzických osob a právnických osob vyjma případů v zákoně uvedených. Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.

#### B.1.b. Záměr

Záměrem se rozumí záměr, projekt, dokumentace ve stadiu přípravy a povolování, výstavba až do kolaudace.

#### B.1.c. Investor

Osoba (PO/FO), která financuje záměr a realizuje jej buď vlastními silami, nebo za účasti nebo prostřednictvím třetích osob.

### B.2. Použité zkratky

HMP – hlavní město Praha

HPP – hrubá podlažní plocha

IAD – individuální automobilová doprava

MČ – městská část

MŠ – mateřská škola

MPP – připravovaný územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)<sup>11</sup>

RPNŽ – regulační plán na žádost

SZ – stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) v platném znění

ÚP HMP – územní plán hlavního města Prahy platný od 1. 1. 2000

ÚŘ – územní řízení

VI – veřejná infrastruktura

ZŠ – základní škola

<sup>11</sup> podle zadání schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013



## C. Plánovací smlouvy dle SZ

### C.1. Plánovací smlouvy

Analýza rizik a problémů spojených s institutem plánovací smlouvy podle stavebního zákona.

Plánovací smlouva je právní institut zavedený stavebním zákonem v r. 2007. Jedná se o nástroj k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování při vydávání regulačních plánů na žádost<sup>12</sup> a v územním řízení o umístění staveb<sup>13</sup>. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů. Okolnosti, podmínky i procesní ustanovení se u obou možností natolik liší, že je účelné procesní část popsat odděleně.

Plánovací smlouva je definována v ustanovení § 66 odst. 2 stavebního zákona jako smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. Žadatelem se míní jednak žadatel o vydání regulačního plánu, jednak žadatel o vydání územního rozhodnutí.

Je třeba zdůraznit, že plánovací smlouva není veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V institutu plánovací smlouvy se prolíná jak právo veřejné, tak právo soukromé. Plánovací smlouva je stavebním zákonem koncipována jako institut soukromého práva, proto obec jako smluvní strana plánovací smlouvy vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Obec vystupuje vzhledem k žadateli jako rovnoprávný subjekt plánovací smlouvy, nemůže tedy jednostranně uložit žadateli povinnost k uzavření smlouvy o jednostranně určeném obsahu. Obdobně ani žadatel nemá právní nárok vůči obci na uzavření plánovací smlouvy o jím určeném obsahu.

Stavební zákon a vyhláška č. 500/2006 Sb. stanoví obsahový rámec plánovací smlouvy, ale neupravují ji jako zvláštní smluvní typ. Smluvní strany plánovací smlouvy mohou v současné době zvolit odpovídající smluvní typ upravený v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který vyhovuje jejich potřebám. S ohledem na charakter plánovací smlouvy lze předpokládat, že smluvní strany budou prioritně plánovací smlouvu uzavírat jako smlouvu inominátní, tj. jako nepojmenovaný smluvní typ a smlouvu svého druhu, avšak je též možné, aby byla uzavřena ve formě např. kupní smlouvy nebo smlouvy darovací. Smluvní stranou plánovací smlouvy jsou dle stavebního zákona žadatel na straně jedné a obec či kraj na straně druhé. Hlavní město Praha je současně v pozici obce i kraje, avšak toto rozdělení není z hlediska této analýzy podstatné a dále bude tedy problematika plánovací smlouvy řešena z pohledu hl. m. Prahy, bez rozlišení na kraj či obec.

Věcně může být plánovací smlouva provázána s dohodou (smlouvou) o parcelaci<sup>14</sup> (viz D, strana 19).

Stavební zákon jako veřejnoprávní předpis nespécifikuje nezbytné náležitosti plánovací smlouvy a omezuje se pouze na stanovení jejího základního obsahu. Obsah plánovací smlouvy je podrobněji rozveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Jelikož může mít plánovací smlouva několik variant, není nutné, aby byly v konkrétní plánovací smlouvě splněny všechny požadavky uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### **Uzavření plánovací smlouvy přichází v úvahu v konkrétním případě podle potřeby konkrétního území.**

Potřeby veřejné infrastruktury je možné dělit na:

---

<sup>12</sup> § 66 SZ

<sup>13</sup> § 88 SZ

<sup>14</sup> Smluvní strany dohody (smlouvy) o parcelaci nemusí být shodné se smluvními stranami plánovací smlouvy a žadatelem (žadatelem) o vydání regulačního plánu. Ostatní subjekty tak mohou být zavázány jen dohodou (smlouvou) o parcelaci vůči žadateli, který nese hlavní a jedinou právní odpovědnost za plnění svých závazků před obcí.

- vnitřní veřejnou infrastrukturu, řeší potřebu veřejné infrastruktury na ploše záměru včetně jejího bezprostředního napojení na existující veřejnou infrastrukturu;
- vnější veřejnou infrastrukturu, která řeší deficity veřejné infrastruktury vzniklé záměrem, avšak jejich řešení není možné na území záměru, případně jejich napojení na vzdálenější veřejnou infrastrukturu.

#### C.1.a. Míra a způsob spoluúčasti žadatele

Spoluúčast žadatele na vybudování či úpravách veřejné infrastruktury může mít formu peněžního plnění nebo jiného plnění. Kromě složení finančního příspěvku mohou být využity pro vybudování či úpravy veřejné infrastruktury též personální zdroje, stavební stroje, zařízení stavenišť a další zařízení, přístroje a nástroje, které bude mít v místě stavby žadatel k dispozici pro naplnění vlastního záměru. V zásadě lze z hlediska míry a formy spoluúčasti žadatele vymezit čtyři situace, které mohou nastat. Za prvé bude žadatel veřejnou infrastrukturu plně financovat formou finančního příspěvku a realizaci veřejné infrastruktury zajistí její vlastník. Za druhé bude žadatel pouze spolufinancovat veřejnou infrastrukturu realizovanou jejím vlastníkem, a to opět formou složení finančního příspěvku. Za třetí je možné, aby veřejnou infrastrukturu realizoval žadatel a její budoucí vlastník žadateli na její realizaci poskytl finanční příspěvek. Konečně za čtvrté žadatel sám na vlastní náklady realizuje veřejnou infrastrukturu. V třetím a čtvrtém případě žadatel následně provede úplatný či bezúplatný převod vlastnického práva k veřejné infrastruktuře na druhou smluvní stranu plánovací smlouvy. Jednotlivé varianty kombinací míry a způsobu spoluúčasti žadatele jsou přehledně zobrazeny v tabulce níže.

<i>varianta</i>	<i>financování</i>	<i>Realizace</i>	<i>změna vlastnictví po dokončení veřejné infrastruktury</i>
<b>I.</b>	žadatel	vlastník veřejné infrastruktury	ne
<b>II.</b>	žadatel + vlastník veřejné infrastruktury	vlastník veřejné infrastruktury	ne
<b>III.</b>	žadatel + vlastník veřejné infrastruktury	žadatel	ano
<b>IV.</b>	žadatel	žadatel	ano

V případě, že bude veřejná infrastruktura realizována hl. m. Prahou, bude výběr jejího zhotovitele podléhat režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

#### C.1.b. Výše finančního příspěvku žadatele

může být stanovena vždy ad hoc s ohledem na specifika záměru žadatele, finanční situaci obce a další skutečnosti, nebo **může být stanovena např. na základě obecných pravidel obce pro uzavírání plánovacích smluv**, tj. jakéhosi klíče pro přerozdělování nákladů na realizaci veřejné infrastruktury mezi obec a žadatele.

#### C.1.c. Kontraktační proces

Návrh plánovací smlouvy může v zásadě vzejít jak od žadatele, tak od hl. m. Prahy, avšak u obou shora uvedených typů plánovací smlouvy by iniciativa logicky měla vzejít ze strany žadatele (více je téma rozvedeno v části *C.3.b - Obec a plánovací smlouva v RPNŽ* na straně 15).

Vzhledem k tomu, že návrh smlouvy je schvalován příslušnými orgány hl. m. Prahy, lze jen doporučit, aby byl návrh plánovací smlouvy v takové formě, aby mohl být přijat či odmítnut. V případě, že volený orgán navrhne v plánovací smlouvě změny, začíná schvalovací proces od začátku, čímž se uzavření plánovací smlouvy oddálí. Uzavření smlouvy s hl. m. Prahou je otázkou delšího časového úseku. Jak žadatel o vydání regulačního plánu, tak žadatel o vydání územního rozhodnutí, by si proto měli udělat nejprve rešerši situace v dotčeném území, zejména s ohledem na dopady svého záměru na využívání tohoto území a v na něm se nacházející veřejnou infrastrukturu, a opatřit si předběžné stanovisko ke svému záměru.

Hl. m. Praha i žadatel mají v procesu uzavírání plánovací smlouvy rovnoprávné postavení s ohledem na soukromoprávní povahu tohoto závazku a předpokladem uzavření plánovací smlouvy je konsenzus obou jejich smluvních stran. Z výše uvedeného vyplývá, že obě smluvní strany mají právo, nikoliv však povinnost, plánovací smlouvu uzavřít. Z praktického hlediska však bude mít ve většině případů dominantní postavení hl. m. Praha, neboť její souhlas je podmínkou realizace záměru žadatele. Je však nutné podotknout, že by hl. m. Praha neměla v kontraktačním procesu postupovat svévolně, ale veškeré jejich kroky by měly být činěny transparentně a s ohledem na plnění jejich povinností, tj. měl by být chráněn veřejný zájem, zohledněny potřeby občanů a zajištěn všestranný rozvoj území. **Plánovací smlouva by se měla z hlediska povinností žadatele omezit na realizaci veřejné infrastruktury a druhá smluvní strana by mu neměla klást podmínky spočívající v jiném či zcela nepřiměřeném plnění.** Je také však možné, aby uzavření plánovací smlouvy předcházelo uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. V takovém případě jsou závazky z této smlouvy vynutitelné soudní cestou v civilním procesu.

#### C.1.d. Záruky a zajištění

Každá plánovací smlouva by měla kromě dostatečného vymezení předmětné veřejné infrastruktury a jejího rozsahu obsahovat též termín dokončení realizace. Pouze včasná realizace veřejné infrastruktury může zaručit, že bude plně sloužit potřebám osob, pro které je určena, a zároveň bude naplněn společný zájem smluvních stran.

Lze doporučit, aby bylo plnění povinností žadatele z plánovací smlouvy vhodným způsobem zajištěno včetně možnosti pojištění některých rizik a neschopnosti dostát svým smluvním závazkům, které by bylo jako zvláštní povinnost upraveno ve smlouvě.

V případě spoluúčasti žadatele na realizaci veřejné infrastruktury formou finančního příspěvku je vhodné vyžadovat bankovní záruku. Nic však nebrání tomu, aby finanční záruku poskytl jiný subjekt. Zajištění může mít též formu zástavního práva či zajišťovacího převodu práva. Zajišťovací převod práva lze doporučit zejména v případě, že bude veřejná infrastruktura budována na pozemku ve vlastnictví žadatele, přičemž předmětem zajišťovacího převodu práva bude vlastnické právo k tomuto pozemku. Jako jistota může sloužit mimo výše uvedené též právo stavby, cenný papír či vklady v bankách a spořitelních družstvech nebo podíl v obchodní korporaci. Další možností, jak zajistit plnění plánovací smlouvy ze strany žadatele je sjednání smluvních sankcí. Včasné dokončení veřejné infrastruktury nebo včasný převod vlastnického práva ze žadatele na hl. m. Prahu či jiný subjekt může být zajištěno přiměřeně vysokou smluvní pokutou.

#### C.1.e. Ostatní

Jak již bylo uvedeno, smluvní stranou plánovací smlouvy může být žadatel na straně jedné a obec či kraj na straně druhé. **Městské části tedy nejsou** na základě úpravy obsažené ve stavebním zákoně **oprávněny samostatně uzavírat plánovací smlouvy.** Avšak **je možné, aby jim toto oprávnění bylo uděleno Statutem hl. m. Prahy.**

Plánovací smlouva vymezuje určitý rámec spolupráce fyzických a právnických osob na rozvoji území hl. m. Prahy. Hl. m. Praha je v kontraktačním procesu v postavení silnějšího, což jí umožňuje lépe prosazovat její zájmy. Avšak je třeba si uvědomit, že kromě využití právního institutu plánovací smlouvy může hl. m. Praha vést fyzické a právnické osoby ke spolupráci na rozvoji území i u jiných záměrů těchto osob upravených stavebním právem. V rámci plánovací smlouvy mohou být řešeny přeložky technické infrastruktury, nebude jí však řešeno zřízení přípojky na pozemku hl. m. Prahy a připojení stavby jiného subjektu na tuto přípojku. V těchto případech bude mít hl. m. Praha k dispozici mnohem více variant spoluúčasti fyzických a právnických osob na rozvoji jejího území. Jelikož se na tyto situace plánovací smlouva vztahovat nebude, nemohou být řešeny ani v plánované metodice.

C.1.f. Shrnutí

S ohledem na výše uvedené by bylo vhodné, aby klient zodpověděl následující otázky před tím, než budou započaty práce na přípravě jednotné metodiky pro uzavírání plánovacích smluv na území hl. m. Prahy:

- **stanovení požadované formy spoluúčasti žadatele na veřejné infrastruktuře**
- **stanovení obecného klíče pro určení míry spoluúčasti žadatele**
- **stanovení preferovaného způsobu zajištění.**

Na závěr si dovoluujeme upozornit na skutečnost, že i když může k uzavření plánovací smlouvy dojít jak v souvislosti s žádostí o vydání regulačního plánu, tak v souvislosti s územním řízením, jde o značně odlišné situace.

C.1.g. Užití pojmy stavebního zákona**§ 1 Předmět úpravy**

(1) Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

**§ 2 Základní pojmy**

(1) V tomto zákoně se rozumí

k) veřejnou infrastrukturou<sup>15</sup> pozemky, stavby, 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;
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<sup>16</sup> (§34, zák 128/2000 Sb),

<sup>15</sup> Pojem "veřejná infrastruktura" je poměrně složitě strukturovaným ustanovením, které především stanoví, že veřejnou infrastrukturou jsou: 1. pozemky, 2. stavby a 3. zařízení. Pojem zařízení zde má, jak je patrné z dále uvedeného příkladného výčtu, odlišný význam od pojmu "zařízení", jak jej definuje § 3 odst. 2 zákona. Toto ustanovení dále taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: bod 1. dopravní infrastrukturu, bod 2. technickou infrastrukturu, bod 3. občanské vybavení a bod 4. veřejné prostranství. U prvních tří z těchto čtyř kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy některé konkrétní typy takovýchto staveb, jako např. stavby pozemních komunikací (bod 1.), vodní cesty, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd.

Samostatnou specifickou kategorií veřejné infrastruktury je "veřejné prostranství" (bod 4. - viz další výklad). Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, pak je u všech čtyř kategorií to, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

<sup>16</sup> Pojem "veřejné prostranství" je zahrnut pod souhrnný "obecnější" pojem "veřejná infrastruktura" (viz uvozovací věta k tomuto ustanovení), a pokud jde o jeho obsah, zákon odkazuje přímo na konkrétní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zák. o obcích"). Podle § 34 zák. o obcích se veřejným prostranstvím rozumí: "všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru".

Pro posouzení toho, zda je konkrétní prostor veřejným prostranstvím, či nikoliv, není tedy rozhodující, kdo je vlastníkem tohoto prostoru (subjekt vlastnictví), ale pouze ona uváděná všeobecná přístupnost bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být v konkrétním případě i pozemek v soukromém vlastnictví, pokud se jeho vlastník rozhodne „zpřístupnit jej každému bez omezení“. Naopak „zneprístupnění“ pozemku může být provedeno dvojím způsobem; buď právně tak, že na jeho hranici vlastník umístí tabulku např. „Soukromý pozemek - vstup zakázán“ apod. (a tak jej právně „zneprístupní“), nebo fakticky tak, že jej oplotí anebo jinak ohradí (a tím jej fakticky „zneprístupní“), a v obou případech tím dá najevo (projeví vůli), že nechce,

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

### § 19 Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

### § 30 Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

## C.2. Plánovací smlouva v územním řízení (ÚŘ) dle § 88 SZ

V ustanovení § 88 stavebního zákona je zakotveno oprávnění stavebního úřadu územní řízení přerušit v případě, že předložený záměr žadatele klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze, bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících, realizovat. Zároveň spolu s přerušением územního řízení vyzve stavební úřad žadatele, aby předložil plánovací smlouvu, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví hl. m. Prahy, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. Zda je či není zapotřebí, aby byla uzavřena plánovací smlouva, rozhoduje v tomto případě příslušný stavební úřad. Stavební zákon požaduje předložení plánovací smlouvy, tj. uzavřené plánovací smlouvy (nikoli návrhu).

### **Subjektem rozhodujícím v územním řízení je stavební úřad, kdežto smluvní stranou plánovací smlouvy je obec.**

Vzhledem k tomu, že jsou v ustanovení § 88 stavebního zákona vymezeny pouze dva typy veřejné infrastruktury, a to dopravní a technická, lze dovodit, že by se spoluúčast žadatele ve smyslu plánovací smlouvy měla omezit na tyto dva typy veřejné infrastruktury a neměla by být rozšiřována též na ostatní druhy veřejné infrastruktury. Nicméně obecná definice plánovací smlouvy pro celý stavební zákon tak, jak je vymezena v ustanovení § 66 odst. 2 stavebního zákona, zahrnuje veřejnou infrastrukturu jako takovou, tedy dle zákonné definice všechny čtyři typy veřejné infrastruktury. Jelikož v ust. § 66 odst. 2 je plánovací smlouva vymezena takto široce a je zde v závorce v uvozovkách použita zákonná zkratka plánovací smlouva, lze dovodit, že by takový výklad zákonné zkratky měl být aplikován na všechna následující ustanovení stavebního zákona, kde je tento pojem použit. Bylo by tedy možné příslušná ustanovení stavebního zákona vyložit i tak (což je však v rozporu např. s komentářem k stavebnímu zákonu či s dosavadní již neaktuální metodikou k plánovací smlouvě zpracovanou Ministerstvem pro místní rozvoj), že **plánovací smlouva na základě konsensu smluvních stran může rozšířit spoluúčast žadatele o vydání územního rozhodnutí též na zbývající dva typy veřejné infrastruktury**, tj. občanské vybavení a veřejné prostranství. V případě použití plánovací smlouvy v územním řízení musí být z logiky věci splněna podmínka spoluúčasti žadatele i na realizaci dopravní či technické infrastruktury.

#### C.2.a. Míra a způsob spoluúčasti žadatele v ÚŘ

V případě plánovací smlouvy v územním řízení, lze ze smyslu zákona a předpokládaného záměru zákonodárce dovodit, že by se tato plánovací smlouva, tedy spoluúčast žadatele, měla týkat konkrétní technické nebo dopravní infrastruktury dotčené záměrem žadatele. Jeví se jako nepřiměřené, aby

---

*aby byl pozemek „přístupný každému bez omezení“, a že tudíž nejde o veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice. Pro účely zákona se však veřejné prostranství považuje za veřejnou infrastrukturu jen v případě, je-li zřizováno nebo užíváno ve veřejném zájmu (viz citované vymezení).*

žadatel o územní rozhodnutí, kterému bylo přerušeno územní řízení s tím, aby předložil plánovací smlouvu, protože se jeho záměr týká veřejné technické a dopravní infrastruktury, byl nucen akceptovat požadavky ze strany hl. m. Prahy na další veřejnou infrastrukturu, které se však jeho záměr dotýkat nebude. Přichází však v úvahu, aby se na úpravách či vybudování konkrétní veřejné infrastruktury podílelo více žadatelů, přičemž je možné, aby zde byly delší časové prodlevy mezi uzavíráním jednotlivých plánovacích smluv. Je tedy možné, aby veřejná infrastruktura byla financována postupně v průběhu své realizace. Tento postup je však spojen s vyššími riziky, neboť klade vysoké nároky na hl. m. Prahu ohledně transparentního a spravedlivého rozložení finanční zátěže mezi jednotlivé žadatele.

#### C.2.b. Kontraktační proces v ÚŘ

Žadatel o vydání územního rozhodnutí se jinak může dostat do situace, kdy nebude schopen dodržet lhůtu stanovenou stavebním úřadem pro předložení plánovací smlouvy a řízení, na které již vynaložil nezanedbatelné náklady, bude zastaveno. **Pro zjištění, zda bude v jeho případě pravděpodobně vyžadováno doložení plánovací smlouvy stavebním úřadem, může žadatel o vydání územního rozhodnutí využít institutu územně plánovací informace** podle § 21 a násl. stavebního zákona.

#### C.2.c. Ostatní v ÚŘ

V případě vydání územního rozhodnutí může vyjednávání se žadatelem o obsahu plánovací smlouvy započít za předpokladu, že se záměr žadatele týká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce. Na území hl. m. Prahy se tato situace bude týkat spíše dopravní než technické infrastruktury, neboť technická infrastruktura je na území hl. m. Prahy zpravidla ve vlastnictví obchodních korporací. V případě dopravní infrastruktury bude jejím vlastníkem na území hl. m. Prahy zpravidla hl. m. Praha nebo bude svěřena do správy městské části.

#### C.2.d. Shrnutí v ÚŘ

V územním řízení je subjektem, který je oprávněn určit, zda by měla být mezi žadatelem a hl. m. Praha uzavřena plánovací smlouva, příslušný stavební úřad. Stavební úřad rozhoduje samostatně a na základě své vlastní úvahy. V případě plánovací smlouvy uzavírané v souvislosti s územním řízením hl. m. Praha vystupuje jen jako smluvní strana této smlouvy. Její vyjednávací pozice je tedy o něco slabší než v situaci, kdy je plánovací smlouva uzavírána v souvislosti s žádostí o vydání regulačního plánu. S odkazem na ustanovení § 88 stavebního zákona navíc může hl. m. Praha požadovat spoluúčast žadatele na vybudování nové nebo úpravách stávající dopravní či technické infrastruktury a je tedy v realizaci svých potřeb více omezena.

Přestože jsou požadavky na obsah žádosti o vydání územního rozhodnutí zjevně nesourodé a terminologicky nejednotné<sup>17</sup> lze konstatovat, že žadatel o vydání územního rozhodnutí nemá při předložení žádosti povinnost předložit dohodu s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury (pouze stanoviska), natož plánovací smlouvu s obcí. Podle § 88 SZ, který „natvrdo“ vyžaduje v uvedených případech předložení plánovací smlouvy, by bylo žádoucí při standardním postupu investora (žadatele o územní rozhodnutí) připojit k žádosti o vydání územního rozhodnutí také plánovací smlouvu. Tím předejde reálnému riziku přerušení řízení podle § 88 SZ pro nedostatek plánovací smlouvy. Svůj

---

<sup>17</sup> Právní úprava vyžaduje po investorech, aby ve své žádosti o vydání územního rozhodnutí vyřešili požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a připojil k této žádosti doklady a dokumentaci v následujícím rozsahu podle:

–§ 86 odst. 2 písm. c) SZ „stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury“;

–§ 86 odst. 2 písm. d) SZ „dokumentaci záměru“;

–§ 3 a přílohy č. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. část B bod 11. „stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury, možnosti a způsoby napojení stavby vyznačené na situačním výkrese, které žadatel připojuje k žádosti“;

–přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. část B, bod 1. písm. e) „možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“, část C, bod 2. písm. e) „vedení územně technických podmínek a podmínek koordinace výstavby zejména z hlediska příjezdů na stavební pozemek, případných přeložek inženýrských sítí, napojení stavebního pozemku na zdroje vody a energií a odvodnění stavebního pozemku“, část D, bod 5. písm. b) „zákres stávajících inženýrských a dopravních sítí a napojení stavby na tyto sítě s vyznačením zpevněných ploch, ploch komunikací a ploch zeleně“, a část E, písm. e) „stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury“.

význam zde může sehrát územně plánovací informace o podmínkách vydání územního rozhodnutí<sup>18</sup>. Přes možnou variabilitu jednotlivých případů je třeba konstatovat, že pro plánovací smlouvu k územnímu rozhodnutí **bude nezbytné** (už jen z hlediska její určitosti a srozumitelnosti), **aby územní rozhodnutí o umístění staveb požadované veřejné dopravní a technické infrastruktury bylo vydáno před vydáním vlastního územního rozhodnutí pro požadovaný záměr** nebo aby v těchto případech bylo vedeno spojené řízení.

