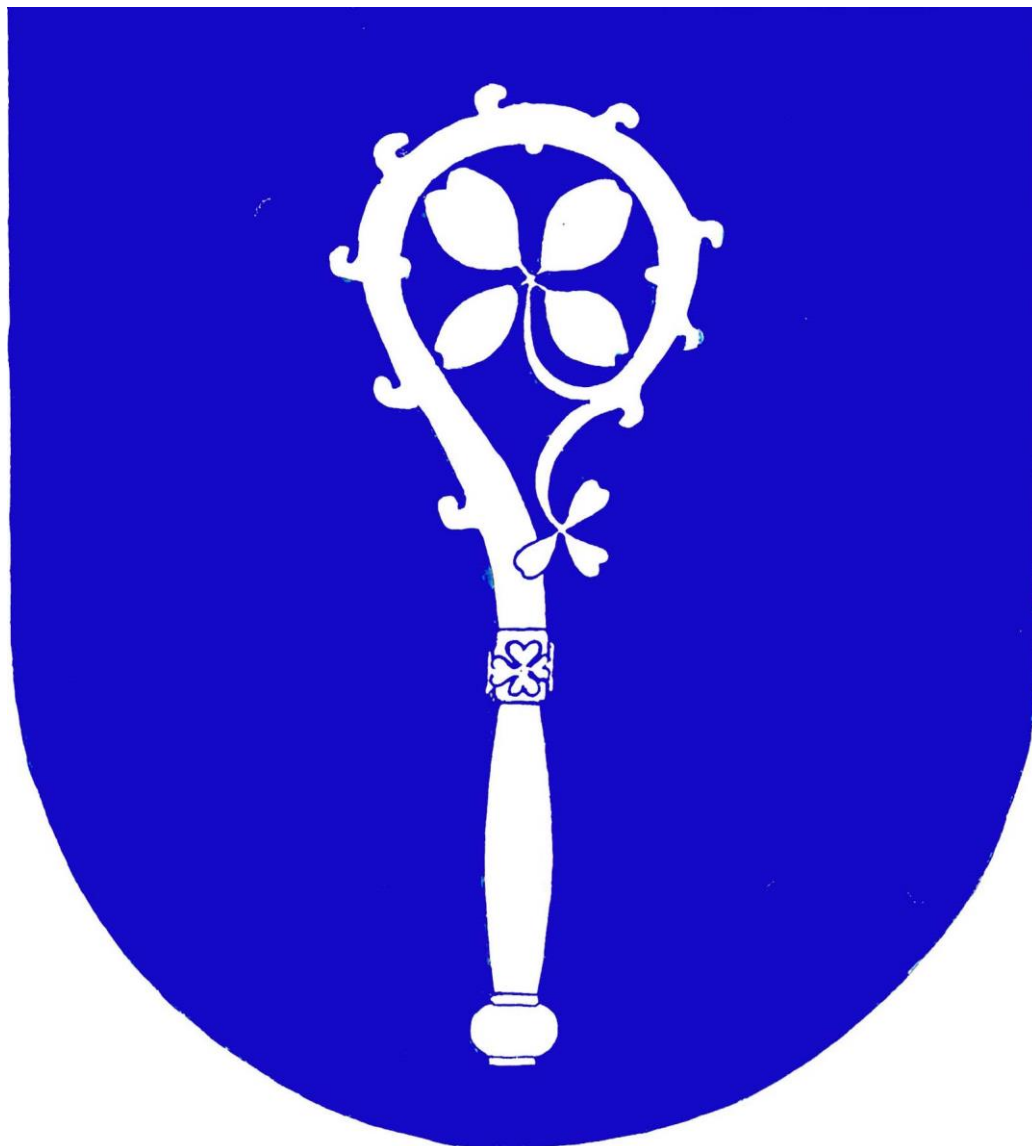


# Zásady pro výstavbu na území Městské části Praha – Šeberov

## Pravidla pro jednání s investory - stavebníky



## I. Úvod

Městská část Praha – Šeberov (dále jen „MČ“) se skládá ze dvou původních sídel – Šeberova na severu a Hrnčířů na jihu. Tato sídla zatím nejsou srostlá zástavbou, ale při dosavadním tempu výstavby k tomu může brzy dojít. Kvůli nové výstavbě se také za poslední roky prudce zvýšil počet obyvatel MČ.<sup>1</sup>

MČ je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá MČ o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.