Lze tedy dovodit, že pokud nepůjde o spoluúčast žadatele na budování veřejné infrastruktury s obcí, např. proto, že celou takovou infrastrukturu bude budovat obec nebo celou bude budovat žadatel, **pak není nutné uzavírat plánovací smlouvu**.

**Procesně má Stavební úřad povinnost v řízení posoudit**, zda záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. **Požadavek na plánovací smlouvu tak bude vyplývat z vyhodnocení stavebního úřadu v územním řízení a v takovém případě stavební úřad v určitých případech přerušuje územní řízení a vyzve žadatele k předložení již uzavřené plánovací smlouvy.**

### C.2.e. Plánovací smlouva v ÚŘ ve stavebním zákoně

#### **§ 86, Žádost o vydání územního rozhodnutí**

Odst. 2: K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,

#### **§ 88**

Stavební úřad územní řízení přerušuje, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.

### **C.3. Plánovací smlouva v regulačním plánu na žádost dle § 66 SZ**

#### C.3.a. Regulační plán na žádost (RPnŽ)

je samostatný zvláštní druh regulačního plánu, který **je možné vydat jen tehdy, jestliže tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán, a to jen tehdy, je-li jejich součástí zadání regulačního plánu**<sup>19</sup>.

Zásady územního rozvoje mohou uložit ve vybraných plochách nebo koridorech pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách vybraných ploch a koridorů; v tom případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání. **Vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká**<sup>20</sup>.

Územní plán může ve vybraných plochách a koridorech uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání. **Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty**<sup>21</sup>.

Smyslem právní úpravy regulačního plánu na žádost je vytvoření podmínek pro soutěž investorů/developerů/žadatelů o realizaci územním plánem stanovené zástavby na jedné straně a převzetí odpovědnosti a zejména nákladů na pořízení regulačního plánu (především zpracování a

<sup>18</sup> § 21 odst. 1 b) SZ

<sup>19</sup> § 62 odst. 3) SZ

<sup>20</sup> § 36 odst. 2) SZ

<sup>21</sup> § 43 odst. 2) SZ

projednání) těmito investory. Na straně druhé se jedná i o převzetí odpovědnosti těchto investorů za zabezpečení poměrných nákladů na potřebné zainvestování území.

**Cílem plánovací smlouvy k regulačnímu plánu tedy je upravit vztahy mezi žadatelem a obcí související s realizací stanovené zástavby, která je podmíněna vybudováním nebo úpravami stávající veřejné infrastruktury.**

Regulační plán v zadání obsahuje mimo jiné

- požadavky na řešení veřejné infrastruktury dle odst. 1 písm. e) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.;
- požadavky na veřejné prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření dle odst. 1 písm. f) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.;
- případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci dle odst. 1, písm. k) přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jednotlivé typy veřejné infrastruktury jsou upraveny v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) bod 1. až 4. stavebního zákona. Pozemky, stavby a zařízení, které jsou veřejnou infrastrukturou, mohou být z hlediska jejího typu dopravní infrastrukturou, technickou infrastrukturou, občanským vybavením nebo veřejným prostranstvím. Rozsah veřejné infrastruktury není v ustanovení § 66 stavebního zákona nijak omezen, lze tedy dovodit, že spoluúčast žadatele o vydání regulačního plánu může být vyžadována na jakémkoliv typu veřejné infrastruktury. Návrh plánovací smlouvy je jednou z příloh žádosti o vydání regulačního plánu. Nicméně v případě, že záměr žadatele klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru a smlouvu s hl. m. Prahou o vybudování veřejných prostranství.

### C.3.b. Obec a plánovací smlouva v RPnŽ

**Obec v samostatné působnosti v případě RPnŽ uzavírá plánovací smlouvu a následně (resp. současně) vydává regulační plán. V tomto případě je obcí hl. m. Praha.**

V řízení o vydání regulačního plánu na žádost **hl. m. Praha vyhodnocuje a rozhoduje o tom, zda je či není třeba uzavřít plánovací smlouvu.**

Rozhodnutí o tom, zda obec podmíní přijetí regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy, přísluší podle obecných ustanovení zákona radě obce (v případě Prahy Radě hl. m. Prahy), která je nadána obecnou organizační a zbytkovou pravomocí.

Pokud se obec rozhodne, že podmíní vydání regulačního plánu uzavřením plánovací smlouvy, stává se návrh takové smlouvy povinnou náležitostí žádosti předložené žadatelem. Stavební zákon předpokládá, že poté bude smlouva předložena příslušnému zastupitelstvu, ale nestanoví postup předchozího vyjednávání o obsahu této smlouvy. Vzhledem k tomu, že je nepochybné, že navrhovatelem v konečné fázi vyjednávání je vždy žadatel o vydání regulačního plánu, je vhodné, aby obec, v praxi dle postupu stanoveného radou, vyjádřila své představy o obsahu takové plánovací smlouvy. Samotné vyjádření podmínky by totiž nebylo dostatečným vodítkem pro sestavení návrhu smlouvy. Z hlediska potřeby transparentnosti takového postupu je vhodné, aby takový návod byl vyjádřen pokud možno formou usnesení rady nebo jeho přílohy. Poté, co je návrh smlouvy předložen k žádosti o přijetí RPnŽ, předloží jej pořizovatel zastupitelstvu ke schválení. Po schválení jej může primátor(ka) podepsat.

Pokud budou součástí plánovací smlouvy dispozice s nemovitým majetkem hl. m. Prahy<sup>22</sup>, musí postup přijetí odpovídat proceduře, kterou pro přijetí takových smluv vyžaduje zákon.

Pokud budou součástí plánovací smlouvy dispozice s nemovitým majetkem, který je svěřen do hospodaření městským částem, musejí tyto městské části s tímto postupem vyslovit souhlas, který musí mít stejné náležitosti jako jiný projev vůle, při kterém se nakládá s majetkem svěřeným městským částem<sup>23</sup>. Ke zvážení je možnost doplnění Statutu o ustanovení, která tyto postupy upraví pro účely

<sup>22</sup> Dle § 36 zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb.)

<sup>23</sup> V takovém případě je zapotřebí použít přiměřeně i ustanovení Části čtvrté Statutu (§ 13 až § 21)



uzavírání plánovacích smluv v kontextu příslušností k uzavírání smluv mezi hl. m. Prahou a městskými částmi (viz. I.1, strana 52).

Poté, co je plánovací smlouva přijata obcí, je platná, protože návrh navrhovatele zavazuje. V procesu přijímání je možné před zastupitelstvem jednat pouze o podaném návrhu, není možné vznášet nové návrhy. Pokud by se tak stalo, nebyl by původní návrh přijat a proces předložení pořizovateli by se musel opakovat, včetně nového projednání zastupitelstvem.

Platným uzavřením plánovací smlouvy je splněna jedna z podmínek pro vydání regulačního plánu. Smlouva je samostatným právním institutem, který není vázán na pozdější přijetí RPnŽ. Nepřijetí (nevydání) RPnŽ je možné interpretovat jako nemožnost plnění, ale pro předejití sporu je vhodné do smlouvy vložit rozvazovací podmínku, kterou je nepřijetí (nevydání) RPnŽ.

### C.3.c. Míra a způsob spoluúčasti žadatele v RPnŽ

V případě týkajícím se regulačního plánu je třeba rozlišovat, zda se záměr žadatele bude dotýkat veřejné dopravní nebo technické infrastruktury nebo veřejného prostranství. V takovém případě, kdy je dle ust. § 66 odst. 2 písm. f) stavebního zákona možné nahradit plánovací smlouvou smlouvou s příslušnými subjekty týkající se této infrastruktury, měla by se spoluúcast žadatele vztahovat vždy k vybudování nebo úpravám konkrétní veřejné infrastruktury. Není možné, aby žadatel složil příspěvek na vybudování či úpravy veřejné infrastruktury obecně, kdy tato veřejná infrastruktura nebude podrobně specifikována. V případě, kdy se však záměr žadatele nebude dotýkat veřejné technické nebo dopravní infrastruktury, ani veřejného prostranství a plánovací smlouvu tedy není možné nahradit smlouvou s jiným subjektem, je dle našeho názoru možné, aby se plánovací smlouva týkala ve smlouvě pouze obecně specifikovaného občanského vybavení a tato spoluúcast žadatele byla řešena i formou příspěvku např. na transparentní účet s tím, že bude použita na dané občanské vybavení, dle potřeby hl. m. Prahy, respektive městské části.

### C.3.d. Kontraktační proces v RPnŽ

Žadatel o vydání regulačního plánu nemusí ve všech případech nezbytně nutně přiložit návrh plánovací smlouvy jako přílohu své žádosti. V případě, že záměr žadatele klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel návrh plánovací smlouvy v žádosti nahradit jinými přílohami. Těmito přílohami mohou být smlouvy uzavřené s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, na jejichž základě bude zajištěno vybudování nebo úprava předmětné infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouva s obcí o vybudování veřejných prostranství.

### C.3.e. Ostatní v RPnŽ

Žádost o vydání regulačního plánu není na území hl. m. Prahy v současné době možná, protože nejsou splněny zákonné podmínky. Avšak s ohledem na existenci několika rozvojových území na území hl. m. Prahy by nebylo žádoucí tento typ plánovací smlouvy předem vyloučit. V rámci řízení o vydání regulačního plánu má navíc hl. m. Praha širší prostor pro vyjednávání o obsahu plánovací smlouvy než v územním řízení, může požadovat spoluúcast žadatele na všech typech veřejné infrastruktury a sama vyhodnotí, je-li uzavření plánovací smlouvy zapotřebí.

### C.3.f. Shrnutí v RPnŽ

**Základní podmínkou regulačního plánu na žádost je, že tuto možnost musí stanovit zásady územního rozvoje nebo územní plán, a současně součástí zásad územního rozvoje nebo územního plánu musí být zadání regulačního plánu.**

Z toho vyplývá, že obec, v případě Prahy je to hl. m. Praha, kdo schvaluje zásady územního rozvoje nebo územní plán (se zadáním RPnŽ) a také kdo uzavírá plánovací smlouvu a následně (resp. současně) vydává RPnŽ.

Žadatel nemůže svého záměru dosáhnout bez podpory Zastupitelstva hl. m. Prahy, které regulační plán vydává. Spoluúcast žadatele může být vyžadována na jakémkoliv typu veřejné infrastruktury. Podstatnou

roli však v tomto procesu hraje rozhodování Zastupitelstva hl. m. Prahy, přičemž jeho rozhodnutí je činěno v samostatné působnosti. Schválená plánovací smlouva je Zastupitelstvu hl. m. Prahy předkládána spolu s projednaným návrhem na vydání regulačního plánu. Zastupitelstvo hl. m. Prahy buď regulační plán vydá, nebo návrh na vydání regulačního plánu vrátí s pokyny pro přepracování a k novému projednání, nebo návrh na vydání regulačního plánu rovnou zamítne. Stavební zákon neobsahuje možnost uzavřít plánovací smlouvu v souvislosti s řízením o regulačním plánu v případě, kdy o pořízení regulačního plánu bylo rozhodnuto z podnětu hl. m. Prahy či jiného subjektu.

### C.3.g. RPnŽ ve stavebním zákoně

#### **§ 36**

(2) Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií. V zásadách územního rozvoje lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu; v tomto případě je součástí zásad jeho zadání a u regulačního plánu z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. Vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání jen v dohodě s obcemi v řešeném území.

#### **§ 43**

(2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmínění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

### **oddíl 3 Regulační plán**

#### **§ 61:**

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

(3) Náležitosti obsahu regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

#### **§ 62 Pořízení regulačního plánu**

(1) Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(2) O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu

a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,

b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,

(3) Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.

#### **§ 63 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu**

(1) Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu projektantem hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem a na mapové podklady.

(2) Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel.

(3) Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel.

**Pořízení regulačního plánu z podnětu****§ 64**

(1) Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje ... důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a návrh jeho zadání... Podnět se podává u kraje nebo obce příslušné k vydání regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo rozhodne o pořízení regulačního plánu a předá návrh zadání upravený podle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

**§ 65**

(1) Na základě schváleného zadání pořizovatel pro obec nebo kraj zajistí zpracování návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury.

**§ 66 Pořízení regulačního plánu na žádost**

(1) Žádost o vydání regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu a návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí. Žádost se podává u příslušného pořizovatele.

(2) Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci. Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen "plánovací smlouva").

(3) K žádosti žadatel připojí

b) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,

c) vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,

d) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,

e) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,

f) návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

(4) Pořizovatel posoudí úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů. Současně zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

**§ 68 Posouzení regulačního plánu pořizovatelem**

(1) Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu v souladu s výsledky projednání; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel.

**§ 69 Vydání regulačního plánu**

(1) Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje (dále jen "příslušné zastupitelstvo") návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním, v případě pořizování návrhu na žádost též se schválenou plánovací smlouvou.

(5) Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách<sup>25</sup>).

**§ 70 Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu**

Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

## D. Dohoda o parcelaci

Dohoda o parcelaci upravuje smluvní vztahy mezi vlastníky nemovitostí v rozvojovém území. Dohodou (smlouvou) je možné upravit rozdělení nákladů a užitků spojených s realizací záměru. Dohoda (smlouva) o parcelaci je soukromoprávním institutem, který řeší civilněprávní vztahy mezi subjekty soukromého práva a který má mimo jiné vyřešit i jejich společný postup při prosazování investičního cíle tak, aby návrh podával jeden subjekt práva a nadále tak vystupoval.

Stavební zákon zmiňuje dohodu o parcelaci v souvislosti s územním plánem<sup>24</sup> a v souvislosti s regulačním plánem na žádost (RPnŽ)<sup>25</sup>.

**Obec může využít dohodu** (smlouvu) **o parcelaci** jako plánovací nástroj i nezávisle na stavebním zákoně (tj. mimo územní plán a regulační plán na žádost) **v případě, že je účastníkem** (smluvní stranou) smlouvy, tj. **je vlastníkem nemovitosti v ploše záměru či na území dotčeném veřejnou infrastrukturou záměru** (vnitřní či vnější).

---

<sup>24</sup> § 43 odst (2) SZ. Zde lze nalézt i definici pojmu dohody o parcelaci jako „smlouvy s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací“.

<sup>25</sup> § 66 odst. 3e) SZ

## E. Praxe MČ

Uzavírání plánovacích smluv přísluší podle platné legislativy hl. m. Praze, avšak hl. m. Praha plánovací smlouvy neuzavírá a ani není znám mechanismus jejich uzavírání, některé městské části tuto činnost hl. m. Prahy nahrazují vlastní aktivitou a uzavírají vlastní smlouvy s investory. Zpracovatel tohoto textu měl k dispozici 16 platných smluv městských částí, které naplňovaly alespoň částečně myšlenku plánovacích smluv, tj. podílu investora na výstavbě nové veřejné infrastruktury, případně kompenzací investora na zvýšeném zatížení stávající infrastruktury.

Smlouvy jsou konstruovány různým způsobem a jejich pojetí je velmi různorodé.

Dále uvedený přehled ustanovení je přehledem různých ustanovení užitých ve smlouvách různých MČ řešících obdobná témata v různých typech smluv vždy ve vztahu ke konkrétní řešené situaci a jsou tudíž vytrženy z kontextu konkrétní smlouvy. Jde proto o nesourodý blok ustanovení, který nemůže být přímou inspirací pro nové smlouvy. Mezi příklady jsou i taková ustanovení, s jejichž použitím nelze úplně souhlasit.

Informativní přehled užitých ustanovení platných smluv na území HMP:

### **E.1. Požadavky a forma**

#### E.1.a. požadavky na záměr

kapacita záměru, tj. např. maximální počet rodinných domů;

charakter záměru, tj. druh zástavby, výška zástavby, umístění staveb, stavební a uliční čáry, požadavky na veřejně přístupné nebytové prostory (*specifikace plochy, polohy, případně využití*) apod.;

stavební standard záměru, např. dohoda o nevyužití výjimečných ustanovení v předpisech, nebo požadavky na počet a uspořádání parkovacích stání či parametry vozovek a jejich uspořádání v nově budovaných či rekonstruovaných veřejných prostranstvích;

vzhled záměru: investor se zavazuje neumístovat směrem do přilehlého významného veřejného prostranství žádné stavby či objekty a případně činnosti, které by znehodnotily vzhled přilehlého významného veřejného prostranství;

prostupnost území, tj. např. návaznost ulic na existující ulice, propojení ulic, nové průchody, přístup (cesty) na zastávky veřejné dopravy,

omezení množství svádění dešťových vod z pozemku záměru;

vnější infrastruktura, např. nová ulice mimo stávající zástavbu a mimo plochu záměru, chodník k zastávce veřejné dopravy, zvýšení kapacity/nová MŠ, pavilon ZŠ, stavba zastávky veřejné dopravy;

koordinace: povinnosti a odpovědnosti investora při koordinaci se sousedícím / navazujícím záměrem jiného investora;

podmínky / parametry rozhodnutí o umístění stavby: smluvní dohoda o podmínkách / parametrech rozhodnutí o umístění stavby, tj. vybraná smluvní ustanovení jsou výslovně zmíněna, že budou obsažena v podmínkách vydaného územního rozhodnutí;

#### E.1.b. organizace výstavby

1. staveništní doprava, tj. stanovení trasy staveništní dopravy, způsob ochrany a údržby trasy, např. stavba/rekonstrukce v předstihu před zahájením vlastní stavby, v případě výhradní (jediné možné) trasy staveništní dopravy je užito ustanovení, že nezíská-li investor povolení k trase staveništní dopravy a obec neumožní jinou trasu, může investor od smlouvy odstoupit a obec nemá nárok na žádnou část kompenzace dle smlouvy;
2. etapizace výstavby, případně dohodnutý postup výstavby (např. od ulice ..... ve směru k .....);

3. **časové podmínky výstavby:** např. poblíž ZŠ nebo MČ provádět hlučné a prašné činnosti v průběhu letních prázdnin;
4. veřejnou infrastrukturu specifikovanou ve smlouvě se investor zavazuje vybudovat do dvou let od právní moci stavebního povolení;
5. odstranění, případně další využití zařízení staveniště;

#### E.1.c. smluvní formy

smlouva o právu provést stavbu

dohoda

darovací smlouva

smlouva o spolupráci

## **E.2. Kompenzace**

### E.2.a. Kompenzace – odůvodnění

1. obec vykonává ve vymezeném rozsahu<sup>26</sup> samosprávnou činnosti v samostatné působnosti na správním území obce<sup>27</sup>; obec má tedy povinnost pečovat o harmonický dlouhodobě udržitelný rozvoj území obce a to s ohledem jak na potřeby obyvatel a podnikatelů ve stávající zástavbě, tak i na potřeby obyvatel a podnikatelů v nově vznikající zástavbě;
2. kompenzace zatížení stávající obecní infrastruktury a zvýšených nároků na čerpání finančních prostředků z obecního rozpočtu;
3. smluvní strany se shodují, že realizace záměru ovlivní stávající (veřejnou) infrastrukturu obce a povede ke zvýšeným nárokům na čerpání finančních prostředků z rozpočtu obce;
4. investor má zájem po vybudování veřejných prostranství (vozovka, chodníky, uliční zeleň a související stavby) převést stavby a pozemky pod nimi do vlastnictví obce; tento převod bude znamenat zvýšení nákladů obce na údržbu;
5. záměr bude znamenat celkové zvýšení zatížení území, a proto bude obec s jeho realizací souhlasit pouze za podmínek stanovených touto smlouvou; v případě splnění podmínek stanovených touto smlouvou se obec zavazuje realizaci záměru podporovat;
6. součástí podmínek obce je příspěvek na infrastrukturu;
7. smluvní strany shodně považují ujednanou kompenzaci za dostatečnou a konečnou kompenzaci za veškerá omezení, která obci v souvislosti s realizací záměru vzniknou;

### E.2.b. Kompenzace – způsoby výpočtu

1. 22 000,- Kč / nově postavenou bytovou jednotku;
2. finanční dar ve výši 32 500,- / byt za účelem podpory školství a vzdělávání mládeže na území obce spočívající ve zvýšení kapacity pro předškolní a školní vzdělávání;

<sup>26</sup> uvedeno z důvodu, že Statutem hl. m. Prahy je stanovena dělba pravomocí v samostatné působnosti mezi HMP a MČ

<sup>27</sup> Ze zákona o obcích (zák. 128/2000 Sb.) v platném znění:

*Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. (§ 2 odst 2)*

*Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce (§ 35 odst 1)*

*Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku (§ 35 odst 2).*

*Zákon o hl. m. Praze (zákon č. 131 /2000 Sb) toto upravuje obdobně či shodně, případně neupravuje.*

3. 40 000,-/60 000,- Kč / každý nově postavený RD do/nad 150m<sup>2</sup> obytné plochy;
4. 100 tis. Kč / RD (vztaženo ke smluvně dohodnutému max. počtu rodinných domů) na rozvoj infrastruktury obce;
5. finanční dar 400,-Kč/m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy obytných staveb, kterou jako maximální možné využití stanoví aktuálně platný územní plán; dar bude určen výhradně pro účely základního školství či pro zařízení pro seniory; bude rozdělen do tří částí;
6. kompenzace za převzetí části vybudované dopravní a technické infrastruktury obcí 1 mil. Kč;
7. finanční příspěvek na údržbu darovaných pozemků a staveb ve veřejných prostranstvích (vozovky, chodníky, uliční zeleň, zpevněné plochy apod.) po dobu pěti let:
  - vozovka, chodníky a další zpevněné plochy: 100,- Kč / m<sup>2</sup>;
  - uliční zeleň: 150,- Kč / m<sup>2</sup>;

#### E.2.c. Platební a sankční ujednání

1. 50% z dohodnuté kompenzace do 90 dnů od pravomocného stavebního povolení, případně pravomocného ukončení správního řízení zamítnutím podání na stavbu budovy a 50% do 30 dnů od prvního pravomocného kolaudačního souhlasu. Investor není oprávněn žádat vrácení daru.
2. Dar bude rozdělen do tří částí podle postupu povolování a výstavby záměru (*zde konkrétní specifikace naplnění podmínek jednotlivých částí podle charakteru záměru + lhůty*)
3. Kompenzace / příspěvek bude převeden do notářské úschovy před podáním žádosti investora o vydání kladného stanoviska obce jako účastníka územního řízení. Uschovaná kompenzace/příspěvek bude z úschovy vyplacen zpět investorovi, nebude-li pro záměr vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení umožňující záměr realizovat.
4. Finanční příspěvek na údržbu darovaných pozemků a staveb ve veřejných prostranstvích (vozovky, chodníky, uliční zeleň, zpevněné plochy apod.) je podmínkou obce k souhlasu s převodem nemovitých věcí do vlastnictví obce. Přijetím příspěvku se obec zavazuje uzavřít darovací smlouvu výše uvedených nemovitých věcí jako příjemce daru.
5. Pro případ zaviněného prodlení se splatností jakéhokoliv peněžitého plnění investora vůči obci se investor zavazuje zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek k úhradě dlužné částky.
6. Do 60 dnů od právní moci kolaudace prvního objektu / bytu.
7. změní-li se záměr, že dojde k navýšení kapacity kterékoliv části, investor uhradí navýšení dohodnuté částky počítané dle ustanovení této smlouvy a to do 10 dnů od právní moci této změny (změna ÚR, změna stavby před dokončením apod.); tento závazek je časově omezen na pět let ode dne uzavření smlouvy; poté přechází přímo na nové vlastníky jednotlivých pozemků, kteří na nich hodlají realizovat výstavbu;
8. Kompenzace za převzetí části vybudované dopravní a technické infrastruktury obcí uhrazena do 60 dnů od právní moci stavebního povolení na výstavbu dopravní a technické infrastruktury (v případě více povolení se úhrada týká prvního / posledního povolení nezbytného k realizaci záměru).
9. V případě zaviněného porušení jakéhokoliv závazku uvedeného ve smlouvě v článku..... odstavci..... (*zde specifikace bodů a ustanovení smlouvy na kt. se to vztahuje*) ze strany investora se investor zavazuje zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 500 000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Zaplacení této smluvní pokuty nemá vliv na jiné důsledky takového porušení, předvídané touto smlouvou. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne prokázání porušení závazku.

### **E.3. Další ujednání**

#### **E.3.a. Převod stavby veřejné infrastruktury na správce**

1. souhlas obce se záměrem je podmíněn souhlasem jednotlivých vlastníků, správců nebo provozovatelů dopravní a technické infrastruktury a to formou smlouvy o smlouvě budoucí či jednostranným prohlášením příslušného vlastníka, správce nebo provozovatele.

#### **E.3.b. Převod stavby veřejné infrastruktury na obec**

1. Investor se zavazuje vybudovat v rozsahu dle smlouvy dle podmínek územního rozhodnutí a stavebního povolení veřejnou infrastrukturu uvedenou v tomto ustanovení. Investor písemně vyzve určeného zástupce obce na těch kontrolních dnech stavby, při nichž budou řešeny stavby veřejné infrastruktury dotčené tímto ustanovením.

Investor se zavazuje získat souhlasná stanoviska všech budoucích správců předmětného majetku k převzetí dokončených staveb a stvrzení řádného provedení staveb v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením; poté uzavřít před vydáním stavebního povolení s obcí smlouvu budoucí darovací nebo kupní na uvedenou veřejnou infrastrukturu.

Veřejná infrastruktura bude předána obci nejpozději do 120 dnů od kolaudačního souhlasu. Obec převezme veřejnou infrastrukturu ve výše uvedené lhůtě s tím, že tak učiní nejpozději do 30 dnů od doručení písemné výzvy investora. Předání veřejné infrastruktury proběhne namísto stavby a bude stvrzeno podpisem písemné formy – předávacího protokolu. K předávacímu protokolu budou přiloženy: stavební povolení, kolaudační souhlas, geodetické zaměření, dokumentace skutečného provedení stavby, doklad prokazatelně vynaložených nákladů, doklad o převedení práv ze záruky na dobu pěti let. Na převáděných stavbách, případně pozemcích nebudou váznout v okamžiku uzavření darovací či kupní smlouvy žádné právní závazky a věcná břemena.

Investor se současně s předáním veřejné infrastruktury zavazuje převést na obec veškerá práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem na dobu pěti let od předání. Pro případ, že by zhotovitel stavby, případně jeho právní nástupce, odmítl obci uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze žadatel jakožto objednatel díla, zavazuje se žadatel k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky, nebo odstraní vadu na vlastní náklady. Dnem protokolárního převzetí veřejné infrastruktury zajišťuje provozování a údržbu předané veřejné infrastruktury v souladu s platnou legislativou obec.

cena za převod každého jednotlivého pozemku veřejných prostranství dle této smlouvy bude 1 Kč.

nebude-li uhrazen příspěvek na údržbu veřejných prostranství, nevzdá obec kladné vyjádření k jakékoliv žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu na jakémkoliv nově vzniklém pozemku dle projektu parcelace (jde o případ, kdy investor připraví pozemky pro výstavbu rodinných domů a připravené pozemky rozprodá zájemcům o stavbu domů);

Investor na své náklady vybuduje přístupovou ulici ke svému záměru v souladu s dokumentací, která je součástí smlouvy. Investor bude vlastníkem ulice a bude na jeho uvážení, kdy své vlastnictví včetně pozemků převede bezplatně na obec, nejpozději však do tří let od kolaudace. Pozemky budou majetkově vypořádány a nebudou nijak zatíženy. Obec se pod pokutou 10 mil. Kč zavazuje podepsat dohodu o převodu přístupové ulice na obec a převzít ji do 30 dnů po výzvě investora. Investor se zavazuje a výslovně prohlašuje, že po dobu, kdy bude vlastníkem přístupové ulice, vyslovit souhlas obci s případným prodloužením ulice či připojením jiné ulice či napojením třetího subjektu na přístupovou ulici.

#### **E.3.c. Smluvní podmínky**

1. Darovací smlouvy budou uzavřeny ve vzorovém znění, které je nedílnou přílohou smlouvy, případně ve znění upraveném dle právní úpravy platné a účinné ke dni jejich uzavření, případně dle zvyklostí obce.
2. Souhlas s vedením smlouvy ve veřejně přístupné obecní evidenci smluv s tím, že v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění a vzetí na vědomí, že ve



Smlouvě jsou obsaženy osobní údaje chráněné výše uvedeným zákonem a výslovný souhlas s jejich uvedením. Souhlas s tím, že veškeré údaje smlouvy mohou být bez výjimky poskytnuty na žádost třetím osobám.

3. Obec bude finanční prostředky podle této smlouvy evidovat na samostatném účtu tak, aby bylo kdykoliv na vyžádání investorem zjištělné na jaký účel, v jaké výši a kdy byly prostředky použity. K použití prostředků z účtu je zapotřebí souhlas zastupitelstva obce.
4. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou.
5. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem ke smlouvě.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouva jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
7. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka je podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v čl. I. smlouvy. V případě, že se některou ze smluvních stran odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenu dnem následujícím po otisku razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.
8. Smluvní strany se dohodly, že nabytím účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti veškeré smlouvy a ujednání, která byla mezi smluvními stranami dohodnuta ohledně předmětu smlouvy.

#### E.3.d. Ostatní

1. zásah do majetku obce: podmínky nezbytných zásahu investora do majetku obce, např. vedení sítí přes obecní pozemky;
2. závazek součinnosti obce: stanovení podmínek, za kterých se obec zavazuje k součinnosti při přípravě / realizaci projektu;
3. podpisem smlouvy obec souhlasí s dělením a scelováním pozemků;
4. po splnění podmínek uvedených v této smlouvě se obec zavazuje vydat souhlasné vyjádření účastníka územního řízení<sup>28</sup> a v mezích pravomocí obce poskytnout potřebnou součinnost při povolování stavby. Investor se přitom zavazuje získat souhlas obce s každou významnější navrhovanou změnou záměru a to jak ve fázi řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby, tak ve fázi řízení o vydání stavebního povolení a případně též ve fázi změny stavby před dokončením; bez písemného souhlasu obce neplatí výše uvedený závazek obce;
5. následné úpravy technické nebo dopravní infrastruktury: např. je-li připravována / plánována výstavba nové kanalizace závazek investora následně napojit záměr na kanalizaci po její kolaudaci;

případně po výstavbě připravované / plánované nové ulice / silnice závazek investora následně napojit záměr např. ve stanoveném místě a stanoveným způsobem po její kolaudaci;

obec se nebude žádným způsobem, finančně ani jinak, podílet na úhradě nákladů souvisejících s vybudováním veřejné infrastruktury související se záměrem;

způsob výstavby a předání veřejných prostranství obci (MČ nebo TSK) včetně odvodnění (PVS) a osvětlení (MHMP);

<sup>28</sup> dle § 85 odst. 1b) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) a dle § 18 odst. 1h) zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb) oba v platném znění

Investor se zavazuje, že provozování a údržbu ostatní veřejné infrastruktury (té, kterou nepřevéde příslušným vlastníkům, správcům nebo provozovatelům či obci), zajistí svým jménem, nákladem a na svou odpovědnost.

Vybudování další veřejné infrastruktury související se záměrem investorem a to dle specifikace obce, která bude následně dohodnuta s tím, že hodnota realizačních prací bude ..... vč. DPH v cenové soustavě ÚRS. Po vybudování a zkolaudování jsou smluvní strany povinny uzavřít kupní smlouvu za kupní cenu 1,- Kč, nebude-li ve stanovené lhůtě uzavřena kupní smlouva, není investor povinen tuto veřejnou infrastrukturu jakkoliv provozovat, pečovat, užívat apod.

## F. Ostatní praxe

Mimo území hl. m. Prahy upozorňujeme na dva dokumenty systémově doplňující škálu možných řešení:

### **F.1. Plánovací smlouva Města Dobřichovice**

[http://www.dobrichovice.cz/e\\_download.php?file=data/editor/17cs\\_46.doc&original=planovaci+sml.doc](http://www.dobrichovice.cz/e_download.php?file=data/editor/17cs_46.doc&original=planovaci+sml.doc)

Na serveru Města Dobřichovice je k dispozici vzor plánovací smlouvy, který stanovuje odůvodnění i způsob výpočtu v článku II. Předmět smlouvy:

- (1) *Předmětem smlouvy je zejména zajištění financování zvýšených technických požadavků na veřejnou infrastrukturu Města Dobřichovice v důsledku stavební činnosti zamýšlené Žadatelem na území obce Lety, Všerory, Karlík, Černolice a Dobřichovice dle Záměru Žadatele.*
- (2) *Žadatel hodlá realizovat stavbu ... na pozemku p. č. ... zapsaném na LV ..., pro k. ú. ..., Katastrální úřad pro ..., Katastrální pracoviště ... , kterou vznikne ..... nových bytových jednotek do 50m2, .....bytových jednotek nad 50m2, ....nových nebytových jednotek do 50 m2, .... Nebytových jednotek 50 – 500 m2 a nebytových jednotek nad 500 m2. Za tímto účelem se Žadatel chystá podat žádost o územní rozhodnutí o umístění stavby dle § 77 odst. 1 písm. a) Stav. zák.*
- (3) *Strany považují za nesporné, že Záměr zvýší finanční náklady či investice Města na vybudování, opravy, úpravy a přestavby Infrastruktury, konkrétně staveb a zařízení kanalizace a čistírny odpadních vod, a to v důsledku potřeby navýšení kapacity této Infrastruktury. Navýšení kapacity Infrastruktury je nezbytnou podmínkou pro připojení stavby realizované na základě Záměru na Infrastrukturu a pro její užívání.*
- (4) *Z důvodu pokračující výstavby na území Města a nezbytnosti zajištění financování navyšování potřebné kapacity Infrastruktury zastupitelstvo Města usnesením č. ....ze dne 20. 3. 2012 rozhodlo, že u všech nových hlavních staveb, u kterých bude požádáno o územní rozhodnutí k jejich provedení po 21. 3. 2012 bude s budoucími stavebníky – žadateli o územní rozhodnutí uzavřena plánovací smlouva, již se zavází podílet na těchto finančních nákladech, a to ve výši 30 000,- Kč za každou bytovou či nebytovou jednotku do plochy 50 m2, 40 000,- Kč za každou bytovou jednotku nad 50 m2, 40.000,- Kč za každou nebytovou jednotku o ploše 50 – 500 m2 a 100 000,- Kč za každých dalších 500 m2 nebytové jednotky nad 500 m2.*

### **F.2. Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor**

[http://www.taborcz.eu/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=16470&id\\_dokumenty=2549](http://www.taborcz.eu/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=16470&id_dokumenty=2549)

Webová stránka města Tábor věnovaná Zásadám ([http://www.taborcz.eu/dp/id\\_ktg=1178&p1=3597](http://www.taborcz.eu/dp/id_ktg=1178&p1=3597)) obsahuje vzory plánovacích smluv, plánovacích listů, profily veřejných komunikací, postup při uzavírání smluv, příklady z praxe apod.

Zásady jsou pojaty převážně jako pobídkový systém s následujícími základními principy:

#### **Zásady si kladou několik nových cílů:**

- *partnerství soukromého a veřejného sektoru*
- *posiluje se role investora, který se stává v procesu výstavby městu partnerem*
- *za stanovených podmínek je možné stavět objekty bydlení a to bez nutnosti připravit dopředu infrastrukturu (komunikace)*
- *systém vzájemných závazků veřejného a soukromého sektoru se nastavuje jako flexibilní, s možností následných změn*

#### **Jasně finanční toky**

- *jasně je stanovena výše příspěvku, za který se infrastruktura od stavebníka odkupuje*
- *za určitých podmínek není vyloučena půjčka soukromému subjektu pro výstavbu*

#### **Udržitelný rozvoj**

- *za určitých podmínek se zavádí mechanismus regulačních plánů (které mohou nahradit územní rozhodnutí) a to financovaných z veřejných prostředků*
- *příspěvky na infrastrukturu preferují udržitelné formy výstavby (vyšší hustoty) vůči izolovanému bydlení*
- *už v počátku procesu se stanovují požadavky na finální uspořádání veřejných profilů, které nejsou chápány jako pouhé komunikace*

## G. Vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu a spoluúčast

Cílem úlohy bylo vyčíslení nákladů na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k soukromým investičním záměrům při zohlednění jejich polohy, kapacity, rozlohy a typu s tím, že bude navržen vzorec pro výpočet spoluúčasti investora na těchto nákladech.

Vyčíslení nákladů obecních rozpočtů na veřejnou infrastrukturu zahrnuje náklady spojené s údržbou území, které zahrnuje dopravní, technickou, sociální a ekonomickou infrastrukturu. Takto pojaté vyčíslení poskytuje přesnější obraz o efektivitě hospodaření s územím s důrazem na hospodárnější urbánně-ekonomické vazby.

Úlohu jsme rozdělili na část analytickou, návrhovou a kontrolní.

V analýze jsme vypočetli náklady na veřejnou infrastrukturu jednotlivých lokalit vymezených podle jejich urbánních struktur (typu zástavby). Tato data jsme vyhodnotili a vytvořili tento návrh.

V návrhu jsme navrhli vzorec, který nám pro potenciální stavební záměry určí jejich budoucí náklady na veřejnou infrastrukturu. Výchozím zadáním byl požadavek využít pro pásmování města přílohu č. 3 (mapu zón města) Pražských stavebních předpisů. Pásma města jsou v navrženém vzorci přítomna v podobě redukčních koeficientů.

V kontrolní části jsme ověřili, jestli vypočtené náklady na správu území podle námi sestaveného vzorce odpovídají skutečným nákladům, které jsme vypočetli v analytické části. Z kontroly nám vyšlo, že navrhovaný vzorec přibližně odpovídá skutečným vypočteným nákladům na správu města, leč je třeba jej zpřesnit zejména u lokalit s nízkou hustotou zástavby, u kterých navržený vzorec vykazuje vyšší hodnoty, než jsou ty skutečné podle analytické části.

### G.1. Analýza

Výchozím předpokladem analýzy je, že investiční náklady na výstavbu technické a dopravní infrastruktury a veřejných prostranství pro stavební záměr hradí investor, který vybudovanou infrastrukturu následně předá do správy městu a správcům sítí. Náš výpočet opíráme o náklady obce na správu a údržbu správu vozovek, chodníků, veřejných prostranství zpevněných i nezpevněných, parků, uliční vegetace a veřejného osvětlení. Pro tyto prvky máme za každou řešenou lokalitu vypočtenou jejich kvantitu (počet kusů, běžných metrů nebo čtverečních metrů).

### G.2. Analýza - vzorec pro vyčíslení nákladů

#### G.2.a. Hrubá podlažní plocha (HPP) jako základní měrná jednotka

Výsledné náklady pro každou lokalitu byly přepočteny na náklady na m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (HPP) řešené lokality. Hrubá podlažní plocha je nejhodnější vztahnou a základní měrnou jednotkou. Je snadno měřitelná, data jsou dostupná, HPP lze přímo či nepřímo vyčíst z každého územního rozhodnutí. Hrubá podlažní plocha dobře ukazuje potenciál využívání území, protože udává množství prostoru pro aktivity, které se v budovách mohou odehrávat. V dnešní době liberálních a komplexních vztahů je pak lepší měřit tento abstraktní prostorový potenciál spíše než měřit například počet domácností, obyvatel nebo pracovních příležitostí, které jsou jako veličiny obtížně měřitelné a proměnlivé a nepostihují současnou složitost užívání v post-modernistickém městě. Navíc každý postavený metr čtverečný HPP poskytuje potenciál k užívání a vyvolává podobné náklady na veřejnou infrastrukturu nezávisle na způsobu užívání a přitom výpočet přes HPP vede k lepší organizaci, úspornosti a šetrnosti, obecněji udržitelnosti, tedy k hodnotám, ke kterým bychom měli směřovat.

### G.2.b. **Vzorec nákladů města na veřejnou infrastrukturu**

Účelem vzorce je stanovit náklady města na konkrétní stavební záměr po dobu jeho existence. Bylo proto třeba vypočítat průměrné roční náklady města na projekt, dále stanovit počet let, na která budou náklady propočteny a nakonec diskontní míru.

$$N_{\text{celkem}} = N_{\text{rok}} \times t \times (1-i)^t$$

**Celkové náklady  $N_{\text{celkem}}$**  se vypočtou jako průměrné roční náklady  $N_{\text{rok}}$  násobené počtem let  $t$ , za které uvažujeme započítat náklady.

### G.2.c. **Průměrné roční náklady $N_{\text{rok}}$**

se skládají z nákladů na správu území a z nákladů na dopravu.

#### Náklady na správu území

jsou vypočteny jako násobek jednotkových nákladů prvků (náklady na kus, respektive metr a čtvereční metr) a množství těchto prvků v každé řešené lokalitě. K těmto výpočtům je třeba podotknout, že v krátkém čase vymezeném na konceptuální zpracování tohoto úkolu nebylo možné získat přesné jednotkové náklady na jednotlivé prvky od jejich správců (například TSK, Pražské služby a další). Proto jsme při výpočtu užíli referenční hodnoty například z naceňování péče o zeleň a veřejná prostranství z jiných českých měst, rozpočítané celkové náklady na sledovaný prvek nebo studie zabývající se jinými městy.

#### Náklady na dopravu

se skládají z nákladů na obsluhu veřejnou dopravou, nákladů na výstavbu a správu dopravní infrastruktury (pro veřejnou i individuální dopravu) a z negativních externalit dopravou způsobených.

Z analýzy dopravního chování je zřejmé, že se náklady na dopravu liší lokalitu od lokality. Obecně se dá říci, že s klesající obytnou hustotou a rostoucí vzdáleností od centra se zvyšuje podíl individuální automobilové dopravy. Pro výpočet nákladů spojených s dopravou jsme použili data ze Sčítání domů, lidu a bytů 2011 upravená pro potřeby řešených lokalit. Výsledkem jsou počty osob dojíždějících jednotlivými typy dopravních prostředků a průměrná délka dojíždětky.

V této souvislosti je důležité zdůraznit, že z důvodu krátkého času pro zpracování tohoto konceptu řešení jsme nezískali data od správců dopravní infrastruktury a od provozovatelů veřejné dopravy. Započtení těchto nákladů bude tedy možné až v další etapě práce, kdy získáme od zmíněných správců a provozovatelů potřebná data. **V tuto chvíli je tedy do nákladů na dopravu započítána jen**

**jedna jejich část**, a to součet negativních externalit způsobených individuální automobilovou dopravou. Jak již bylo uvedeno výše, pro každou lokalitu byly vypočteny denní objemy dojíždětky automobily v kilometrech a ty byly násobeny výšemi externalit podle jednotlivých kategorií: vliv na globální oteplování, emise prachu a výfukových plynů, hluk a nehodovost. Pro cenové vyčíslení jsme použili údaje ze srovnávací studie *External Costs of Transport* dánského ministerstva dopravy z roku 2004, která srovnává šest předchozích studií věnujících se internalizaci externalit spojených s dopravou. V našem vyčíslení jsme se drželi nižších až středních hodnot škály jednotlivých studií. **Bohužel jsme nemohli započítat náklady na dobu strávenou v dopravních zácpách, protože k těmto datům jsme neměli, vzhledem ke krátkému termínu úlohy, přístup. Ze stejného důvodu nejsou do výpočtu rovněž zahrnuty náklady na obsluhu veřejnou dopravou.**

### G.2.d. **Doba $t$**

Dobu  $t$  jsme stanovili na 50 let, která je rovněž užitá pro dobu odpisů komerčních nemovitostí a se kterou počítá i zahraniční studie, kterou jsme použili jako referenci (*The Costs of Urban Sprawl - Infrastructure and Transportation; Roman Trubka, Peter Newman, Darren Bilsborough, Environment and Design Guide, duben 2010*). Vycházíme z předpokladu, že vystavěné poměry, na základě kterých je náklad vypočten, se v území s největší pravděpodobností v těchto 50 letech nezmění, naopak budou mít spíš delší trvání.

### G.2.e. Diskontní míra i

upravuje budoucí hodnotu peněz na hodnotu dnešních peněz. Tato úprava je nezbytná, protože vyčíslujeme budoucí náklady v současných částkách. Z toho důvodu je zjednodušeně řečeno možno uhradit dnes nižší objem financí, protože do doby, kdy z nich bude hrazena správa území, jejich objem vzroste vlivem úročení. Diskontní míru jsme stanovili na 5%, kterou doporučila Evropská komise pro infrastrukturní projekty pro období 2011-2015.

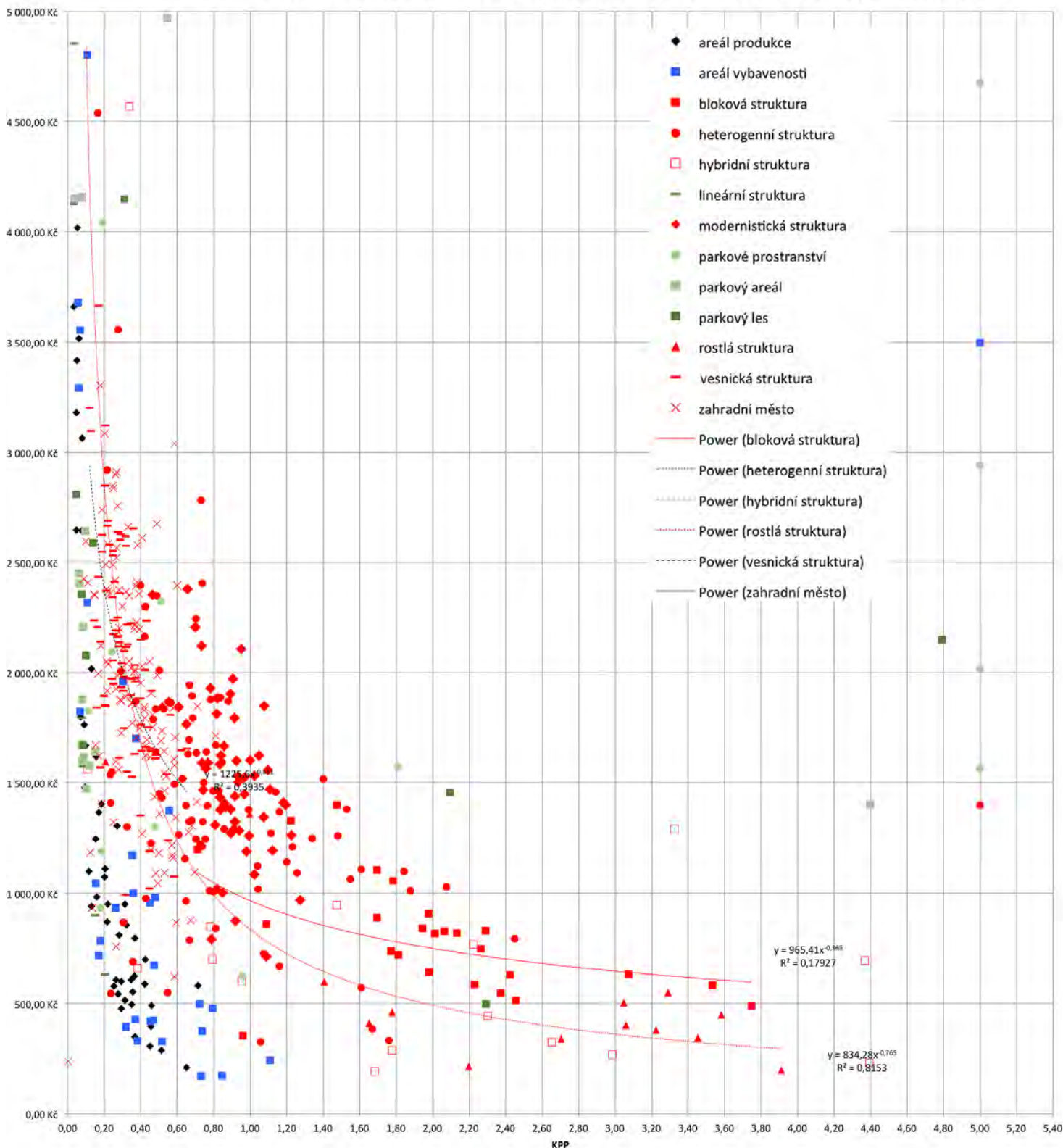
### G.2.f. Vymezení analyzovaného území

Výsledný návrh je založen na analýze stávajících pražských urbánních struktur a jejich ekonomických charakteristikách. Pro vymezení jednotlivých urbánních struktur jsme použili lokality definované pro potřeby Metropolitního plánu (lokality byly vymezovány s ohledem na potřebný typ zástavby) a odpovídají tak potřebám tohoto úkolu. Z analýzy byly vyřazeny území brownfieldů, protože jejich urbánní struktura a související infrastruktura již neodpovídají stávajícímu způsobu užívání území a transformace brownfieldů obvykle spočívá mj. v proměně či doplnění urbánní struktury (typu zástavby). Stejně tak byla vyřazena území nezastavěná.