Umísťování nových stavebních záměrů na území MČ s sebou nese navyšování počtu obyvatel a vyvolává nezbytné náklady na rozšíření kapacit stávající či vybudování zcela nových staveb a zařízení pro veřejnou infrastrukturu, včetně zajištění občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby či kulturu, a zajištění potřebných kapacit veřejných služeb. Tyto kapacity nemůže zajišťovat výhradně MČ ze svých veřejných rozpočtů, je proto třeba, abych se na nich přiměřeným způsobem podíleli také jednotliví investoři.

Z těchto důvodů se MČ obrací na investory - stavebníky, aby převzali odpovědnost za budoucí podobu a rozvoj území, kde realizují své stavební aktivity. Jednou z forem takové odpovědnosti je finanční podíl na budování potřebné infrastruktury. Podíl investorů - stavebníků na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Nedojde-li mezi MČ a investorem – stavebníkem k dohodě podle těchto Zásad, je věcí investora - stavebníka, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

MČ nebrání nové výstavbě, ale musí sledovat zájmy samosprávy a zájem obyvatel Šeberova. Tímto zájmem je dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Kdyby k takové výstavbě došlo, znamenalo by to značné požadavky na rozpočet MČ anebo ohrožení stability celého sídla. MČ zdůrazňuje, že není její povinností chybějící infrastrukturu doplňovat.

Zastupitelé MČ proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto **„Zásady pro výstavbu na území MČ“** (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území MČ. Investoři – stavebníci se v souladu se Zásadami do budoucna budou nediskriminačním způsobem podílet na financování nákladů, které jejich činnost v MČ vyvolá. Investoři - stavebníci budou spolupracovat na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu v MČ pro stávající i budoucí generace.

Při jednání s investory – stavebníky a uzavírání smluv jedná MČ výlučně v samostatné působnosti mimo své veřejnoprávní postavení.

---

<sup>1</sup> Základní údaje o MČ jsou dostupné zde <http://www.seberov.cz/mc/zakladni-udaje.htm>

## II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:<sup>2</sup>

- a) **bytovým záměrem** plánovaná stavba pro bydlení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. s celkovou hrubou podlažní plochou (dále jen „HPP“)<sup>3</sup> nad 250 m<sup>2</sup>. Za záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření o alespoň 250 m<sup>2</sup> HPP. V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu pěti po sobě jdoucích kalendářních roků se tyto HPP pro účely posouzení sčítají;
- b) **nebytovým záměrem** plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby (dále jen „nebytové stavby“), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 250 m<sup>2</sup> HPP. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření zastavěné plochy o přinejmenším 250 m<sup>2</sup>. V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu pěti po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 250 m<sup>2</sup> sčítají;
- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- d) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení svojí potřeby bydlení);
- e) **veřejnou infrastrukturu** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy, sportoviště apod.) a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je také tzv. zelená a modrá infrastruktura v souladu se Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu;<sup>4</sup>
- f) **veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury;
- g) **ostatní veřejnou infrastrukturu dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru;

---

<sup>2</sup> V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy nebo Územní plán hl. m. Prahy.

<sup>3</sup> Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražské stavební předpisy.