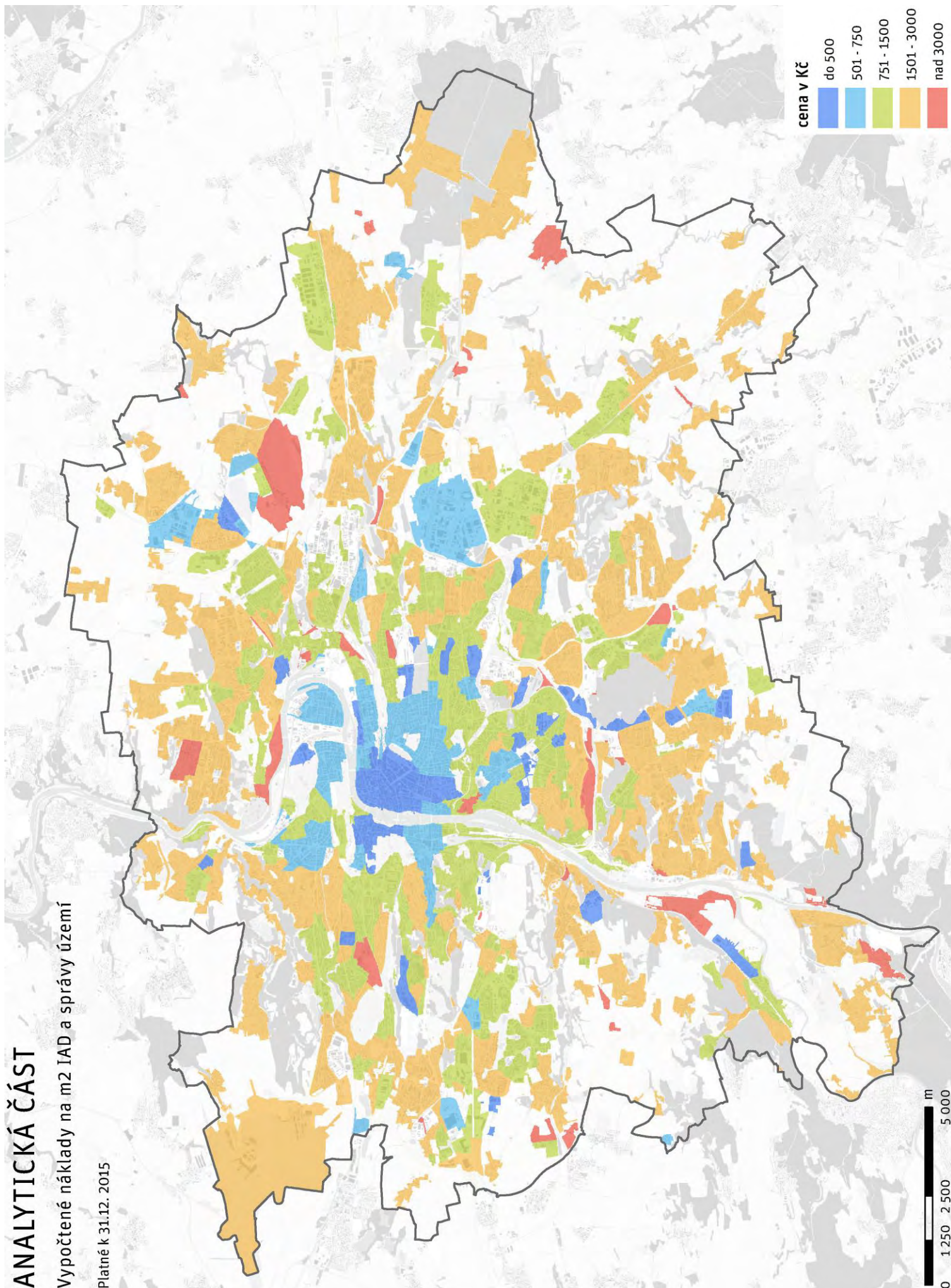
### G.2.g. Analýza provozních nákladů města na veřejná prostranství

Na grafu jsou zobrazeny výpočty provozních nákladů města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let při 5% diskontování pro jednotlivé řešené lokality podle jejich nákladů pro veřejné rozpočty přepočtené na m<sup>2</sup> HPP. Lokality jsou zde pro názornost grafickou značkou rozděleny do skupin dle urbánních struktur. Na vertikální ose y jsou vyneseny náklady přepočítané na m<sup>2</sup> HPP a na ose x jsou uvedeny koeficienty podlažních ploch v jednotlivých lokalitách (KPP). Tento koeficient je stanoven jako souhrn hrubé podlažní plochy (HPP) dělený plochou, na které jsou objekty vystavěny. Pro to, aby byly výsledky srovnatelné s konkrétními stavebními záměry (projekty) jsme zde nepoužili plochu celé řešené lokality, ale výhradně plochu stavebních bloků (tedy zjednodušeně řečeno plochu, na které může být dům postaven, tj. bez veřejných prostranství). Díky této metodice je jednotlivým lokalitám přiřazena hodnota koeficientu podlažních ploch odpovídající jejich stavební struktuře nezávisle na tom, zda se v ploše nacházejí větší plochy parků nebo jiných nezastavěných území. Na grafu je zcela zřejmé, že s rostoucí intenzitou využití území (s rostoucím KPP) nepřímou úměrou klesají náklady na každý vystavěný m<sup>2</sup> HPP. Rovněž je patrné, že různé urbánní struktury mají i při shodných koeficientech podlažní plochy různé náklady, což je dáno jak různými dopravním chováním obyvatel, tak úsporností urbánní struktury samotné. V grafu je rovněž patrné, že mimo hlavní oblast výskytu hodnot se nachází malé množství lokalit, které vykazují chybu danou metodikou započítávání velikostí bloků. Těchto lokalit je ale v celém souboru zanedbatelné množství (okolo 1%).

Provozní náklady města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let, 5% diskontování



V mapě nazvané "Analytická část" (níže) jsou hodnoty nákladů města přepočtené na m<sup>2</sup> HPP z grafu zobrazeny v mapě podle jednotlivých lokalit. V mapě nejsou záměrně zobrazena ta území, u kterých se neuvazuje s výstavbou, dále území doposud nezastavěná a rovněž území brownfieldů, jejichž způsob užívání neodpovídá jejich vystavěné struktuře a infrastruktuře.



# ANALYTICKÁ ČÁST

Vypočtené náklady na m2 IAD a správy území

Platné k 31.12. 2015



### **G.3. Návrh výpočtu spoluúčasti investora**

V návrhové části jsme se zaměřili na návrh vzorce pro výpočet spoluúčasti investora na těchto nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu na jeho záměru přepočtený na metry čtvereční hrubé podlažní plochy záměru. Z analýzy nám vyšlo, že klíčovým parametrem podmiňujícím náklady samosprávy na obsluhu území je intenzita využití území (u jednotlivých stavebních projektů označována jako koeficient podlažní plochy - KPP). S rostoucí intenzitou využití území (s rostoucím KPP) nepřímou úměrou klesají náklady na každý vystavěný m<sup>2</sup> HPP.

#### **G.3.a. Vzorec spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu**

$$N_{\text{tarif}} = \text{tarif} \times \text{pásma} \times \frac{1+KPP}{KPP} \times \text{HPP} \times k$$

#### **G.3.b. Tarif**

Tarifem je upravena (stanovena) cenová hladina spoluúčasti v hl. m. Praze. V navrhovaném výpočtu je stanovena na 600 Kč.

#### **G.3.c. Pásma**

Pásma města je pojato jako redukční koeficient polohy, který v tomto návrhu vychází z rozdělení města na zóny v Pražských stavebních předpisech (příloha č. 3 PSP - mapa zón města) zohledňujícího vzdálenost lokality od centra města i kapacitní veřejné dopravy a s tím spojené náklady na dopravu. Tento polohový redukční koeficient nabývá pěti hodnot v rozmezí 0,2 až 1.

#### **G.3.d. KPP**

Koeficient podlažní plochy (KPP) je základní částí vzorce a zohledňuje míru využití území, tj. znevýhodňuje plošně rozlehlé záměry. Tzn., že na čím větší ploše je záměr o určité kapacitě navržen, tím více roste vypočtená hodnota spoluúčasti. Takto pojatý výpočet vede k motivaci k vyšší míře využití území, což může být kontraproduktivní ve vnějším pásmu města. Koeficient podlažní plochy je vypočten jako součet hrubých podlažních ploch (HPP), dělený plochou pozemku. Do plochy pozemku se nezapočítává plocha pozemku, která bude po realizaci záměru veřejným prostranstvím. Dle definice Pražských stavebních předpisů jde o tu část pozemku, která je stavebním blokem<sup>29</sup>.

#### **G.3.e. HPP**

Hrubá podlažní plocha (HPP) je součtem hrubých podlažních ploch záměru vypočteným v souladu s praxí výpočtu HPP v ÚP HMP. Do HPP pro účely tohoto výpočtu se nezapočítává kapacita (HPP) veřejné infrastruktury, která je předmětem spoluúčasti tj. zejména občanského vybavení<sup>30</sup>.

#### **G.3.f. k – Docházka k veřejné dopravě**

Docházková vzdálenost k zastávkám kapacitní kolejové dopravy je pojata jako redukční koeficient **k** a zohledňuje docházkovou vzdálenost k hraně nástupiště zastávky kapacitní kolejové osobní dopravy (zastávky tramvaje, frekventovaných železničních tratí, stanice metra). Stanovení hodnoty tohoto redukčního koeficientu bude předmětem další práce. Za výchozí hodnotu považujeme **k=0,8** při reálné docházkové vzdálenosti od hrany nástupiště ke vstupu do domu (vstupu na pozemek domu) do 300m.

Při stanovení započitatelné docházkové vzdálenosti se nabízí její diferenciaci, kdy největší docházková vzdálenost může být stanovena pro stanice metra a klesat přes železniční zastávky na hlavních (dvoukolejných) tratích s vysokou frekvencí a kapacitou vlaků k zastávkám tramvaje a vedlejších (jednokolejných) tratím s nižší frekvencí vlaků. Případně se nabízí i pásmování docházkové vzdálenosti ve vztahu k výši koeficientu.

<sup>29</sup> § 2 písm. b) návrhu Pražských stavebních předpisů ve verzi odsouhlasené usnesením RHMP č. 2597 ze dne 23.10.2015 (po projednání s MMR a k odeslání k notifikaci Evropskou komisí (aktuální text k 31.1.2016))

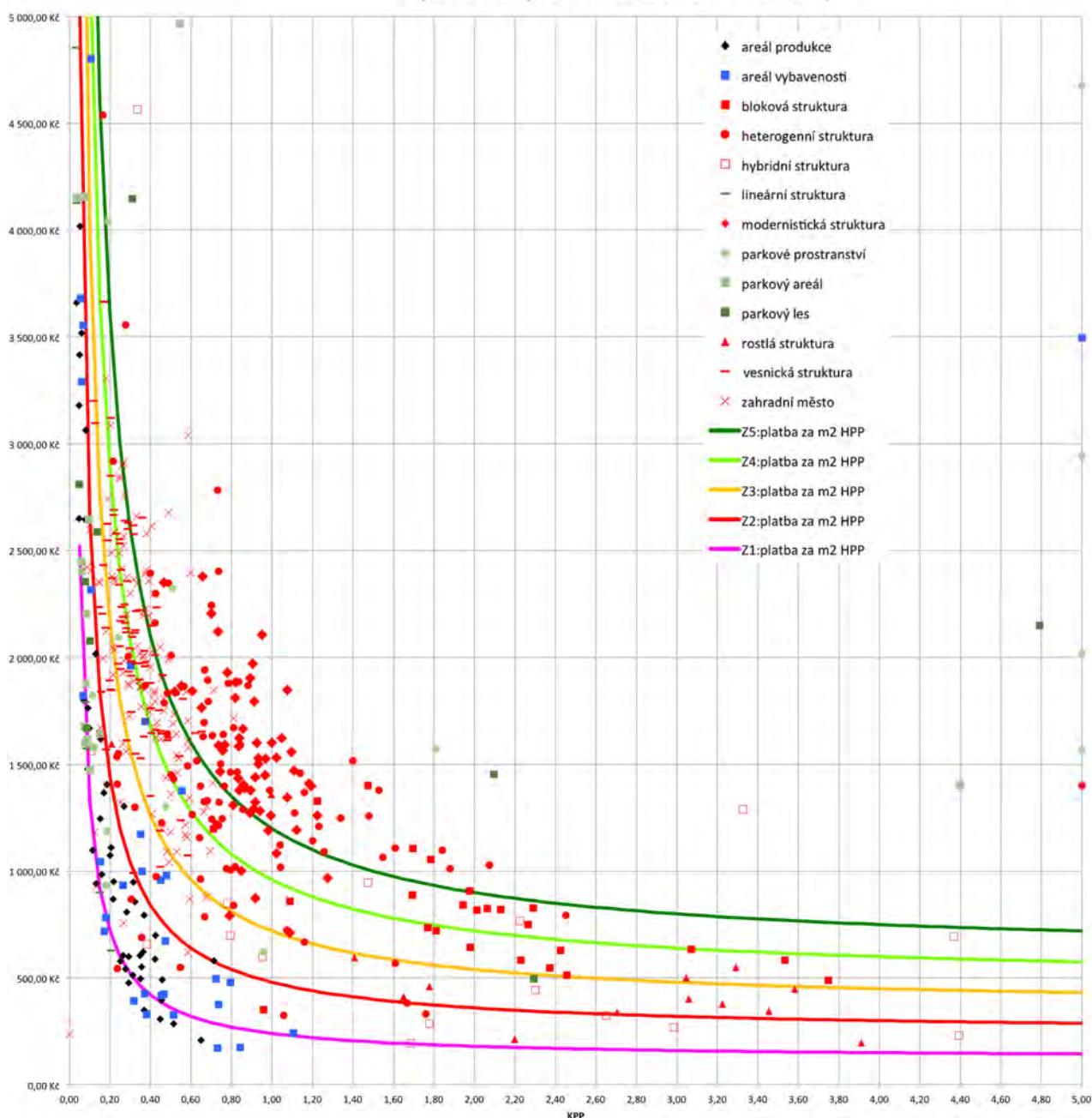
<sup>30</sup> § 2 odst. 1k) SZ: „občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;“

### G.3.g. Graf "Provozní náklady města na veřejná prostranství..."

V grafu "Provozní náklady města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let, 5% diskontování, promítnutí 5 pásem města s redukčními koeficienty" jsou na pozadí nákladnosti jednotlivých lokalit vyjádřené body promítnuty průběhy navržené funkce pro výpočet spoluúčasti pro všech 5 pásem města. Na námi navržených průbězích funkce je patrné, že vychází z vypočtených nákladů na správu území, ale záměrně jsou zvoleny hodnoty spíše nižší, příznivější.

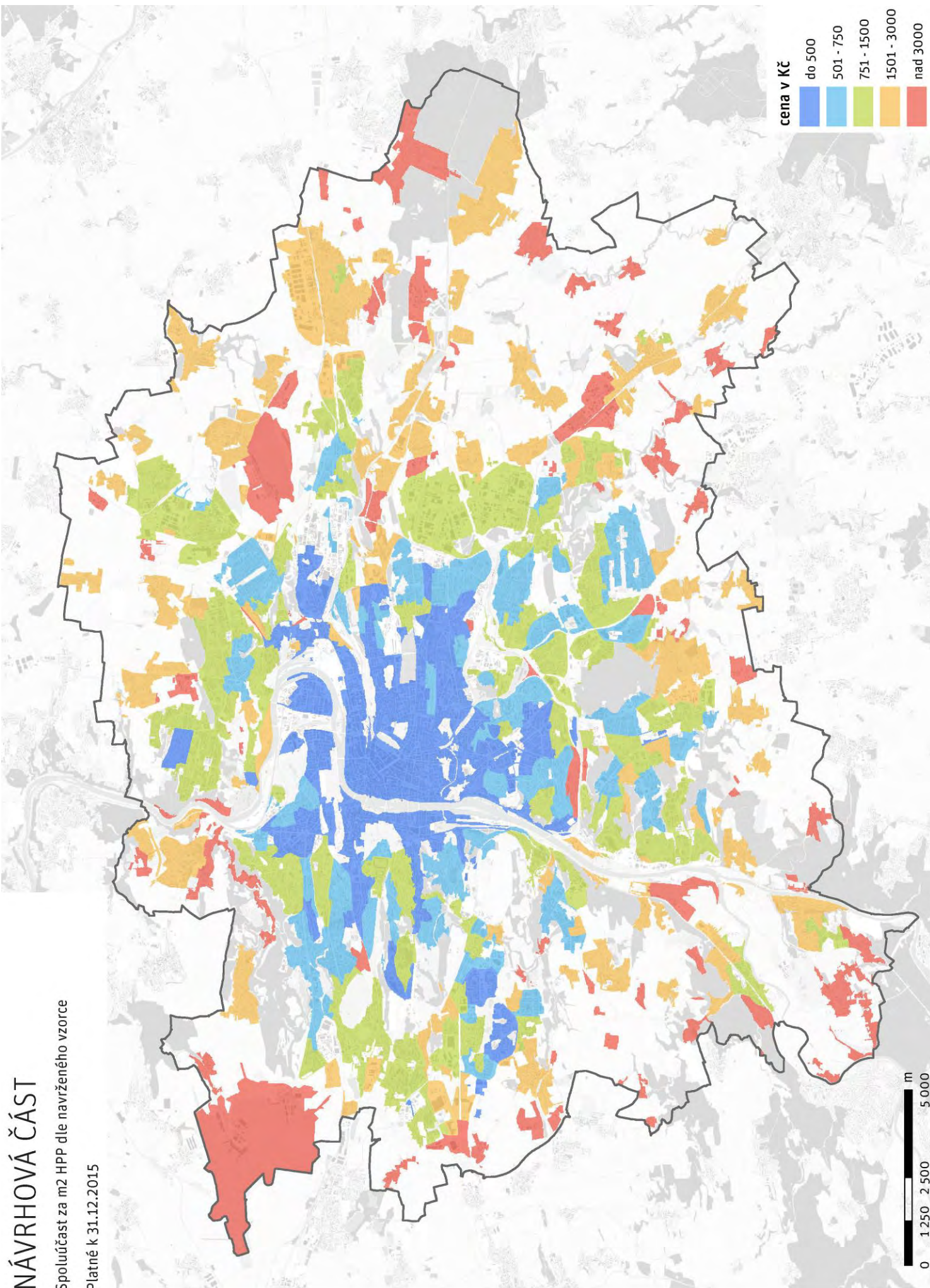
V tomto grafu není zahrnut koeficient "k" zohledňující blízkost veřejné dopravy. V případě, že by byl záměr realizován v docházkové vzdálenosti započítávané kapacitní hromadné dopravy, by byly jednotkové hodnoty redukovány příslušným koeficientem.

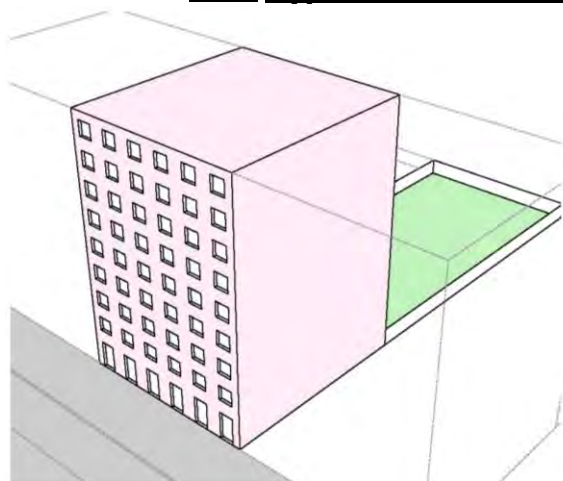
Provozní náklady města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let, 5% diskontování; promítnutí 5 pásem města s redukčními koeficienty



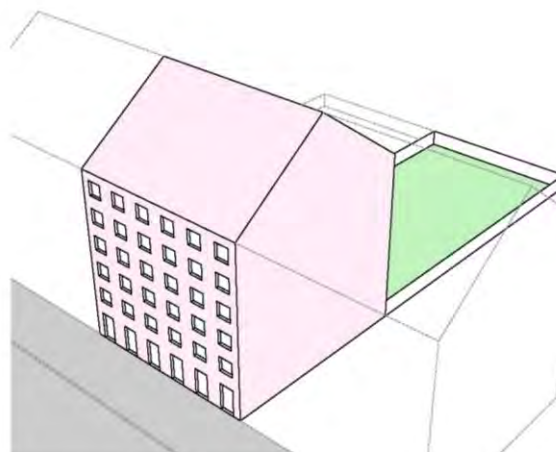
### G.3.h. Mapa "Návrhová část"

V mapě "Návrhová část" jsou zobrazeny poplatky za m<sup>2</sup> HPP tak, jak by byly vypočteny podle navrhovaného vzorce (odstavec G.3.a). Spoluúčast je vypočtena pro stávající průměrný koeficient podlažní plochy (KPP) v dané lokalitě. Jinak řečeno jde o výši spoluúčasti u záměrů na výstavbu stejných domů, jako jsou ty, které v posuzované lokalitě již stojí. Díky tomu je zobrazován referenční údaj výše spoluúčasti za vystavěný m<sup>2</sup> HPP pro různé urbaní struktury na různých místech města.

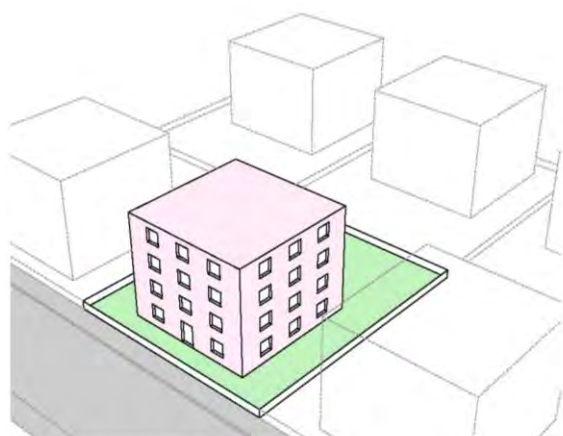


G.3.i. **Hypotetické stavební záměry podle stavební typologie**

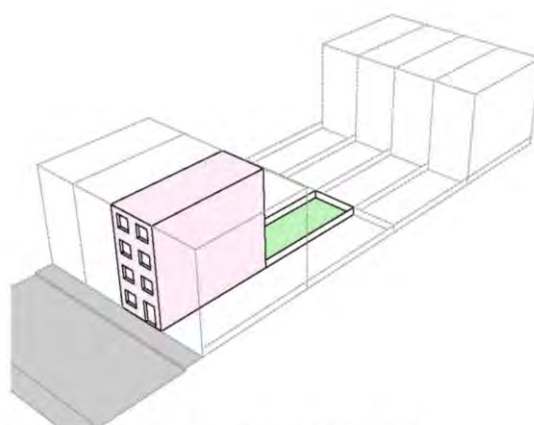
BYTOVÝ DŮM, 9 NADZEMNÍCH PODLAŽÍ  
**HPP:** 3960 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 1200 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 3,3



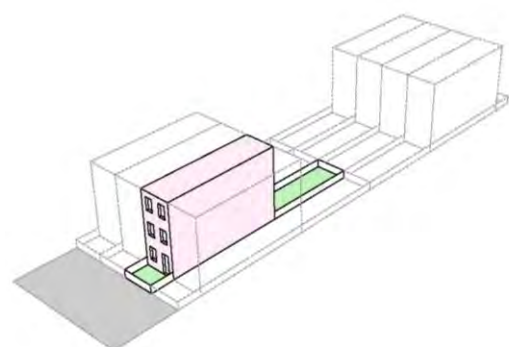
BYTOVÝ DŮM, 6 NADZEMNÍCH PODLAŽÍ  
**HPP:** 2640 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 1200 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 2,2



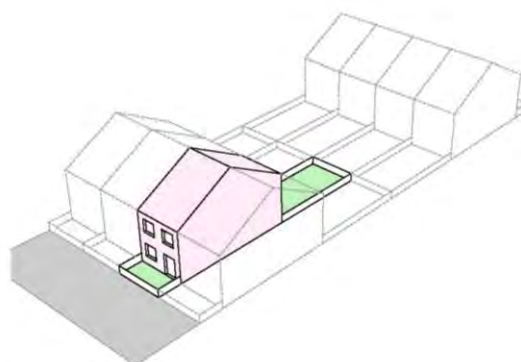
VILLA DŮM, 4 NADZEMNÍ PODLAŽÍ  
**HPP:** 900 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 750 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 1,2



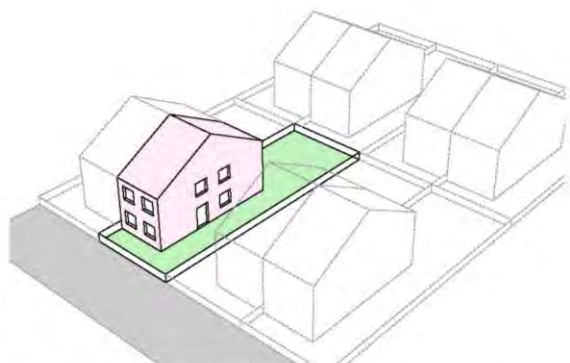
MĚSTSKÝ DŮM, 4 NADZEMNÍ PODLAŽÍ  
**HPP:** 360 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 180 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 2,0



ŘADOVÝ DŮM, 3 NADZEMNÍ PODLAŽÍ  
**HPP:** 180 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 120 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 1,5

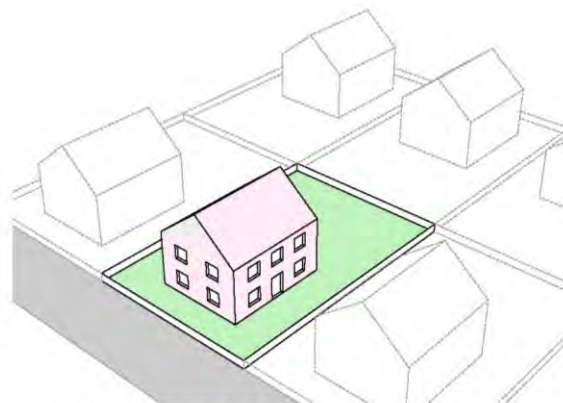


ŘADOVÝ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ  
**HPP:** 180 m<sup>2</sup>      **velikost pozemku:** 180 m<sup>2</sup>  
**KPP:** 1,0



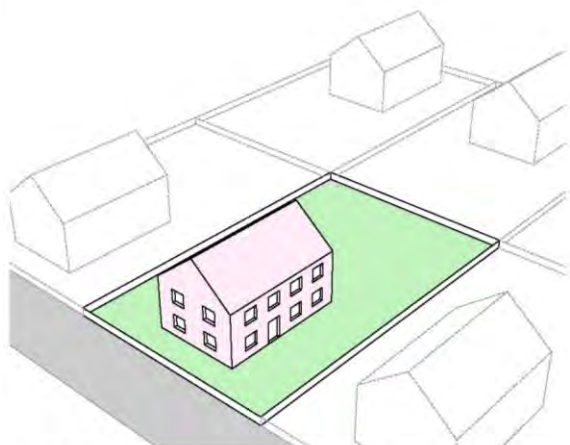
DVOJDŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 180 m<sup>2</sup>      velikost pozemku: 300 m<sup>2</sup>  
KPP: 0,6



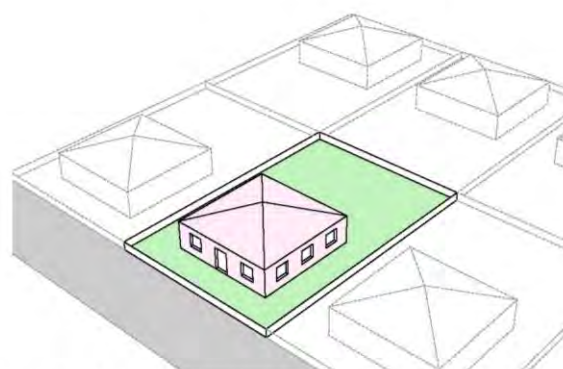
VOLNĚ STOJÍCÍ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 240 m<sup>2</sup>      velikost pozemku: 600 m<sup>2</sup>  
KPP: 0,4



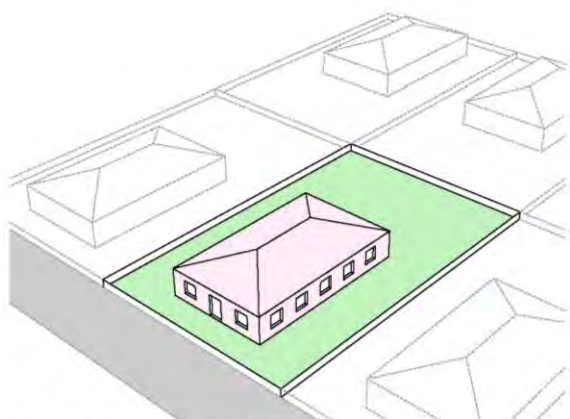
VOLNĚ STOJÍCÍ VELKÝ DŮM, 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 375 m<sup>2</sup>      velikost pozemku: 1000 m<sup>2</sup>  
KPP: 0,37



BUNGALOV, 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

HPP: 144 m<sup>2</sup>      velikost pozemku: 600 m<sup>2</sup>  
KPP: 0,24



VELKÝ BUNGALOV, 1 NADZEMNÍ PODLAŽÍ

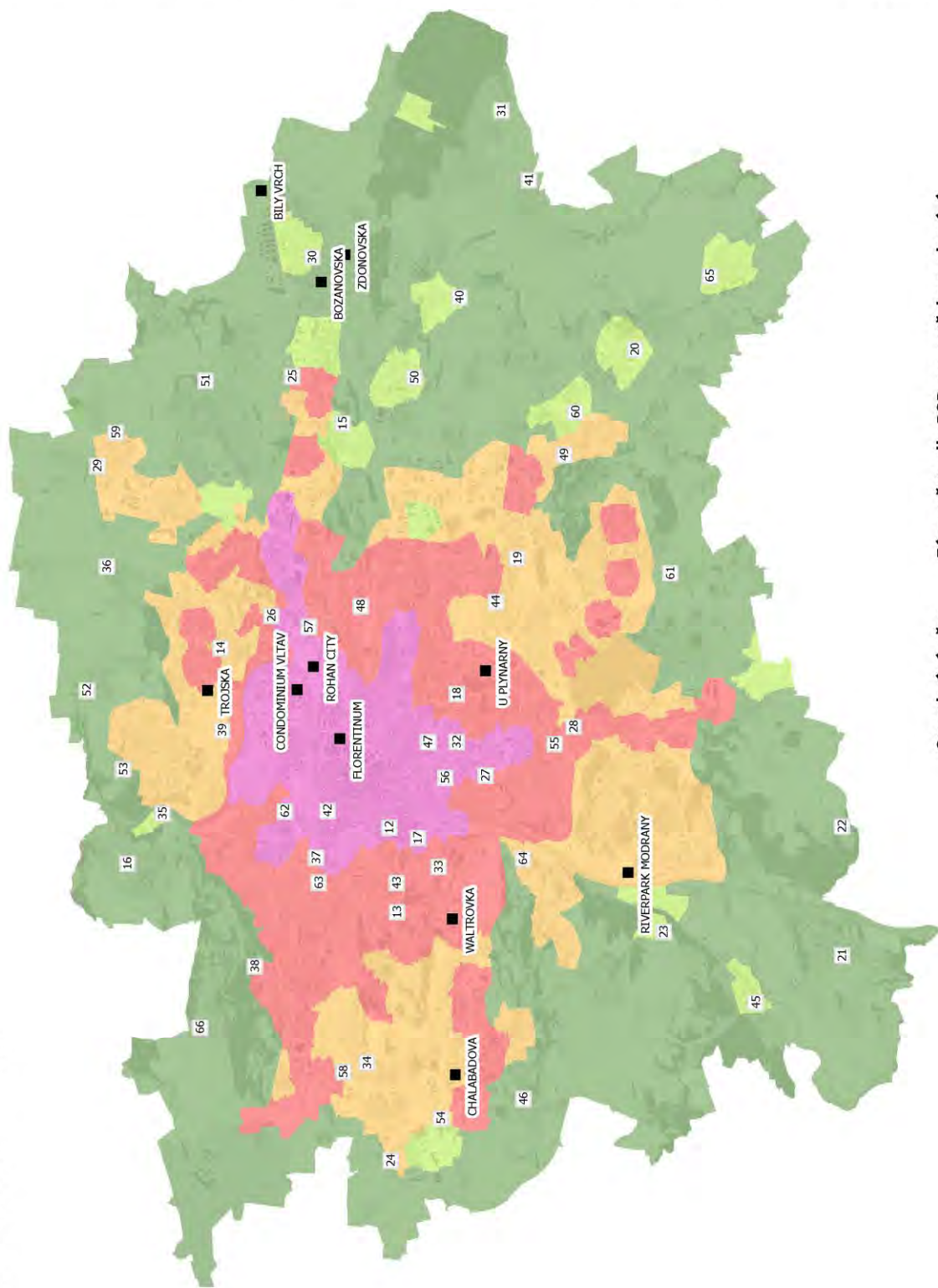
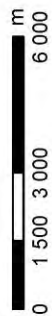
HPP: 240 m<sup>2</sup>      velikost pozemku: 1000 m<sup>2</sup>  
KPP: 0,24

*\*/ Uvedené modelové stavební typologie představují základní typy výstavby při mezní prostorové úspornosti (vysoké KPP). Stavební typologie jsou rovněž zobrazeny bez navrženého parkování, které může být u jednotlivých typologií a v různých územích a případech řešeno různým způsobem. Obecně lze konstatovat, že u intenzivních typologií individuálního bydlení (řadové domy, městské domy) může individuální řešení parkování v rámci řešeného pozemku snižovat intenzitu využití pozemku výrazněji než u typologií ostatních.*

### G.3.j. Mapa "Výše spoluúčasti stavebních záměrů..."

V mapě "Výše poplatku stavebních záměrů dle navrženého vzorce" jsou zobrazena pásma města dle přílohy č. 3 (mapa zón města) Pražských stavebních předpisů a která jsou v tomto vymezení použita v navrhovaném vzorci. V mapě jsou rovněž zachyceny skutečné stavební záměry z poslední doby (vyznačené černou značkou) a hypotetické typické stavební záměry (vyznačené bílou značkou). U záměrů jsou vypsány jejich specifikace: hrubá podlažní plocha (HPP), koeficient podlažní plochy (KPP), výše spoluúčasti za celý stavební záměr a výše spoluúčasti za m<sup>2</sup> HPP stavebního záměru.

# VÝŠE SPOLUÚČASTI U STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ DLE NAVRŽENÉHO VZORCE



**Stavební záměry**

- Realizované
- Hypotetické

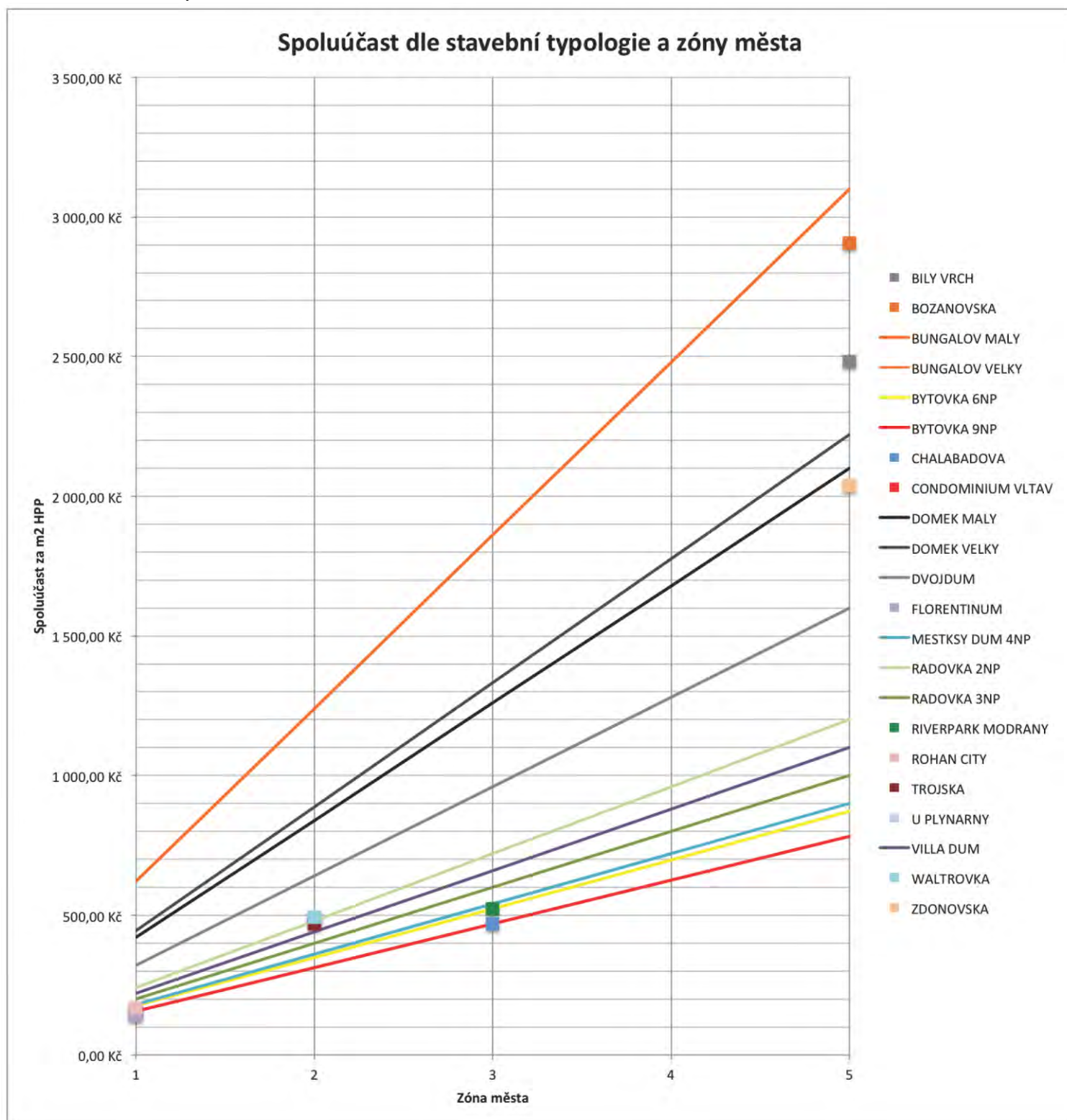
**Zóny města dle PSP pro potřeby parkování**

- 0 - 2
- 3 - 5
- 6
- 7
- 8

KOD	NAZEV	HPP	IKPP	CENA	CENA M2
12	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	460 800	175
13	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	921 600	349
14	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	1 382 400	524
15	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	1 843 200	698
16	BYTOVKA 6NP	2640	2,20	2 304 000	873
17	BYTOVKA 6NP	3960	3,30	619 200	156
18	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	1 238 400	313
19	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	1 857 600	469
20	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	2 476 800	625
21	BYTOVKA 9NP	3960	3,30	3 096 000	782
22	BUNGALOV MALY	144	0,24	446 400	3 100
23	BUNGALOV MALY	144	0,24	357 120	2 480
24	BUNGALOV MALY	144	0,24	267 840	1 860
25	BUNGALOV MALY	144	0,24	178 560	1 240
26	BUNGALOV MALY	144	0,24	89 280	620
27	DOMEK MALY	240	0,40	100 800	420
28	DOMEK MALY	240	0,40	201 600	840
29	DOMEK MALY	240	0,40	302 400	1 260
30	DOMEK MALY	240	0,40	403 200	1 680
31	DOMEK MALY	240	0,40	504 000	2 100
32	DVOJDUM	180	0,60	57 600	320
33	DVOJDUM	180	0,60	115 200	640
34	DVOJDUM	180	0,60	172 800	960
35	DVOJDUM	180	0,60	230 400	1 280
36	DVOJDUM	180	0,60	288 000	1 600
37	RADOVKA 2NP	180	1,00	43 200	240
38	RADOVKA 2NP	180	1,00	86 400	480
39	RADOVKA 2NP	180	1,00	129 600	720
40	RADOVKA 2NP	180	1,00	172 800	960
41	RADOVKA 2NP	180	1,00	216 000	1 200
42	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	64 800	180
43	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	129 600	360
44	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	194 400	540
45	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	259 200	720
46	MESTSKY DUM 4NP	360	2,00	324 000	900
47	RADOVKA 3NP	180	1,50	36 000	200
48	RADOVKA 3NP	180	1,50	72 000	400
49	RADOVKA 3NP	180	1,50	108 000	600
50	RADOVKA 3NP	180	1,50	144 000	800
51	RADOVKA 3NP	180	1,50	180 000	1 000
52	DOMEK VELKY	275	0,37	610 946	2 222
53	DOMEK VELKY	275	0,37	366 568	1 333
54	DOMEK VELKY	275	0,37	488 757	1 777
55	DOMEK VELKY	275	0,37	244 378	889
56	DOMEK VELKY	275	0,37	122 189	444
57	BUNGALOV VELKY	240	0,24	148 800	620
58	BUNGALOV VELKY	240	0,24	297 600	1 240
59	BUNGALOV VELKY	240	0,24	446 400	1 860
60	BUNGALOV VELKY	240	0,24	595 200	2 480
61	BUNGALOV VELKY	240	0,24	744 000	3 100
62	VILLA DUM	900	1,20	198 000	220
63	VILLA DUM	900	1,20	396 000	440
64	VILLA DUM	900	1,20	594 000	660
65	VILLA DUM	900	1,20	792 000	880
66	VILLA DUM	900	1,20	990 000	1 100
ROHAN CITY		49541	2,48	8 344 920	168
CONDOMINIUM VITAV		3788	3,67	578 280	153
FLORENTINIUM		77250	5,15	11 070 000	143
U PLYNARNY		3589	0,94	1 780 560	496
WALTROVKA		104300	0,95	51 432 001	493
TROJSKA		1750	1,05	821 760	470
CHALABADOVA		1750	3,34	818 640	468
RIVERPARK MODRANY		68640	2,20	35 942 762	524
BOZANOVSKA		1350	0,26	3 924 000	2 907
BILÝ VRCH		29150	0,32	72 390 000	2 483
ZDONOVSKA		228	0,42	465 000	2 039

### G.3.k. **Graf spoluúčasti dle použitého vzorce**

V grafu je znázorněna spoluúčast přepočtená na m<sup>2</sup> HPP (osa y) podle stavební typologie a v závislosti na zóně města (osa x) vypočtené ze vzorce (dle G.3.a). V grafu jsou rovněž zobrazeny body skutečné stavební záměry.



### G.3.l. **Tabulka použitých vybraných reálných a modelových projektů**

Pro přehlednost přikládáme tabulku všech stavebních záměrů (skutečných (realizace=A) i hypotetických (realizace=N)) v tabulce se všemi údaji a seřazených podle pásem města. V prvním sloupci (Pásma) jsou uvedeny postupně: číslo pásma (1-5), pásma města dle přílohy č. 3 (mapa zón města) Pražských stavebních předpisů (PSP...) a hodnota polohového redukčního koeficientu (červeně).