<sup>4</sup> Dostupná na <http://www.iprpraha.cz/adaptacnistrategie>

- h) **budováním veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- i) **zkvalitněním ekologických parametrů Záměru** realizace modrozelené infrastruktury nebo energeticky úsporných postupů výstavby. Za zkvalitnění ekologických parametrů Záměru se považuje zejm.:
  - 1) pasivní dům;
  - 2) využití obnovitelných zdrojů (OZE);
  - 3) zajištění systému nakládání s dešťovou vodou;
  - 4) navýšení koeficientu zeleně oproti minimálním požadavkům Územního plánu;
  - 5) zelená střecha;
- j) **předběžným stanoviskem MČ k záměru** dokument, který vydává MČ v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu záměru s požadavky podle těchto Zásad;
- k) **příspěvkem na infrastrukturu** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na budování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru nebo její údržbu;
- l) **územně plánovacím příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na budování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru nebo její údržbu v území, jestliže je záměr umísťován v území, které dosud nebylo Územním plánem hl. m. Prahy (dále jen „Územní plán“) určeno pro realizaci daného typu záměru (je nezbytná změna územního plánu);
- m) **finančním příspěvkem** územně plánovací příspěvek a příspěvek na infrastrukturu;
- n) **smlouvou o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem o územně plánovacím příspěvku a/nebo příspěvku na infrastrukturu a/nebo ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury MČ (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);
- o) **rozhodnutím podle stavebního zákona** je územní rozhodnutí či jakýkoli jiný právní titul vydaný podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), který investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval záměr nebo jakoukoli veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem;
- p) **řízením podle stavebního zákona** územní řízení nebo jiný proces podle stavebního zákona, v rámci kterého může být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona;
- q) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které je potřeba pro realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem;
- r) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí;

### **III. Obecná část Zásad**

#### **III. 1. Působnost Zásad**

(1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů a veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči MČ. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.

(2) Neprojeví-li investor vůli s MČ podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná rozhodnutí podle stavebního zákona a správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy MČ. MČ v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů jejich obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může MČ postupovat jako správce sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

(3) Pravidla uvedená v těchto Zásadách se vztahují i na právní nástupce investora.

#### **III. 2. Finanční příspěvek a jeho výše**

(1) Na náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené záměrem investor MČ přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Finanční příspěvek je příjmem rozpočtu MČ. MČ se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.

(2) Způsob výpočtu územně plánovacího příspěvku a příspěvku na infrastrukturu jsou stanoveny v příloze č. 1 těchto Zásad.

(3) U přestaveb a rekonstrukcí se finanční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené HPP záměru.

(4) Mezi MČ a investorem bude uzavřena Smlouva.

(5) Splatnost územně plánovacího příspěvku je stanovena ve Smlouvě uzavřené ještě před tím, než MČ vydá v rámci procesu pořizování změny územního plánu svoje stanovisko k dané změně podle Statutu hl. m. Prahy<sup>5</sup> a příslušných právních předpisů. Smlouva bude obsahovat dostatečné záruky pro to, že příspěvek bude skutečně uhrazen.

(6) Splatnost příspěvku na infrastrukturu je stanovena Smlouvou uzavřenou ještě před tím, než MČ vydá své stanovisko v rámci příslušného správního řízení, příp. než učiní příslušné právní jednání jako správce dotčených pozemků či dopravní technické

---

<sup>5</sup> Obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

infrastruktury podle Statutu hl. m. Prahy a příslušných právních předpisů. Smlouva bude obsahovat dostatečné záruky pro to, že příspěvek bude skutečně uhrazen.

(7) V případě, že se investor rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o záměr samotný nebo veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem), má nárok na vrácení příspěvku nebo jeho části. Finanční příspěvek se investorovi vrací na základě jeho žádosti, která může být podána ve lhůtě 1 roku od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro navrácení části příspěvku. V případě, že investor přenechává právo realizovat Záměr jiné osobě, či osobám, finanční příspěvek se mu nevrací. Investor je povinen práva a povinnosti vůči MČ převést na nového realizátora Záměru.

(8) Územně plánovací příspěvek se vrací investorovi celý, pokud příslušná změna územního plánu nenabude účinnosti nebo pokud dojde ke zrušení příslušné změny územního plánu, ledaže by již investor získal rozhodnutí podle stavebního zákona. Příspěvek se investorovi vrátí do 60 dnů od okamžiku, kdy investor společně se žádostí o vrácení příspěvku MČ prokáže, že byl ukončen proces pořizování změny nebo že byla daná změna zrušena a že již uplynula lhůta pro podání opravných prostředků, které nebyly uplatněny či byly vzaty zpět. V jiných případech se územně plánovací příspěvek nevrací.

(9) Příspěvek na infrastrukturu investorovi vrací celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku, kdy investor společně se žádostí o vrácení příspěvku prokáže, že nekonsumované rozhodnutí podle stavebního zákona pozbylo platnosti a investor nedisponuje ani jiným rozhodnutím podle stavebního zákona, které by mu umožnilo realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.