PÁSMO	NÁZEV	HPP	POZEMEK	CENA CELKEM	CENA/m <sup>2</sup>	KPP	REALIZACE	
1 PSP 0,1,2	<b>ROHAN CITY</b>	<b>49 541</b>	<b>20 000</b>	<b>8 344 920,00 Kč</b>	<b>168,00 Kč</b>	<b>2,5</b>	<b>A</b>	
	<b>CONDOMINIUM VLTAV</b>	<b>3 788</b>	<b>1 031</b>	<b>578 280,00 Kč</b>	<b>153,00 Kč</b>	<b>3,7</b>		
	<b>FLORENTINUM</b>	<b>77 250</b>	<b>15 000</b>	<b>11 070 000,00 Kč</b>	<b>143,00 Kč</b>	<b>5,2</b>		
	0,2	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	460 800,00 Kč	175,00 Kč	2,2	N
		BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	619 200,00 Kč	156,00 Kč	3,3	
		BUNGALOV MALY	144	600	89 280,00 Kč	620,00 Kč	0,2	
		DOMEK MALY	240	600	100 800,00 Kč	420,00 Kč	0,4	
		DVOJDUM	180	300	57 600,00 Kč	320,00 Kč	0,6	
		RADOVKA 2NP	180	180	43 200,00 Kč	240,00 Kč	1,0	
		MESTSKY DUM 4NP	360	180	64 800,00 Kč	180,00 Kč	2,0	
		RADOVKA 3NP	180	120	36 000,00 Kč	200,00 Kč	1,5	
		DOMEK VELKY	275	1 000	122 189,00 Kč	444,00 Kč	0,4	
BUNGALOV VELKY		240	1 000	148 800,00 Kč	620,00 Kč	0,2		
VILLA DUM	900	750	198 000,00 Kč	220,00 Kč	1,2			
2 PSP 3,4,5	<b>U PLYNARNY</b>	<b>3 589</b>	<b>3 830</b>	<b>1 780 560,00 Kč</b>	<b>496,00 Kč</b>	<b>0,9</b>	<b>A</b>	
	<b>WALTROVKA</b>	<b>104 300</b>	<b>110 000</b>	<b>51 432 001,00 Kč</b>	<b>493,00 Kč</b>	<b>0,9</b>		
	<b>TROJSKA</b>	<b>1 750</b>	<b>1 674</b>	<b>821 760,00 Kč</b>	<b>470,00 Kč</b>	<b>1,0</b>		
	0,4	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	921 600,00 Kč	349,00 Kč	2,2	N
		BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	1 238 400,00 Kč	313,00 Kč	3,3	
		BUNGALOV MALY	144	600	178 560,00 Kč	1 240,00 Kč	0,2	
		DOMEK MALY	240	600	201 600,00 Kč	840,00 Kč	0,4	
		DVOJDUM	180	300	115 200,00 Kč	640,00 Kč	0,6	
		RADOVKA 2NP	180	180	86 400,00 Kč	480,00 Kč	1,0	
		MESTSKY DUM 4NP	360	180	129 600,00 Kč	360,00 Kč	2,0	
		RADOVKA 3NP	180	120	72 000,00 Kč	400,00 Kč	1,5	
		DOMEK VELKY	275	1 000	244 378,00 Kč	889,00 Kč	0,4	
BUNGALOV VELKY		240	1 000	297 600,00 Kč	1 240,00 Kč	0,2		
VILLA DUM	900	750	396 000,00 Kč	440,00 Kč	1,2			
3 PSP 6	<b>CHALABADOVA</b>	<b>1 750</b>	<b>524</b>	<b>818 640,00 Kč</b>	<b>468,00 Kč</b>	<b>3,3</b>	<b>A</b>	
	<b>RIVERPARK MODRANY</b>	<b>68 640</b>	<b>31 201</b>	<b>35 942 762,00 Kč</b>	<b>524,00 Kč</b>	<b>2,2</b>		
	0,6	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	1 382 400,00 Kč	524,00 Kč	2,2	N
		BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	1 857 600,00 Kč	469,00 Kč	3,3	
		BUNGALOV MALY	144	600	267 840,00 Kč	1 860,00 Kč	0,2	
		DOMEK MALY	240	600	302 400,00 Kč	1 260,00 Kč	0,4	
		DVOJDUM	180	300	172 800,00 Kč	960,00 Kč	0,6	
		RADOVKA 2NP	180	180	129 600,00 Kč	720,00 Kč	1,0	
		MESTSKY DUM 4NP	360	180	194 400,00 Kč	540,00 Kč	2,0	
		RADOVKA 3NP	180	120	108 000,00 Kč	600,00 Kč	1,5	
		DOMEK VELKY	275	1 000	366 568,00 Kč	1 333,00 Kč	0,4	
		BUNGALOV VELKY	240	1 000	446 400,00 Kč	1 860,00 Kč	0,2	
VILLA DUM	900	750	594 000,00 Kč	660,00 Kč	1,2			
4 PSP 7	BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	1 843 200,00 Kč	698,00 Kč	2,2	N	
	BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	2 476 800,00 Kč	625,00 Kč	3,3		
	DOMEK MALY	240	600	403 200,00 Kč	1 680,00 Kč	0,4		
	DVOJDUM	180	300	230 400,00 Kč	1 280,00 Kč	0,6		
	RADOVKA 2NP	180	180	172 800,00 Kč	960,00 Kč	1,0		
	MESTSKY DUM 4NP	360	180	259 200,00 Kč	720,00 Kč	2,0		
	RADOVKA 3NP	180	120	144 000,00 Kč	800,00 Kč	1,5		
	DOMEK VELKY	275	1 000	488 757,00 Kč	1 777,00 Kč	0,4		
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	595 200,00 Kč	2 480,00 Kč	0,2		
	VILLA DUM	900	750	792 000,00 Kč	880,00 Kč	1,2		
	BUNGALOV MALY	144	600	357 120,00 Kč	2 480,00 Kč	0,2		
	5 PSP 8	<b>BOZANOVSKA</b>	<b>1 350</b>	<b>5 190</b>	<b>3 924 000,00 Kč</b>	<b>2 907,00 Kč</b>		<b>0,3</b>
<b>BILY VRCH</b>		<b>29 150</b>	<b>91 500</b>	<b>72 390 000,00 Kč</b>	<b>2 483,00 Kč</b>	<b>0,3</b>		
<b>ZDONOVSKA</b>		<b>228</b>	<b>547</b>	<b>465 000,00 Kč</b>	<b>2 039,00 Kč</b>	<b>0,4</b>		
1,0		BYTOVKA 6NP	2 640	1 200	2 304 000,00 Kč	873,00 Kč	2,2	N
		BYTOVKA 9NP	3 960	1 200	3 096 000,00 Kč	782,00 Kč	3,3	
		BUNGALOV MALY	144	600	446 400,00 Kč	3 100,00 Kč	0,2	
		DOMEK MALY	240	600	504 000,00 Kč	2 100,00 Kč	0,4	
		DVOJDUM	180	300	288 000,00 Kč	1 600,00 Kč	0,6	
		RADOVKA 2NP	180	180	216 000,00 Kč	1 200,00 Kč	1,0	
		MESTSKY DUM 4NP	360	180	324 000,00 Kč	900,00 Kč	2,0	
		RADOVKA 3NP	180	120	180 000,00 Kč	1 000,00 Kč	1,5	
		DOMEK VELKY	275	1 000	610 946,00 Kč	2 222,00 Kč	0,4	
	BUNGALOV VELKY	240	1 000	744 000,00 Kč	3 100,00 Kč	0,2		
VILLA DUM	900	750	990 000,00 Kč	1 100,00 Kč	1,2			



## G.4. Kontrolní část

V kontrolní části jsme ověřovali, jestli námi navržený vzorec pro výpočet spoluúčasti odpovídá skutečným nákladům, které jsme vypočetli v analytické části. Rovněž jsme se zabývali celou metodou spoluúčasti a hledali slabá místa, která by mohla být případně zneužita k vyhýbání se spoluúčasti nebo k jejímu snížení.

Mapa "Kontrolní část" zobrazuje rozdíl mezi výší spoluúčasti vypočtenou podle navrhovaného vzorce a výší vypočtených nákladů v analytické části. Tento rozdíl je zobrazen na sedmistupňové škále, kde hodnoty blízké nule (tedy v případech, kdy je minimální rozdíl mezi výší spoluúčasti podle vzorce a vypočtenou hodnotou) jsou zobrazeny světle žlutě, hodnoty dle vzorce nižší než vypočtené náklady jsou v odstínech teplých (oranžová až červenohnědá) a hodnoty dle vzorce vyšší než jsou vypočtené náklady, jsou zobrazeny v odstínech studených (odstíny modré). Na této rozdílové mapě je patrné, že v centrální části města je odchylka nízká, ale stoupá směrem z centra ven a tím je širší centrum města navrženým vzorcem relativně zvýhodněno. Tyto odchylky jsou způsobeny vymezením pásem města, která by měla být následně zpřesněna upraveným vymezením, a tím by více odpovídalo potřebám tohoto úkolu. Dále je v mapě patrné, že většina lokalit podél okraje města vykazuje nižší vypočtené náklady, než je stanovená výše podle navrhovaného vzorce. To jinými slovy znamená, že spoluúčast v okrajových částech města by byla výrazně vyšší, než je dle výpočtu v analytické části odůvodnitelné. To je zřejmé i v navazující tabulce (na další straně), kde je vidět, že například ve vnějších pásmech 4 a 5 by spoluúčast za rodinný dům byl v řádu stovek tisíc korun českých. Tato skutečnost má svůj základ v tom, že ve skutečnosti náklady u výstavby s nižší intenzitou nerostou tak dramaticky, jak ukazuje navrhovaný vzorec.

Je opět důležité zmínit, že v kontrolní části ověřujeme správnost navrženého vzorce srovnáním s vypočtenými daty z analytické části. Jak již však bylo uvedeno v předchozím textu, s ohledem na časové limity této úlohy jsme neměli k dispozici data o nákladech na obsluhu území veřejnou dopravou a přesná data o nákladech na správu území. Nepřesnost v celkové výši vypočtených nákladů tedy nebylo možné v kontrolní části odhalit a přesné výše nákladů bude moci být vypočtena až po získání zmíněných dat. Doplnění chybějících dat si vyžádá další, zpřesňující propočty.

### G.4.a. Výsledný vzorec po kontrole

Navrhujeme tedy, aby byl výpočtový vzorec rozdělen na dva intervaly podle koeficientu podlažní plochy, a to na menší než 1 a větší než 1. V intervalu KPP větší než 1 by byl ponechán stávající vzorec a v intervalu KPP menší než 1 by byl stávající vzorec nepřímé úměrnosti nahrazen lineární klesající funkcí. Grafické zobrazení tohoto řešení je v grafu níže.

Po ověření navrhujeme rozdělit vzorec na dva:

$$\text{pro } KPP \leq 1: N_{\text{tarif}} = \text{tarif} \times \text{pásma} \times (-KPP+3) \times HPP \times k$$

$$\text{pro } KPP > 1: N_{\text{tarif}} = \text{tarif} \times \text{pásma} \times \frac{1+KPP}{KPP} \times HPP \times k$$

Při kontrole a ověřování metody výpočtu spoluúčasti jsme odhalili potenciální problémy, jež je důležité neopomenout v další práci na tomto úkolu.

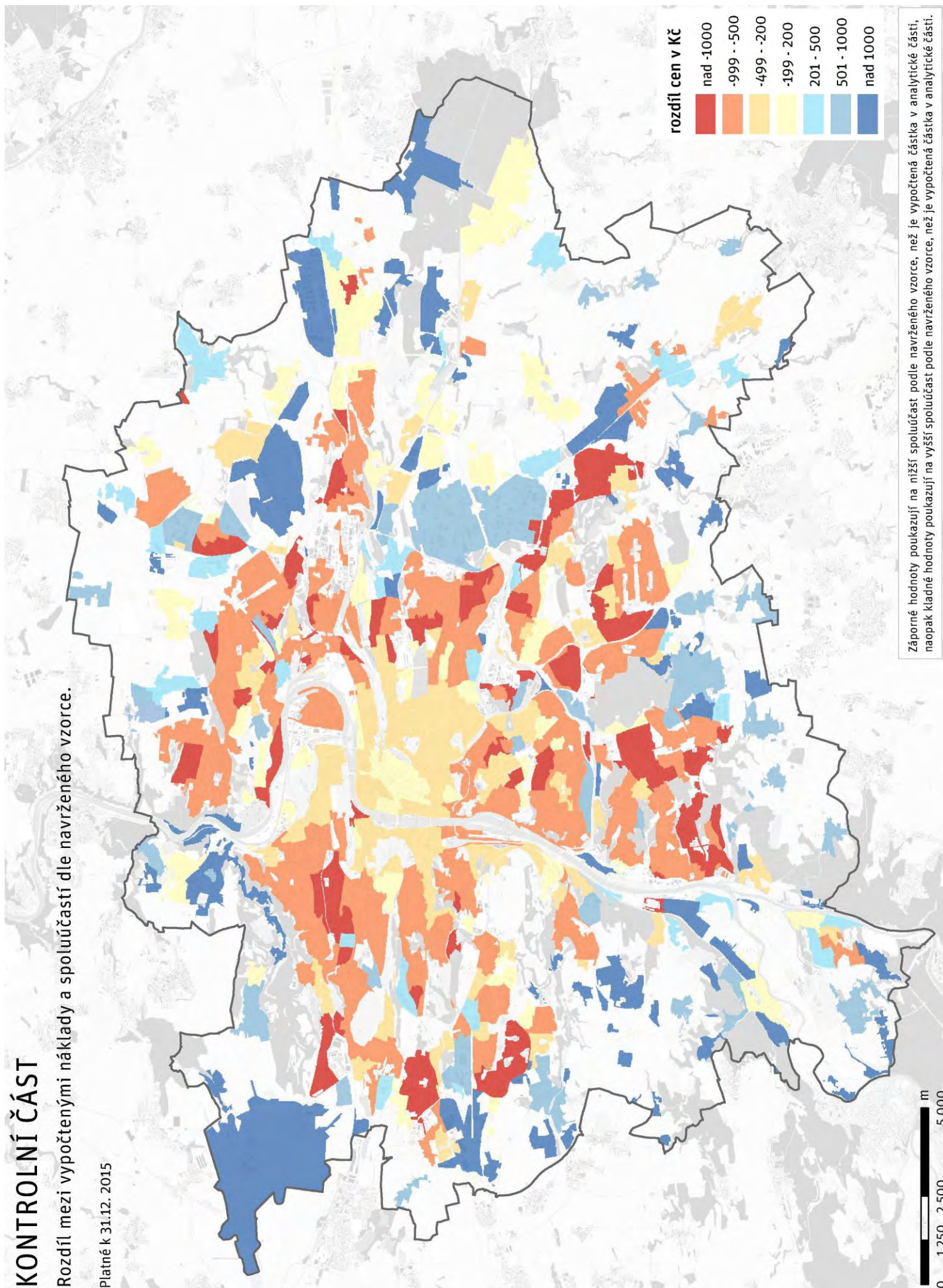
#### Intenzivní záměry na periferii

Stávající výpočet a zóny nedokáží předejít tomu, že na okraji města je výrazně výhodnější stavět při vyšších intenzitách než těch nižších. Je tedy otázkou, jestli se nevrátit ke koeficientu, který bude méně zatěžovat preferovanou stavební intenzitu. Ideální stavební typologie a intenzita by ale zřejmě musela být převzata z připravovaného MPP, což je k diskusi, jakým způsobem tak učinit před vydáním MPP.

# KONTROLNÍ ČÁST

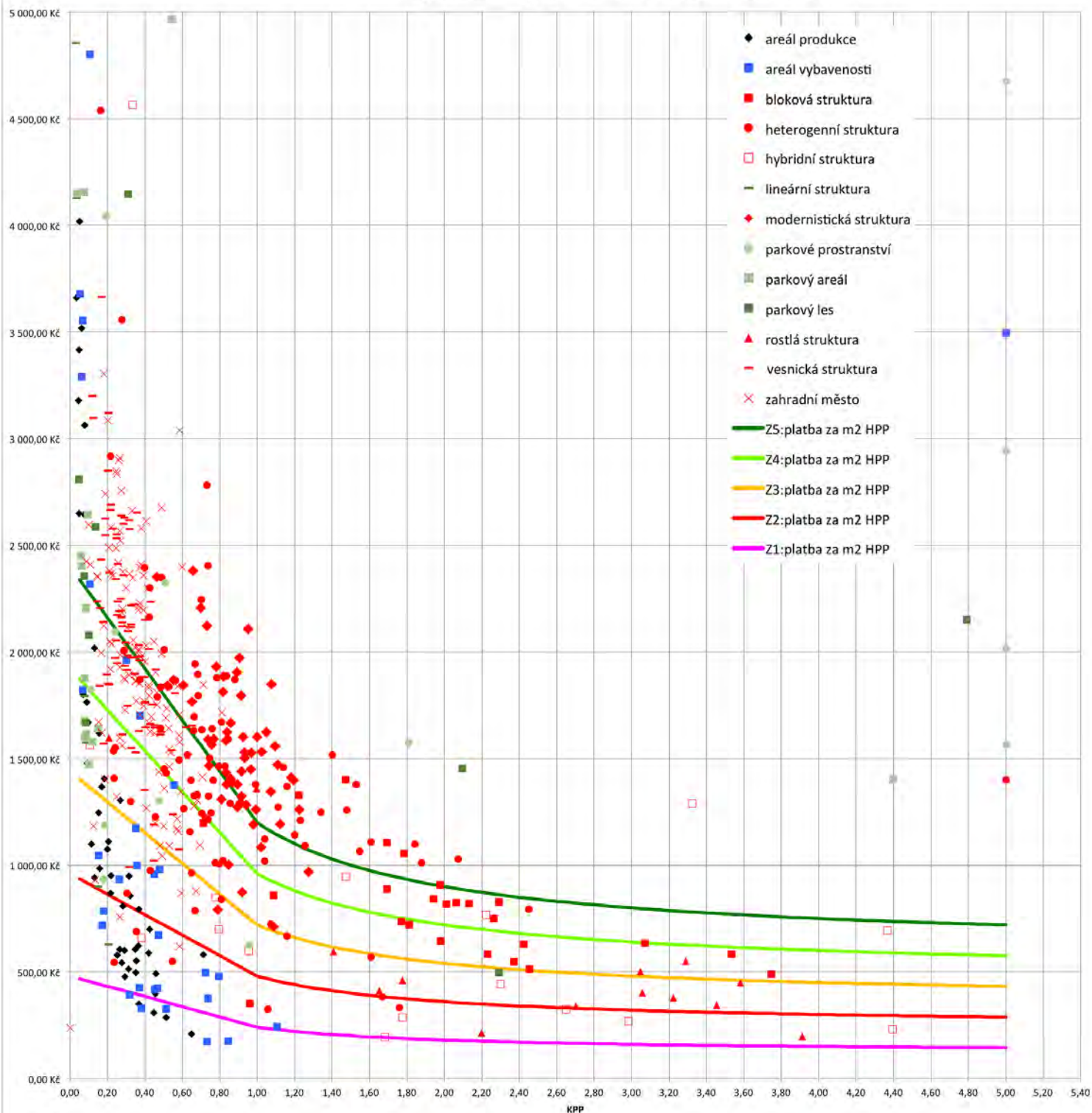
Rozdíl mezi vypočtenými náklady a spoluúčastí dle navrženého vzorce.

Platné k 31.12. 2015



Záporné hodnoty poukazují na nižší spoluúčast podle navrženého vzorce, než je vypočtená částka v analytické části, naopak kladné hodnoty poukazují na vyšší spoluúčast podle navrženého vzorce, než je vypočtená částka v analytické části.

Provozní náklady města na veřejná prostranství a externality IAD na 50 let, 5% diskontování;  
promítnutí 5 pásem města s redukčními koeficienty



### Vymezení zón města dle PSP

Zásadní problém sledujeme v místech potenciálně vhodných pro parkoviště P+R, tedy u stanic veřejné kolejové dopravy na okraji města, kde je stanovena zóna 07. Z hlediska potřeby výpočtu parkování pro PSP je to odůvodnitelné, ale v naší úloze jde o znevýhodňování atraktivních stavebních lokalit. V těchto lokalitách by tedy mělo dojít ke korekci.

### Vytlačování záměrů za hranice Prahy

Stávající nastavení vzorečku, byť odůvodněné, bude vyvolávat vysoké náklady na výstavbu rodinných domů. Bez dalších souvisejících opatření by se tedy přesunul veškerý rozvoj z okrajových městských částí za hranice Prahy a problém suburbanizace by se ještě prohloubil. Proto by bylo vhodné uvažovat například současně s tímto opatřením o restriktivním nástroji vůči IAD.

## **G.5. Závěr a doporučení k dalšímu postupu**

V této části úlohy byla představena metoda výpočtu výše spoluúčasti jako nástroje plánovacích smluv. Je důležité poznamenat, že konkrétní vypočtené hodnoty v analytické části jsou zcela závislé na přesnosti vstupních dat. Doposud jsme měli možnost pracovat s velmi přesnými daty o území, ale **s poměrně nepřesnými daty o nákladech na správu území. Z tohoto důvodu je třeba brát dosavadní vypočtené údaje se značnou rezervou do té doby, dokud v modelu nedoplníme přesnější údaje o nákladech na správu území.**

Pro další postup tedy navrhuje spojit se se správci v území a získat od nich přesné údaje. Konkrétně jde o Technickou správu komunikací, která je investorem a správcem dopravní infrastruktury, Pražské služby a jejich náklady na péči o veřejnou zeleň a veřejné osvětlení, Městské části a jejich náklady na péči o veřejnou zeleň a údržbu veřejných prostranství.

Dalšími významnými partnery pro dokončení této úlohy jsou Dopravní podnik a Ropid, jejichž data o nákladech na obsluhu území veřejnou dopravou, tedy o vozokilometrech na jednotlivých linkách a nákladech na vozokilometry podle linky a typu dopravního prostředku, počtu přepravených osob, kapacitě veřejné dopravy a tím i dodatečných nákladech na veřejnou dopravu. Veřejná doprava doposud není ve výpočtu zahrnuta, přestože tvoří významný podíl nákladů. Po zahrnutí veřejné dopravy do výpočtu očekáváme ještě výraznější rozdíl mezi náklady na intenzivní výstavbu a náklady na výstavbu málo intenzivní a nárůst nákladů ve vnějším pásmu města.

Současně doporučujeme do výpočtu spoluúčasti zapojit vazbu na stávající veřejnou infrastrukturu, jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory. Doporučujeme i možnost zařazení těch zařízení, která budou budována společně s projektem ať už spoluúčastí investora či některou z forem sdružených investic tak, aby byly zprovozněny současně se záměrem. Tuto vazbu je možné zapojit pomocí redukčního koeficientu (koeficientů) vázaného na reálnou docházkovou vzdálenost ke vstupu do zařízení (areálu).

Dále prověřit možnost zvýšení spoluúčasti u záměrů, které zneužívají nerovnováhy cen pozemků a nákladů veřejné infrastruktury, tj. například „stavby v polích“, kdy se staví byt' na rozvojové ploše dle ÚP, ale nikoliv postupně od zastavěného území, ale od opačného konce.

## H. Deficity území

### H.1. Veřejná vybavenost

Kvalita a dostupnost veřejné vybavenosti<sup>31</sup> významně ovlivňuje kvalitu života a tím i spokojenost obyvatel. Město může úroveň veřejné vybavenosti buď přímo řešit, nebo alespoň nepřímo ovlivňovat.

V uplynulých letech jsme se zabývali tématem deficitů veřejné vybavenosti a v červnu 2015 jsme dokončili analytický dokument „*Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze*“, který identifikuje úroveň vybavenosti v různých částech města. Z pohledu potřebné spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k jeho záměru považujeme za podstatné deficity na čtvrtkové úrovni v oblasti kultury (kulturně komunitních zařízení), regionálního školství (MŠ a ZŠ), zdravotnictví (ambulantní zdravotní péče), sociálních služeb, sportu a rekreace.

Části Prahy s největším souběhem těchto deficitů znázorňuje mapa (níže). Deficitní oblasti byly identifikovány v podrobnosti tzv. bilančních územních celků (dále jen BUC), které byly pro účely analýzy uměle vytvořeny. Jde o dílčí statistické celky vytvořené spojením příslušných základních sídelních jednotek (ZSJ) cestou logických vazeb v území z hlediska veřejné vybavenosti (se zohledněním přiměřené velikosti a územní celistvosti, vnitřních dopravních vazeb, přírodních i umělých bariér, respektováním hranic městských částí apod.).

Identifikovaná území s deficitem veřejné vybavenosti by měla být předmětem programového úsilí obce o nápravu stavu a odstranění či alespoň snížení deficitů. V případě záměru v takovém území by základní podmínkou realizace záměru měla být spoluúčast investora na řešení deficitu s cílem významného zlepšení oproti stavu před záměrem.

Zároveň je ale zřejmé, že bude záležet na proporcích mezi mírou deficitu a rozsahem záměru – tj. malý záměr může být pro území s velmi malým deficitem méně problematický než velký záměr v území, kde je dosud převis kapacit veřejné vybavenosti.

#### Doporučujeme:

- aby při stanovení míry spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu ve vztahu k jeho záměru bylo zohledněno, zda jde o území s převisem kapacit veřejné vybavenosti na čtvrtkové úrovni (výhodnější, nižší spoluúčast) anebo naopak o území s deficitem kapacit či o území, kde deficit vznikne umístěním záměru (vyšší spoluúčast).
- nastavit metodu rozlišení a zohlednění koncentrace deficitů jednotlivých oblastí – tj. kolika oborů a jakých typů veřejné vybavenosti se deficit v daném území týká,
- nastavit metodu, jak přebytky i deficity kapacit veřejné vybavenosti na čtvrtkové úrovni vztahovat k velikosti a charakteru záměru.

Zároveň upozorňujeme na častou potřebu doplnění veřejné vybavenosti komerčního charakteru, například základní obchodní vybavenosti na mnoha územích, kde jsou v současné době deficity.

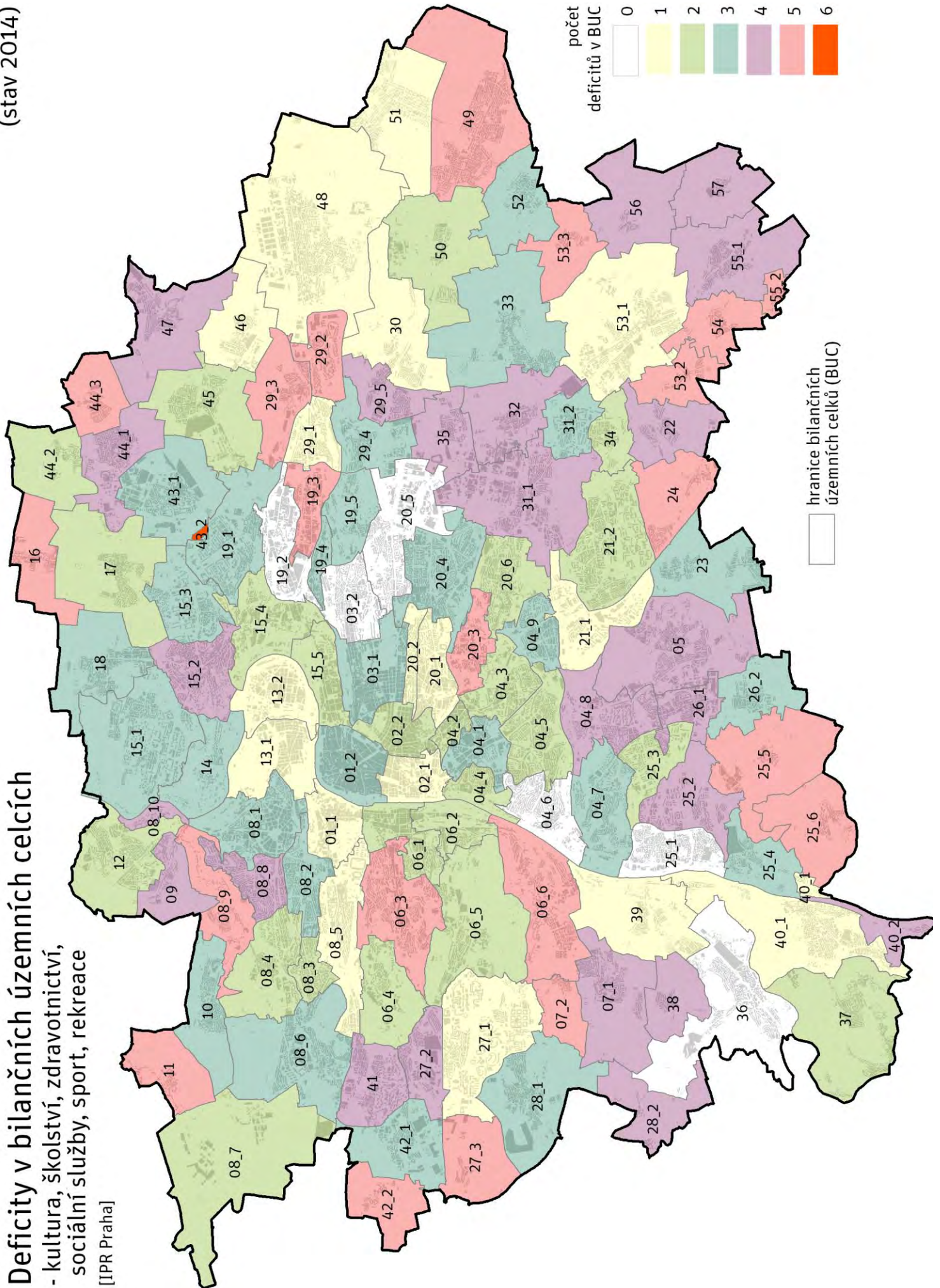
<sup>31</sup> Veřejná vybavenost je pojmem Pražských stavebních předpisů ve znění zaslaném k notifikaci a to v § 8 odst. (1): „Veřejná vybavenost zahrnuje stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 stavebního zákona a stavby, zařízení a pozemky pro obchody, služby, pracovní příležitosti a podobně.“

(stav 2014)

# Deficity v bilančních územních celcích

- kultura, školství, zdravotnictví,  
sociální služby, sport, rekreace

[IPR Praha]



H.1.a. **Přehled deficitů veřejné vybavenosti v bilančních územních celcích (BUC)**

kód BUC	bilanční územní celek (BUC)	kulturně komunitní zařízení	sport	rekreace	MŠ	ZŠ	lékaři	praktický lékař	sociální péče	počet deficitů
01_1	Praha 1 - levý břeh				deficit					1
01_2	Praha 1 - pravý břeh		deficit	deficit	deficit					3
02_1	Praha 2 - západ			deficit						1
02_2	Praha 2 - východ			deficit	deficit					2
03_1	Praha 3 - západ	deficit		deficit	deficit					3
03_2	Praha 3 - východ									0
04_1	Praha 4 - Pankrác	deficit		deficit	deficit					3
04_2	Praha 4 - Nusle			deficit	deficit					2
04_3	Praha 4 - Michle						deficit	deficit		2
04_4	Praha 4 - Podolí				deficit	deficit				2
04_5	Praha 4 - Krč-Pankrác	deficit		deficit						2
04_6	Praha 4 - Braník_Dvorce									0
04_7	Praha 4 - Novodvorská_Hodkovičky				deficit		deficit		deficit	3
04_8	Praha 4 - Lhotka_Krč	deficit	deficit				deficit	deficit		4
04_9	Praha 4 - Spořilov	deficit		deficit	deficit					3
05	Kunratice				deficit	deficit	deficit		deficit	4
06_1	Praha 5 - Smíchov_sever			deficit	deficit					2
06_2	Praha 5 - Smíchov_jih					deficit	deficit			2
06_3	Praha 5 - Košíře			deficit	deficit	deficit	deficit	deficit		5
06_4	Praha 5 - Motol							deficit	deficit	2
06_5	Praha 5 - Jinonice_Radlice				deficit		deficit			2
06_6	Praha 5 - Hlubočepy_Barrandov	deficit	deficit	deficit				deficit	deficit	5
07_1	Slivenec				deficit		deficit	deficit	deficit	4
07_2	Slivenec - Holyně				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
08_1	Praha 6 - Dejvice	deficit		deficit	deficit					3
08_10	Praha 6 - Sedlec				deficit	deficit	deficit	deficit		4
08_2	Praha 6 - Střešovice	deficit			deficit	deficit				3
08_3	Praha 6 - Petřiny	deficit							deficit	2
08_4	Praha 6 - Vokovice_Veleslavín	deficit							deficit	2
08_5	Praha 6 - Břevnov				deficit					1
08_6	Praha 6 - Liboc_Ruzyně	deficit	deficit				deficit			3
08_7	Praha 6 - Ruzyně_letiště					deficit			deficit	2
08_8	Praha 6 - Hanspaulka	deficit				deficit		deficit	deficit	4
08_9	Praha 6 - Šárecké údolí				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
09	Lysolaje				deficit		deficit	deficit	deficit	4
10	Nebušice				deficit		deficit	deficit		3
11	Přední Kopanina				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
12	Suchdol				deficit		deficit			2
13_1	Praha 7 - Letná				deficit					1
13_2	Praha 7 - Holešovice_Bubny				deficit					1
14	Troja					deficit	deficit		deficit	3
15_1	Praha 8 - Bohnice_Čimice	deficit	deficit		deficit					3
15_2	Praha 8 - Kobylisy	deficit			deficit		deficit	deficit		4
15_3	Praha 8 - sídliště Dábllice		deficit	deficit			deficit			3
15_4	Praha 8 - Libeň	deficit			deficit					2
15_5	Praha 8 - Karlín		deficit		deficit					2
16	Březiněves				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
17	Ďábllice						deficit	deficit		2
18	Dolní Chabry					deficit	deficit		deficit	3
19_1	Praha 9 - sídliště Prosek	deficit	deficit		deficit					3
19_2	Praha 9 - Vysočany_Libeň									0
19_3	Praha 9 - Harfa_Hloubětín				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
19_4	Praha 9 - Nové Vysočany					deficit	deficit	deficit		3
19_5	Praha 9 - Hrdlořezy				deficit	deficit	deficit			3
20_1	Praha 10 - Vršovice			deficit						1
20_2	Praha 10 - Vinohrady								deficit	1
20_3	Praha 10 - Bohdalec_Slatiny				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
20_4	Praha 10 - Strašnice				deficit		deficit	deficit		3
20_5	Praha 10 - Malešice									0
20_6	Praha 10 - Záběhlice_ZahradníMěsto	deficit		deficit						2
21_1	Praha 11 - západ			deficit						1
21_2	Praha 11 - východ	deficit	deficit	deficit						2
22	Křeslice				deficit	deficit	deficit		deficit	4

kód BUC	bilanční územní celek (BUC)	kulturně komunitní zařízení	sport	rekreace	MŠ	ZŠ	lékaři	praktický lékař	sociální péče	počet deficitů
23	Šeberov					deficit	deficit		deficit	3
24	Újezd				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
25_1	Praha 12 - Modřany západ									0
25_2	Praha 12 - Modřany východ		deficit	deficit			deficit	deficit		4
25_3	Praha 12 - Kamýk	deficit		deficit						2
25_4	Praha 12 - Komořany					deficit	deficit		deficit	3
25_5	Praha 12 - Cholupice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
25_6	Praha 12 - Točná				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
26_1	Libuš	deficit			deficit		deficit		deficit	4
26_2	Písnice						deficit	deficit	deficit	3
27_1	Praha 13 - Jihozápadní Město			deficit						1
27_2	Praha 13 – sev. od Rozvadovské sp.				deficit	deficit	deficit		deficit	4
27_3	Praha 13 - Třebonice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
28_1	Řeporyje				deficit	deficit			deficit	3
28_2	Řeporyje - Zadní Kopanina					deficit	deficit	deficit	deficit	4
29_1	Praha 14 - Hloubětín			deficit						1
29_2	Praha 14 - Černý Most	deficit	deficit	deficit			deficit	deficit		5
29_3	Praha 14 - Hutě				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
29_4	Praha 14 - Kyje				deficit		deficit	deficit		3
29_5	Praha 14 - Hostavice				deficit	deficit	deficit		deficit	4
30	Dolní Počernice						deficit			1
31_1	Praha 15 - Hostivař	deficit			deficit		deficit		deficit	4
31_2	Praha 15 - Horní Měcholupy	deficit					deficit	deficit		3
32	Dolní Měcholupy				deficit	deficit	deficit	deficit		4
33	Dubeč				deficit		deficit	deficit		3
34	Petrovice	deficit							deficit	2
35	Štěrboholy				deficit	deficit	deficit	deficit		4
36	Praha 16									0
37	Lipence				deficit		deficit		deficit	2
38	Lochkov					deficit	deficit	deficit	deficit	4
39	Velká Chuchle						deficit			1
40_1	Zbraslav					deficit				1
40_2	Zbraslav - Strnady					deficit	deficit	deficit	deficit	4
41	Praha 17		deficit	deficit			deficit	deficit		4
42_1	Zličín				deficit	deficit	deficit			3
42_2	Zličín - Sobín				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
43_1	Praha 18 - Letňany	deficit		deficit					deficit	3
43_2	Praha 18 - sídliště Prosek	deficit			deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	6
44_1	Čakovice				deficit		deficit	deficit	deficit	4
44_2	Čakovice - Třeboradice					deficit	deficit			2
44_3	Čakovice - Miškovice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
45	Praha 19				deficit	deficit				2
46	Satalice						deficit			1
47	Vinoř				deficit		deficit	deficit	deficit	4
48	Praha 20							deficit		1
49	Praha 21				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
50	Běchovice						deficit	deficit		2
51	Klánovice				deficit					1
52	Koloděje					deficit	deficit		deficit	3
53_1	Praha 22 - Uhřetěves				deficit					1
53_2	Praha 22 - Pitkovice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
53_3	Praha 22 - Hájek				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
54	Benice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
55_1	Kolovraty				deficit	deficit	deficit	deficit		4
55_2	Kolovraty - Lipany				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	5
56	Královice				deficit	deficit	deficit	deficit	deficit	4
57	Nedvězí					deficit	deficit	deficit	deficit	4



## H.2. Deficity mateřských a základních škol

Rozložení školských zařízení na území města z valné většiny kopíruje rozložení největších hustot obyvatel. V místech nové obytné výstavby a vývojem demografického složení obyvatelstva dochází k disproporcím, kdy v některých územích školy nedostačují a v jiných je naopak jejich kapacita nenaplněná. Nucené denní přeježdění žáků a studentů snižuje obytnou kvalitu a její standard a také zvyšuje obecní náklady na veřejnou infrastrukturu.

Ke zjištění lokálních disproporcí ve vybavení města mateřskými i základními školami pomohlo rozdělení Prahy na bilanční územní celky (dále BUC), které jsou vymezeny se zřetelem k přijatelným docházkovým vzdálenostem ke školám (600 až 900 m) a současně skladebné s hranicemi městských částí. Lokální deficit byl zjištěn prostým porovnáním celkových kapacit škol v jednotlivých BUC s počtem dětí odpovídající věkové skupiny v BUC. Statistickým východiskem byl počet obyvatel v roce 2014 a kapacity mateřských a základních škol ve školním roce 2014/15. Analýza deficitů váhově přihlíží dále k velikosti BUC a procentnímu podílu obyvatel dotčených zjištěným deficitem, k holému faktu, zda v daném BUC školské zařízení již existuje (lze/nelze tedy uvažovat o případné dostavbě) a k územním souvislostem s lépe nebo hůře vybaveným okolím, které je nebo není schopno svou kapacitní vybaveností dané lokalitě pomoci. Deficit menší než 50 míst byl v rozvaze pominut.

Vyhodnocení kapacitních a územních parametrů identifikovalo 4 kategorie deficitních celků samostatně pro MŠ a samostatně pro ZŠ (viz mapky deficitů níže):

- **červené** - celky s obzvlášť nedostatečnou vybaveností (v BUC zpravidla není žádná škola, současně je vysoký deficit kapacit a nevyhovující vazby na dostatečně vybavené území), kde lze doporučit výstavbu/zřízení nové školy;
- **oranžové** - celky s nedostatečnou vybaveností (v BUC škola zpravidla existuje, ale kapacitně nedostačuje, volné kapacity v okolí buď vůbec nejsou, nebo jsou obtížně dostupné), situaci se doporučuje řešit;
- **žluté** - celky, kde sice vybavenost není úplně uspokojivá, pravděpodobně ji bude možné řešit alespoň částečně lokálními opatřeními či navýšením kapacit stávajících škol;
- **šedé** - celky s vysokým deficitem, které mohou využívat velmi dobře dimenzovanou vybavenost v okolních celcích s přijatelnou dostupností, anebo celky s malým deficitem, který nenáročuje systémová řešení.
- **černá šrafa** - celky bez MŠ/ZŠ, které jsou zároveň deficitní.

BUC jsou v jednotlivých kategoriích řazeny abecedně podle MČ. Pořadí uvnitř kategorie (tj. závažnost deficitu a naléhavost jeho řešení) nebylo stanoveno, neboť je obtížné určit, zda je závažnější deficit v řádu několika set míst v městské zástavbě nebo deficit 100 míst v suburbii na okraji města, kde probíhá a plánuje se další bytová výstavba.

### H.2.a. Mateřské školy

Ve školním roce 2014/15 odpovídala celková kapacita MŠ v hl. m. Praze velikosti věkové skupiny, naplněnost škol byla 94 %. Kapacita MŠ je však nerovnoměrně rozložena.

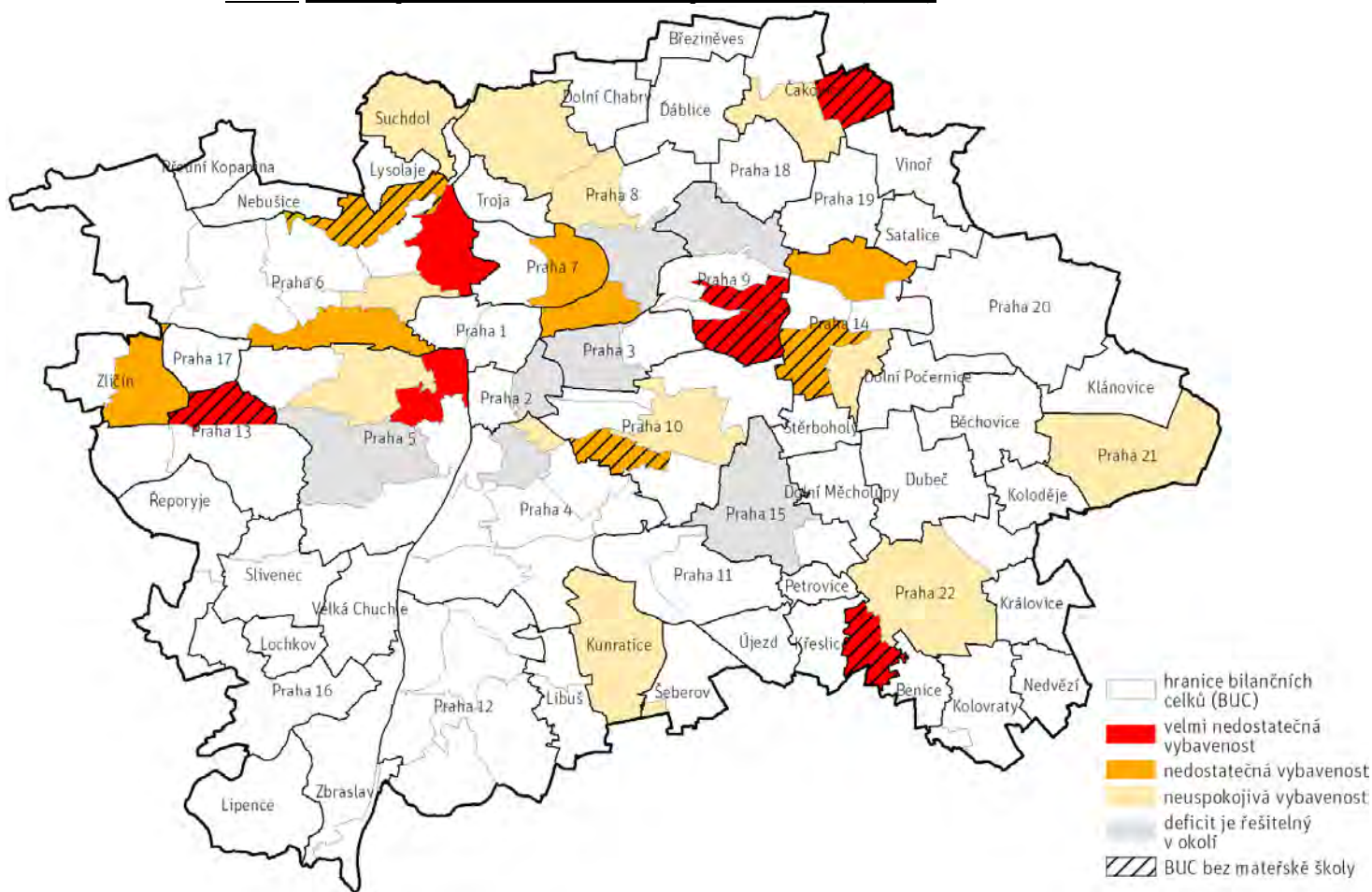
Celky s obzvlášť nedostatečnou vybaveností - červené (jde o celky buď s deficitem v rozsahu cca 300-430 míst v městské zástavbě, kde v docházkové vzdálenosti není žádná MŠ a v okolních územích je buď rovněž deficit anebo malý převis nabídky, anebo jde o celky s relativně nízkým deficitem okolo 100 míst, kde rozhoduje odloučenost lokalit, pokračující obytná výstavba, územní bariéry bránící využívání vybavenosti v okolí a příslušnost k městským částem, které jsou rovněž deficitní):

- Praha 5 – Smíchov-sever,
- Praha 6 – Dejvice (*absolutně nejvyšší deficit MŠ 424 míst*);
- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 9 – Hrdlořezy,
- Praha 22 – Pitkovice,
- Čakovice – Miškovice.

Oblasti s nedostatečnou vybaveností - oranžové (jde o celky, v nichž buď stávající MŠ jsou, ale kapacitně nedostačují, deficit je 120 - 220 míst, v okolí volné kapacity nejsou nebo jsou obtížně dostupné, anebo deficit je sice nižší než 100 míst, žádná MŠ však v nich není a volné kapacity v okolních celcích jsou obtížně dostupné):

- Praha 6 – Břevnov,
- Praha 6 – Šárecké údolí,
- Praha 7 – Holešovice-Bubny,
- Praha 8 – Karlín,
- Praha 10 – Bohdalec-Slatiny,
- Praha 14 – Kyje,
- Praha 14 - Hutě,
- Zličín.

#### H.2.b. deficity $\geq 50$ míst v mateřských školách (2014)



#### H.2.c. Základní školy

Ve školním roce 2014/15 celková kapacita ZŠ převyšovala v hl. m. Praze velikost věkové skupiny o 29 %, tj. cca o 39 tisíc míst, naplněnost škol byla cca 69 %. Kapacita škol je však nerovnoměrně rozložena.

Oblasti s obzvláště nedostatečnou vybaveností - červené (vesměs jde o celky, v nichž žádná základní škola (ani jednostupňová) není, deficit je v rozmezí 400 – 200 míst, probíhá intenzivní bytová výstavba a příznivé vazby na lépe vybavené okolí nejsou, respektive jsou velmi složité):

- Praha 5 – Smíchov-jih,
- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 12 – Komořany,
- Praha 13 - severně od Rozvadovské spojky,
- Praha 14 – Hostavice,

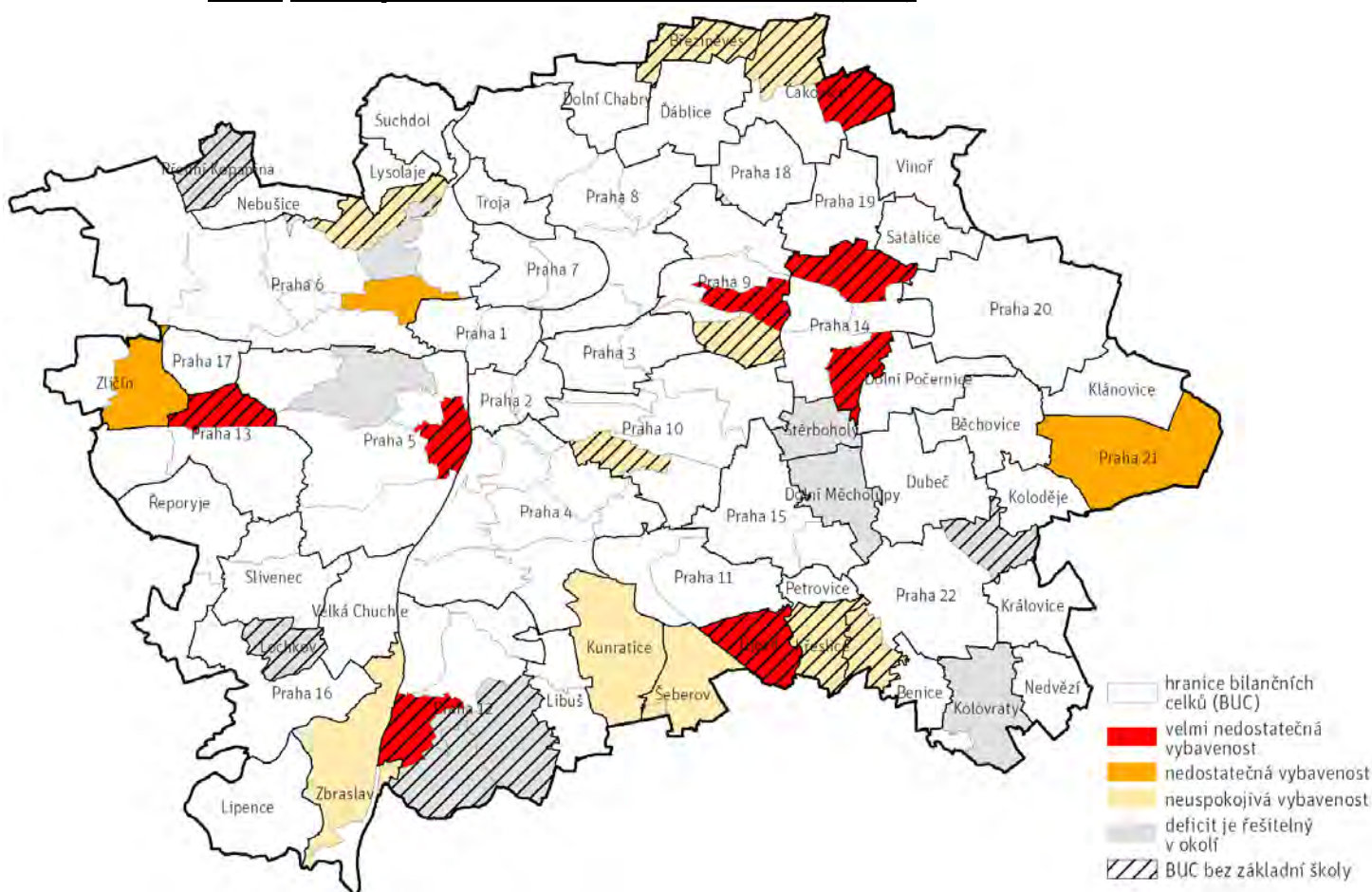
- Praha 14 – Hutě,
- Čakovice – Miškovice,
- Újezd.