(10) Po faktickém zahájení výstavby záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem může investor požádat o vrácení části příspěvku na infrastrukturu, jestliže prokáže, že došlo ke snížení rozsahu HPP záměru oproti rozsahu HPP uvedeném ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už investorem nebo jinou osobou. Poměrná část příspěvku na infrastrukturu se investorovi vrátí do 60 dnů poté, co kromě splnění podmínky v předchozí větě prokáže také, že nedisponuje platným rozhodnutím podle stavebního zákona pro realizaci záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí podle stavebního zákona počítá s nižším rozsahem záměru. Investorovi se vrací poměrná část zaplaceného příspěvku na infrastrukturu, která odpovídá poměru nerealizovaných m<sup>2</sup> HPP oproti m<sup>2</sup> HPP uvedeným ve Smlouvě. MČ může vrácení příspěvku podmínit uzavřením smlouvy, která podmínky jeho vrácení specifikuje a m.j. poskytne zajištění toho, že po jeho vrácení nedojde k zatížení veřejné infrastruktury bez toho, aby byl příspěvek znovu uhrazen.

### **III. 3. Veřejná infrastruktura budovaná investorem**

(1) Investor na základě uzavřené Smlouvy buduje či zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.

(2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, včetně jejich příloh, Územního plánu, strategických materiálů hl. m. Prahy a MČ a uzavřené Smlouvy.

### **III. 4. Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad**

(1) Plnění podle Zásad není požadováno:

- je-li investorem záměru MČ nebo hl. m. Praha nebo právnická osoba založená či zřízená MČ nebo hl. m. Prahou;
- v případě, kdy MČ má s investorem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného záměru do majetku hl. m. Prahy nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené MČ nebo hl. m. Prahou;
- je-li investorem nezisková organizace se sídlem v MČ a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu MČ nebo hl. m. Prahy formou účelového investičního příspěvku či grantu.

(2) V případě, že záměr splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb,<sup>6</sup> může zastupitelstvo na návrh Rady MČ upustit od požadavků podle těchto Zásad. Rada se věcí zabývá na základě odůvodněného návrhu, předloženého investorem.

### **III. 5. Snížení příspěvku na infrastrukturu**

(1) Příspěvek na infrastrukturu může být snížen rozhodnutím Rady MČ v případě:

- a. nevyčerpání koeficientu podlažních ploch dle Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „koeficient“).

(2)

(3) Jestliže Investor při realizaci Záměru nevyužije plnou měrou přípustný koeficient podlažních ploch, může být příspěvek na infrastrukturu snížen až o 20 %. Částka, o kterou

---

<sup>6</sup> Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- odpadové a vodní hospodářství,
- zdravotní péče,
- sociální služby.

Blíže viz Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017 dostupný na stránkách Evropské komise ec.europa.eu.

se příspěvek na infrastrukturu snižuje, bude určena podle míry nevyužití koeficientu, a to následovně:

- a. nevyužití od 5% do 10 % koeficientu včetně: snížení příspěvku o 5 %;
- b. nevyužití od 10% do 15 % koeficientu včetně: snížení příspěvku o 8 %;
- c. nevyužití od 15% do 20 % koeficientu včetně: snížení příspěvku o 15 %
- d. nevyužití více než 20 % koeficientu: snížení příspěvku o 20%

- (4) Pokud by byl koeficient plně využit po realizaci Záměru kupř. v důsledku jeho rekonstrukce, rozšíření nebo jakékoli jiné dostavby či přestavby, bude Investor povinen prominutou část příspěvku na infrastrukturu doplatit MČ. Podrobnosti budou obsaženy ve Smlouvě.
- (5) Pokud pro určité území není koeficient podlažních ploch v územním plánu stanoven, možnost snížení příspěvku pro nevyužití koeficientu se neuplatní.

### **III. 6. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy MČ**

(1) MČ bude souhlasit s převzetím veřejné infrastruktury budované investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků MČ a bude veřejnoprávně povoleno její trvalé užívání (souhlas s trvalým užíváním, kolaudace). To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. MČ si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek dle věty první, který hradí investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

(2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem je bezúplatný převod. Smlouva mezi MČ a investorem zajistí převod záruk a zajištění odpovědnosti za vady a nedostatky převáděné infrastruktury.

## **IV. Procesní část Zásad**

### **IV. 1. Žádost o předběžné stanovisko MČ k záměru**

(1) Investor, který hodlá na území MČ realizovat záměr, podá žádost o předběžné stanovisko MČ k záměru spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad. Toto předběžné stanovisko se vztahuje pouze k požadavkům budování veřejné infrastruktury.

(2) Stejně jako v odstavci 1 se postupuje v případě, že Investor hodlá před realizací Záměru realizovat veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem.

Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelnu MČ s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být změněn



územní plán nebo vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona. Žádost lze podat rovněž datovou schránkou. MČ posoudí podle Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů. MČ má právo vyžádat si k žádosti od investora i další přílohy (např. stanoviska správců sítí, OŽP apod.) Jestliže je žádost úplná, je předložena stavební komisi, která připraví podklady pro rozhodování Rady MČ.

#### **IV. 3. Výzva investorovi k jednání**

- (1) V případě, že MČ obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona nebo správního řízení, ale současně neobdržela od investora ve stanovené lhůtě žádost o předběžné stanovisko k záměru, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádostí o přerušování řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a MČ.
- (2) Je věcí investora, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo předběžné stanovisko záměru možno vydat před tím, než MČ uplyne lhůta k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě, že hrozí uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona, bude MČ jako účastník takového řízení uplatňovat námítky směřující k ochraně zájmů MČ a jejích obyvatel na zajištění dostatečných kapacit veřejné infrastruktury a uplatní jako správce veřejné infrastruktury stanovisko zohledňující potřeby veřejné infrastruktury.

#### **IV. 4. Předběžné stanovisko MČ k záměru**

- (1) Předběžné stanovisko vydává Rada MČ v samostatné působnosti mimo vrchnostenské působení svým usnesením. Rada schvaluje také návrh Smlouvy, který bude předložen investorovi.
- (2) MČ je povinna vydat písemné předběžné stanovisko do 45 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání předběžného stanoviska o 60 dní. MČ je povinna do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (3) Obsahem předběžného stanoviska jsou podmínky, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy MČ. Přílohou předběžného stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání předběžného stanoviska.
- (4) Předběžné stanovisko se doručuje datovou schránkou prostřednictvím České pošty nebo jej lze vyzvednout osobně po předchozí dohodě.
- (5) Předběžné stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani rozhodnutí podle stavebního zákona ani není stanoviskem MČ v rámci jejího postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona nebo správního řízení. Toto předběžné stanovisko také není stanoviskem správce dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního

zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

#### **IV. 5. Jednání o obsahu Smlouvy a stanoviska MČ**

- (1) Z podnětu investora nebo MČ může dojít k ústnímu projednání předběžného stanoviska MČ a/nebo návrhu Smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení předběžného stanoviska nebo návrhu Smlouvy. Podnět se MČ doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 1. těchto Zásad.
- (2) Investor v rámci podnětu předloží písemné vyjádření k předběžnému stanovisku MČ a/nebo návrhu Smlouvy.
- (3) Ústní projednání svolává MČ nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu investora dle odstavce 1.
- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě předběžného stanoviska MČ či návrhu Smlouvy. Toto se obdobně uplatní v případě předložení písemných návrhů na úpravy bez ústního projednání. Úpravy předběžného stanoviska a návrhu Smlouvy schvaluje rada MČ. Upravené předběžné stanovisko nebo upravený návrh Smlouvy zašle MČ investorovi do 45 dnů od skončení ústního jednání.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) O ústním jednání se sepisuje zápis.

#### **IV. 6. Výkladové stanovisko k Zásadám**

V případě, že z posuzování toho, zda se jedná o záměr spadající pod působnost těchto Zásad, z vyjádření investora ke stanovisku MČ či z ústního projednání stanoviska vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává z podnětu investora či starosty MČ závazné stanovisko k dané otázce Rada MČ.