Oblasti s nedostatečnou vybaveností – oranžové (vesměs jde o celky, kde školy jsou zřízeny, ale probíhá zde intenzivní bytová výstavba a případná vazba na celky s převisem nabídky je složitá, deficit přesahuje 200 míst):

- Praha 6 – Střešovice,
- Praha 21,
- Zličín.

Nejvyšší deficit ZŠ v absolutních hodnotách byl zjištěn v části Praha 5 - Košíře (519 míst – vzhledem k dostatku volných kapacit v okolí zařazeno v šedé kategorii bez doporučení řešení situace).

#### H.2.d. deficity $\geq 50$ míst v základních školách (2014)



#### H.2.e. Celková doporučení pro řešení kapacit mateřských a základních škol

Porovnání deficitních oblastí MŠ a ZŠ v BUC hl. m Prahy ukazuje, že největší kumulace chybějící vybavenosti (červená/červená), je v celcích:

- Praha 9 – Harfa-Hloubětín,
- Praha 13 – severně od Rozvadovské spojky,
- Čakovice – Miškovice.

Zvýšenou pozornost lze doporučit těm BUC v tabulce (níže), které mají kombinaci červená/oranžová, resp. červená/žlutá.

H.2.f. **Tabulka porovnání deficitů vybavenosti mateřskými a základními školami**

Legenda:	NEDOSTATEČNÁ VYBAVENOST		DEFICIT JE ŘEŠITELNÝ V OKOLÍ	
	VELMI NEDOSTATEČNÁ VYBAVENOST	NEUSPOKOJIVÁ VYBAVENOST	NABÍDKA JE VYROVNANÁ NEBO S PŘEVISEM	
BUC	MŠ	ZŠ		
Praha 1 - levý břeh				
Praha 1 - pravý břeh				
Praha 2 - východ				
Praha 2 - západ				
Praha 3 - východ				
Praha 3 - západ				
Praha 4 - Braník_Dvorce				
Praha 4 - Krč-Pankrác				
Praha 4 - Lhotka_Krč				
Praha 4 - Michle				
Praha 4 - Novodvorská_Hodkovičky				
Praha 4 - Nusle				
Praha 4 - Pankrác				
Praha 4 - Podolí				
Praha 4 - Spořilov				
Praha 5 - Hlubočepy_Barrandov				
Praha 5 - Jinonice_Radlice				
Praha 5 - Košiče				
Praha 5 - Motol				
Praha 5 - Smíchov_jih				
Praha 5 - Smíchov_sever				
Praha 6 - Břevnov				
Praha 6 - Dejvice				
Praha 6 - Hanspaulka				
Praha 6 - Liboc_Ruzyně				
Praha 6 - Petřiny				
Praha 6 - Sedlec				
Praha 6 - Střešovice				
Praha 6 - Šárecké údolí				
Praha 6 - Ruzyně_letiště				
Praha 6 - Vokovice_Veleslavín				
Praha 7 - Holešovice_Bubny				
Praha 7 - Letná				
Praha 8 - Bohnice_Čimice				
Praha 8 - Karlín				
Praha 8 - Kobylisy				
Praha 8 - Libeň				
Praha 8 - sídliště Dáblice				
Praha 9 - Harfa_Hloubětín				
Praha 9 - Hrdlořezy				
Praha 9 - Nové Vysočany				
Praha 9 - sídliště Prosek				
Praha 9 - Vysočany_Libeň				
Praha 10 - Bohdalec_Slatiny				
Praha 10 - Malešice				
Praha 10 - Strašnice				
Praha 10 - Vinohrady				
Praha 10 - Vršovice				
Praha 10 - Záběhlice_Zahradní Město				
Praha 11 - východ				
Praha 11 - západ				
Praha 12 - Cholupice				
Praha 12 - Kamýk				
Praha 12 - Komořany				
Praha 12 - Modřany_východ				
Praha 12 - Modřany_západ				
Praha 12 - Točná				
Praha 13 - Jihozápadní Město				
Praha 13 - severně od Rozvadov. spojky				
Praha 13 - Třebonice				
BUC	MŠ	ZŠ		
Praha 14 - Černý Most				
Praha 14 - Hloubětín				
Praha 14 - Hostavice				
Praha 14 - Hutě				
Praha 14 - Kyje				
Praha 15 - Horní Měcholupy				
Praha 15 - Hostivař				
Praha 16				
Praha 17				
Praha 18 - Letňany				
Praha 18 - sídliště Prosek				
Praha 19				
Praha 20				
Praha 21				
Praha 22 - Uhřetěves				
Praha 22 - Pitkovice				
Praha 22 - Hájek				
Běchovice				
Benice				
Březiněves				
Čakovice				
Čakovice - Miškovice				
Čakovice - Třeboradice				
Dáblice				
Dolní Chabry				
Dolní Měcholupy				
Dolní Počernice				
Dubeč				
Klánovice				
Koloděje				
Kolovraty				
Kolovraty - Lipany				
Královice				
Křeslice				
Kunratice				
Libuš				
Libuš - Písnice				
Lipence				
Lochkov				
Lysolaje				
Nebušice				
Nedvězí				
Petrovice				
Přední Kopanina				
Řeporyje				
Řeporyje - Zadní Kopanina				
Satalice				
Suchdol				
Slivenec				
Slivenec - Holyně				
Šeberov				
Štěrboholy				
Troja				
Velká Chuchle				
Vinoř				
Újezd				
Zbraslav				
Zbraslav - Strnady				
Zličín				
Zličín - Sobín				

## I. Organizační zajištění

### I.1. Příslušnost k uzavření smlouvy

Uzavření plánovací smlouvy přísluší obci či kraji, v případě HMP je obcí i krajem HMP.

MČ nejsou oprávněny samostatně uzavírat plánovací smlouvy dle SZ. K tomu, aby tuto možnost získaly, je nezbytné, aby jim toto oprávnění bylo uděleno Statutem hl. m. Prahy.

Z důvodné potřeby transparentnosti při uzavírání plánovacích či jiných smluv k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města je nezbytné dodržet několik hlavních principů:

- Každý jednotlivý záměr bude mít od začátku do konce jednoho jasně stanoveného příslušného smluvního partnera ze strany obce (HMP nebo MČ) – je třeba stanovit pravidla v případě, že bude zvolena varianta připouštějící příslušnost HMP i MČ k uzavírání smluv k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města spočívající ve spoluúčasti investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu. Bude-li záměr začínat změnou ÚP HMP je vždy příslušným HMP<sup>32</sup>.
- Shodná pravidla příslušnosti budou platit pro uzavírání plánovacích i jiných smluv.
- Příslušný smluvní partner zodpovídá za řešení celé šíře dotčené veřejné infrastruktury (tj. HMP i za požadavky veřejné infrastruktury zřizované či ve správě MČ a naopak). Týká se to jak specifikace deficitů, tak i smluvního zajištění jejich řešení včetně případného stanovení priorit. K tomu je třeba stanovit systémový mechanismus verifikace, dojednávání a následné součinnosti s investorem ze strany HMP i MČ pro každou ze smluv.
- Obec bude mít jedno metodické pracoviště připravující obecná pravidla, vyhodnocující praxi a navrhuující úpravy a aktualizace a současně poskytující servis samosprávě.
- HMP bude mít jedno pracoviště, které bude dohadovat smlouvy za HMP, koordinovat potřeby veřejné infrastruktury napříč HMP a případně se účastnit přípravy smluv, jejichž uzavření přísluší MČ.

### I.2. Pracoviště HMP

HMP, v případě výběru kteréhokoliv modelu příslušnosti k uzavírání smluv (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ), bude potřebovat **ústřední metodické pracoviště** připravující obecná pravidla, vyhodnocující praxi, shromažďující všechny uzavřené smlouvy a navrhuující úpravy a aktualizace a současně poskytující metodický servis samosprávě HMP i samosprávám MČ.

HMP, v případě výběru kteréhokoliv modelu příslušnosti k uzavírání smluv (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ), bude potřebovat **odpovědné pracoviště**, které bude dohadovat smlouvy za HMP, koordinovat potřeby veřejné infrastruktury napříč HMP a případně se účastnit přípravy smluv, jejichž uzavření přísluší MČ a bude nositelem a garantem smluv uzavřených hl. m. Prahou.

Bude na úvaze HMP, zda budou obě pracoviště „pod jednou střešou“, tj. v jedné organizační složce či půjde o dvě kooperující organizační složky. Činnosti obou pracovišť se budou svým charakterem výrazně lišit. V případě obou pracovišť „pod jednou střešou“ půjde typově o projektově pojaté pracoviště zajišťující činnosti od strategických analýz přes přípravu politik až po správu smluv a dohled nad plněním smluv a kontrolu stavebních prací. Organizační oddělenost umožní snadnější začlenění do stávajících struktur HMP, bude klást vysoké nároky na kooperaci a osobní vazby mezi oběma pracovišti a kvalita a výkonnost bude přímo závislá na těchto vazbách.

<sup>32</sup> Zastupitelstvo HMP je orgánem příslušným k rozhodnutí o pořízení i schválení změny ÚP HMP

### I.3. IPR Praha

Usnesení Rady HMP k systémovému řešení plánovacích smluv v hl.m. Praze číslo 2277 ze dne 22.9.2015 uložilo řediteli IPR Praha „připravit návrh na zřízení pracoviště pro zajištění systémového přístupu hl.m.Prahy k uzavírání plánovacích smluv“.

Případné zařazení činnosti ústředního metodického pracoviště (dle odstavce 1.2 Pracoviště HMP) bude v souladu s hlavním účelem organizace dle platné zřizovací listiny IPR Praha (body 1.1 a 1.2)<sup>33</sup> a předmětem činnosti (body 2.1, 2.2, 2.5 a 2.7)<sup>34</sup>, bude však pravděpodobně potřebné jednotlivá ustanovení zřizovací listiny IPR Praha upřesnit, případně doplnit. Z pohledu kapacitních možností bude nezbytné zřízení pracoviště a personální navýšení v řádu pěti až deseti pracovníků (počet bude nutné upřesnit podle rozsahu předpokládaných činností).

Případné zařazení činnosti odpovědného pracoviště (dle odstavce 1.2 Pracoviště HMP), zejména role nositele a garanta smluv uzavřených hl. m. Prahou z HMP (MHMP) do příspěvkové organizace s vlastní právní subjektivitou je krajně problematické a nelze toto přenesení doporučit. Navíc by to znamenalo výrazný zásah do zřizovací listiny a významné rozšíření hlavního účelu a předmětu činnosti IPR Praha na kterou IPR Praha není v současné době připraven. Z pohledu kapacitních možností nejsme s to potřebu nových pracovníků ani potřebnou strukturu stanovit.

---

<sup>33</sup> 1.1 zajišťování odborného názoru z pozice koncepčního pracoviště hlavního města Prahy na politiky, programy, projekty, koncepce a dokumenty v oblasti strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací;

1.2 zajišťování strategických, koncepčních a analytických dokumentů, programů a dokumentací hlavního města Prahy pro oblast strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací;

<sup>34</sup> 2.1 zajišťování koordinace a garantování souladu s koncepcemi a politikami hlavního města Prahy v oblasti strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města, veřejného prostoru a infrastruktury prostorových informací, a to v průběhu přípravy i realizace záměrů a koncepcí;

2.4 v oblasti infrastruktury města: zajišťování, zpracování, monitoring, koordinace a posuzování celoměstských programů, dokumentací, podkladů a odvětvových koncepcí a souvisejících činností všeho druhu týkajících se zejména dopravní, technické, krajinné a ekonomické infrastruktury;

2.5 v oblasti veřejného prostoru: zajišťování, zpracování, monitoring, koordinace a posuzování celoměstských koncepčních a analytických dokumentů a programů hlavního města Prahy;

2.7 zastupování hlavního města Prahy jako účastníka všech řízení ve věcech územního plánování a zastupování hlavního města Prahy jako sousední obce ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona;

## J. Závěr

### J.1. Plánovací smlouvy

#### J.1.a. Proces uzavírání plánovacích smluv podle § 66 SZ

je vázán na regulační plán na žádost, jehož potřebu musí jako podmínku rozhodování v území stanovit zásady územního rozvoje (ZÚR), případně územní plán hl. m. Prahy (ÚP HMP) s tím, že jejich součástí je také zadání regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání<sup>35</sup>. Marným uplynutím uvedené lhůty pozbývá podmínka platnosti. V současné době žádný takový regulační plán na žádost v ÚP HMP ani ZÚR není. V praxi to znamená změnu ÚP HMP (nebo aktualizaci ZUR) spočívající ve vymezení území a zapracování zadání RPNŽ do ÚP HMP (ZÚR) a následný proces zpracování a vydání regulačního plánu.

#### J.1.b. Proces uzavírání plánovacích smluv podle § 88 SZ

je vázán na proces územního řízení vedený příslušným stavebním úřadem spočívající v přerušení, případně zastavení územního řízení stavebním úřadem, který rozhoduje o tom, zda je či není zapotřebí, aby byla uzavřena plánovací smlouva.

#### J.1.c. Využitelnost procedury plánovací smlouvy dle stavebního zákona

**Z výše uvedeného vyplývá, že institut plánovací smlouvy je ve stavebním zákoně pojat jako záchranná brzda pro případ nouze, nelze jej využít jako standardní systémový nástroj obce.**

Připravovaná novela SZ ponechává (ve znění k připomínkovému řízení) § 66 beze změny a v § 88 je navržena ke zrušení specifikace plánovací smlouvy s tím, že zůstane podmínka smlouvy.

### J.2. Jiné nástroje

Pro potřebu systémového nástroje města k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti se soukromými záměry je vhodné nalézt mechanismus nezávislý na § 66 a § 88 SZ. **Kladem nezávislého mechanismu je volnější možnost upravit rozsah předmětu smlouvy, rizikem je jejich využitelnost a vymahatelnost v každodenní praxi.**

Smluvní nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů jsou potřebnou cestou ke spolupráci a synergii veřejných a soukromých zájmů ve prospěch rozvoje hl. m. Prahy a jednotlivých městských čtvrtí. **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 hl. m. Prahy.**

Tato pravidla (ať už budou mít jakoukoliv formu) by měla být přijata Zastupitelstvem hl. m. Prahy.

### J.3. Hlavní principy metodiky

#### J.3.a. Účel

**Účelem je spoluúčast investora na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejich deficitů v lokalitě záměru a součinnost obce s investorem. To vše za transparentních a předem stanovených podmínek.**

#### J.3.b. Příslušnost k uzavření smlouvy

HMP nebo MČ, případně obojí, v tom případě nutno stanovit „dělicí čáru“ a kritéria, podle nichž se bude rozhodovat o příslušnosti.

Určit metodické a odpovědné pracoviště HMP, které bude koordinovat, příp. vyjednávat smlouvy za HMP a jednat s MČ.

<sup>35</sup> Lhůtou k vydání RPNŽ je míněna 1 roční lhůta od podání úplné žádosti o vydání RPNŽ po jeho vydání

## Mechanismus koordinace HMP a MČ

### J.3.c. Předmět spoluúčasti

Předmětem spoluúčasti je vnější vybavenost nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru, tj. nad rozsah základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení stavby včetně např. vyššího standardu veřejných prostranství, doplnění občanského vybavení, veřejně přístupné plochy a aktivity, prostupnost území apod.

### J.3.d. Míra a hodnota spoluúčasti

Při stanovení míry spoluúčasti bude obec vycházet z priorit rozvoje HMP, při dodržení principu účelnosti nákladů na veřejnou infrastrukturu.

Základní vzorec pro výpočet (viz část F od str. 26 dále) po následných kalibracích a úpravách vnímat jako výchozí vyjednávací hodnotu a dále přihlídnout k deficitům území (viz. část H od str. 44 dále), stanovit orientační mechanismus zohlednění deficitů území.

### J.3.e. Způsob spoluúčasti

Příímá investice (zhotovení díla s využitím kapacit investora)

Finanční plnění (uložení na transparentní vázaný, smluvně garantovaný účet obce s mechanismem výdajů i kontroly)

Jiná (např. poskytnutí pozemku pro MŠ, ZŠ, hřiště, dům seniorů, příp. jiný účel prostorově související se záměrem a s deficitem území)

Kombinace předchozích.

### J.3.a. Vymahatelnost

Stanovení doporučených postupů obce vůči záměrům, které se nepodílejí na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu způsobených záměrem.



## K. Témata k dalšímu řešení, rozhodnutí...

- T1. Využije HMP nástroje regulačních plánů na žádost dle § 66 SZ?**
- T2. Bude HMP vyžadovat spoluúčast** žadatele na veřejné infrastrukturu **i u změn ÚP HMP**, které znamenají zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu?
- T3. Jak bude zajištěna kontinuita spoluúčasti** žadatele na veřejné infrastrukturu a **součinnosti** obce s investorem, např. od žádosti o změnu ÚP po kolaudaci?
- T4. Základní (výchozí) výše spoluúčasti** investora?
- T5. Jaký obecný klíč** (obecné principy) **pro určení míry** spoluúčasti investora? **Jaké redukční koeficienty?**
- T6. Využit pro výpočet spoluúčasti** Mapu zón z PSP nebo vytvořit vlastní, částečně odlišnou pro potřeby tohoto vzorce?
- T7. Stanovit principy odchylek od vypočtené hodnoty** spoluúčasti.
- T8. Stanovit pravidlo pro záměry, které se vymykají charakteru území?** Např. předimenzované.
- T9. Nastavení vzorce spoluúčasti bude zvyšovat náklady na výstavbu rodinných domů ve vnějším pásmu HMP. Bez dalších souvisejících opatření se přesune záměry z okrajových městských částí za hranice Prahy a problém suburbanizace se ještě prohloubí tím, že bude pravidelně zatěžována veřejná infrastruktura města těmi, kteří se nepodíleli spoluúčastí. Proto by bylo vhodné uvažovat například současně s tímto opatřením o restriktivním nástroji vůči IAD. Eliminovat / redukovat riziko přesunu záměrů z okrajových městských částí za hranice Prahy způsobené spoluúčastí? Restriktivní opatření?**
- T10. Jak přistupovat k nenaplněné kapacitě VI**, jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory, **ve vztahu ke spoluúčasti?** Přesměrovat spoluúčast do jiné oblasti VI nebo i snížit redukčním koeficientem?
- T11. Zahrnout do výpočtu spoluúčasti redukční koeficient při docházkové vzdálenosti do MŠ, ZŠ** (stávající i budované)? Jak při vyčerpané kapacitě blízké MS, ZŠ?
- T12. Organizační zajištění: stanovit příslušnost k uzavírání smluv o spoluúčasti** (HMP nebo MČ nebo kombinace HMP/MČ)? Podrobnosti viz odstavec I.1 na str. 52.
- T13. Ústřední metodické pracoviště a odpovědné pracoviště HMP?** Organizační začlenění? Kapacita? Podrobnosti viz odstavec I.2 na str. 52

## L. Další kroky

- K1. TSK poskytne chybějící údaje** pro konstrukci a výpočet vzorce průměrných ročních nákladů na veřejnou infrastrukturu, zejména dobu strávenou v dopravních zácpách.
- K2. Ropid, případně Dopravní podnik poskytne chybějící údaje** o nákladech na obsluhu veřejnou dopravou, tj. zejména údaje o vozokilometrech na jednotlivých linkách a nákladech na vozokilometry podle linky a typu dopravního prostředku, počtu přepravených osob, kapacitě veřejné dopravy, její vytíženosti tak, aby bylo možné vypočítat, stanovit vzorec pro výpočet dodatečných nákladů na veřejnou dopravu. Zpracování a vyhodnocení údajů bude vyžadovat těsnou spolupráci s poskytovatelem údajů.
- K3. Určit / zřídit odpovědné pracoviště HMP** s metodickou i smluvní činností (příprava smluv ke schválení samosprávou podle připravovaných metodik schválených samosprávou).
- K4. Jednotný přístup stavebních úřadů k § 88 SZ.** OSR MHMP stanoví jasná srozumitelná pravidla, aby žadatel již při přípravě DÚR věděl, že se na záměr může vztahovat § 88. Využití územně plánovací informace.
- K5. Jiná smlouva k spolufinancování VI:** Princip dobrovolnosti způsobí, že Ti, co se nebudou podílet, na tom vydělají a město prodělá. Tj. výhodné je se nezapojit. **Nastavit systém tak, aby bylo výhodné se zapojit do spoluúčasti. Vyváženost a kontinuita spoluúčasti** žadatele na veřejné infrastrukturu a **součinnosti** obce s investorem po celou dobu záměru.
- K6. Stanovit preference při stanovení požadované formy spoluúčasti** žadatele na veřejné infrastrukturu (finanční (dar, vázaný účet...) n. stavební (vlastní stavba, stavební kapacity, materiál...) n. jiná (poskytnutí pozemku pro stavbu, jiný pozemek pro veřejnou infrastrukturu...). Případně stanovit pravidla (doporučená).
- K7. Navrhnout mechanismus odchylek od vypočtené hodnoty** spoluúčasti.
- K8. Vyhodnotit rizika zneužívání nerovnováhy cen pozemků a nákladů veřejné infrastruktury**, tj. například „staveb v polích“, kdy se staví byt' na rozvojové ploše dle ÚP, ale nikoliv postupně od zastavěného území, ale od opačného konce. Navrhnout opatření.
- K9. Bude-li potřebné, stanovit pravidla pro záměry, které se vymykají charakteru území** (předimenzované). Stanovit kritéria a mechanismus. Z čeho bude vycházet charakter území před platností MPP?
- K10. Zahrnout do výpočtu spoluúčasti vazbu na stávající veřejnou infrastrukturu s rezervami v kapacitě** (nenaplněnou), jako jsou například zařízení pro vzdělávání a výchovu předškolního a základního stupně a zařízení pro péči o seniory?



## M. Spolupracovníci, konzultace, použité zdroje

### ZPRACOVAL:

Ing. arch. Kamil Kubiš

### SPOLUPRACOVALI:

JUDr. Zdena Zenkerová, Mgr. Lukáš Marek, JUDr. Ivana Nováková

### ČÁST G - VYČÍSLENÍ NÁKLADŮ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A SPOLUÚČAST:

Ing. arch. Lukáš Makovský, Ing. Vojtěch Žabka, Mgr. Eliška Bradová, Mgr. Jiří Čtyroký, Ing. Eliška Kyzlíková, Mgr. Matěj Soukup

### ČÁST H - DEFICIT ÚZEMÍ:

Ing. Jiří Jaroš, PhDr. Miroslava Bajzíkova, RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D., Mgr. Šárka Havlíčková, Mgr. Jana Irová, Ing. arch. Ivana Kubáková, Ing. arch. Hana Peckelová, Renata Procházková

### EXTERNÍ SPOLUPRÁCE (ČÁST C + PRÁVNÍ KONZULTACE):

JUDr. Josef Pavelka, Advokátní kancelář

### POUŽITÉ ZDROJE:

Analýza problémů a rizik spojených s institutem plánovací smlouvy podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), JUDr. Josef Pavelka, AK JUDr. Josef Pavelka, listopad 2015

Právní analýza k plánovací smlouvě, JUDr. Zdeněk Krampera, AK Rychetský, Hlaváček, Krampera, červenec 2008

Plánovací smlouva – metodické doporučení, MMR, ÚÚR - NEAKTUÁLNÍ, červen 2010

Smlouvy městských částí Praha 12, Praha 22, Březiněves, Čakovice, Dáblice, Řeporyje, Slivenec, Zbraslav, Zličín

Plánovací smlouva, Město Dobřichovice, březen 2012

Zásady pro výstavbu v rozvojových obytných zónách města Tábor, město Tábor, leden 2008