#### **IV. 7. Uzavření Smlouvy**

- (1) Uzavření Smlouvy s investorem schvaluje Rada MČ, ledaže se jedná o smlouvy, které dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. městě Praze musí schvalovat zastupitelstvo MČ.
- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.

Povinnou přílohou Smlouvy (kromě záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy<sup>7</sup>) je vždy koordináční situační výkres a technická zpráva z projektové dokumentace předložené

---

<sup>7</sup> Ve smlouvě k záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy se bude vycházet z předpokládaného rozsahu záměru. Smlouva bude obsahovat podrobnosti o vyrovnání případného přeplatku/nedoplatku dle skutečně realizovaných m<sup>2</sup> HPP.

v řízení dle stavebního zákona, ledaže MČ bude vyžadovat, aby přílohou byla kompletní projektová dokumentace či její další části. MČ má rovněž právo požadovat, aby investor předložil stanoviska dotčených orgánů. Pokud dojde k podstatné změně projektové dokumentace, která by mohla mít vliv na plnění dle Zásad, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů MČ. Každá podstatná změna ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být schválena změnou Smlouvy. V opačném případě se má za to, že MČ s touto změnou nesouhlasí.

#### **IV. 8. Postup v rámci správních řízení**

- (1) V rámci zahájeného správního řízení nebo řízení podle stavebního zákona postupují investor a MČ dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě.
- (2) Investor informuje MČ o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušování daného správního řízení, případně vezme zpět příslušnou žádost o zahájení řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.
- (3) MČ může vyzvat investora, aby požádal o přerušování správního řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyluje od Smlouvy s dopadem na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že MČ se záměrem nesouhlasí.

#### **V. Přejídná, společná a závěrečná ustanovení**

- (1) Pokud bude mezi MČ a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje MČ podle těchto Zásad přiměřeně.
- (2) Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání s investorem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání bezvadné žádosti o předběžné stanovisko MČ k záměru (bod IV. 1. těchto Zásad).
- (3) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. MČ se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.
- (4) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na webové adrese: [www.seberov.cz](http://www.seberov.cz).
- (5) Tento dokument nabývá platnosti po schválení Zastupitelstvem MČ jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (6) Tento dokument nabývá účinnosti dnem 1.1.2021.

Datum schválení: 14.12.2020

Číslo usnesení zastupitelstva: 6/11/2020/ZMČ

Ing. Petra Venturová  
Starostka MČ Praha - Šeberov

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

- 1) Příspěvek na infrastrukturu (čl. II písm. k) Zásad) je určen jako součin  $m^2$  HPP záměru a částky 500,- Kč.
- 2) V případě záměru vyžadujícího změnu územního plánu hl. m. Prahy se uplatní rovněž územně plánovací příspěvek (čl. II písm. l) Zásad) ve výši 1500,- Kč/ $m^2$

## Příloha č. 2 Formulář pro žádost o stanovisko MČ k Záměru

### Žádost o stanovisko Městské části Praha – Šeberov k Záměru podle Zásad pro výstavbu na území Městské části Praha – Šeberov

Městská část Praha – Šeberov

K Hrnčířům 160

Praha Šeberov 149 00

#### Údaje o investorovi:

Firma/jméno a příjmení:	
IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla:	
Adresa pro doručování:	
Osoba oprávněná jednat jménem žadatele (jméno a příjmení):	
Telefon:	
E-mail:	

#### Informace o Záměru:

Účel Záměru	
Umístění Záměru dle čísel parcel v KN	
Pozemky MČ jsou/nejsou dotčeny Záměrem	
Pozemky MČ dotčené Záměrem dle čísel parcel podle KN	
Počet bytových jednotek a rozloha podlahové plochy těchto jednotek u bytových Záměrů	
Počet m <sup>2</sup> zastavěné plochy u nebytových Záměrů	

#### Přílohy žádosti:

- 1) Projektová dokumentace s popisem Záměru určená pro příslušné řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 2) Plná moc v případě zastupování

Pozn.: MČ má právo vyžádat si k žádosti od investora i další přílohy (např. stanoviska správců sítí, OŽP apod.)

V Praze .....

Podpis: .....

Toto vyjádření nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.