

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# K nově schválené metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hlavního města Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy („Zastupitelstvo“) na svém zasedání dne 27. ledna 2022 schválilo usnesením č. 33/8 Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy („Metodika“) a zřízení Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území („Fond“). Svou finální podobu získala Metodika po více než dvou letech a opakovaných projednávání. Metodika vznikala jako koaliční materiál vedení hlavního města Prahy v gesci územního rozvoje a územního plánu I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. K metodice se vyjadřovala řada právníků i ekonomů. Stejně tak byli do procesu jejího přijímání zapojeni i zástupci městských částí, investorů a developerů.[1]

## Obecně k Metodice

Metodika je aktem přijímaným v rámci samostatné působnosti, který však není právně závazný. Účelem Metodiky je stanovení pouze doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech hlavního města Prahy („**HMP**“) na veřejnou infrastrukturu a řešení jejího deficitu, vzniklých především v souvislosti s dotčenou změnou územního plánu („**ÚP**“), a zlepšení součinnosti HMP, resp. jednotlivých městských částí HMP („**MČ**“) s investory. Tomu má napomoci nastavení předem jasných, transparentních a rovných podmínek pro jednání s investory v souvislosti s výstavbou. Dle předkladatele má Metodika, jako jeden ze souboru opatření, reagovat na zhoršující se dostupnost bydlení tím, že zajistí rozvoj města v podobě kvalitních polyfunkčních čtvrtí a v konečném důsledku má napomoci výstavbě nových bytů. Cílem Metodiky je také formální zlepšení pozice HMP, které se může před změnou ÚP s investorem dohodnout na uzavření závazné smlouvy a na vhodné formě jejího plnění tak, aby se na rozvoji města podíleli i samotní investoři.

Součástí přijatého usnesení Zastupitelstva je i podpora „Principu 10+5“, jehož cílem je úprava výše DPH u nových bytů z 15 % na 10 %, přičemž zbývajících 5 % by měly formou místního poplatku získávat města a obce, na jejichž území se tyto byty staví.

Ke změnám, které nová Metodika přináší, je nezbytné úvodem uvést, že již dlouhodobě jsou uzavírány soukromoprávní smlouvy mezi MČ a investory v souvislosti s rozvojem území v oblasti výstavby, v rámci kterých se investoři zavazují poskytnout peněžité nebo nepeněžité příspěvky. Tento způsob kontribuce investorů do území je obecně přijímán jako legitimní, a to i ze strany samotných investorů. Jednotlivé MČ však neměly jednotná pravidla pro jednání s investory, jednotné nebyly ani výše příspěvků na 1 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy záměru.

Rozdílnost a nepřehlednost podmínek spoluúčasti investorů na rozvoji území jednotlivých MČ lze zcela jistě vnímat jako problematickou. I z tohoto důvodu přichází Metodika s jednotným dvoutarifním výpočtem, který předem určuje míru spoluúčasti investora na výstavbě související infrastruktury a zajištění občanské vybavenosti. Nižší tarif, který činí 700 Kč/m<sup>2</sup>, je násoben počtem m<sup>2</sup> HPP v ÚP před jeho změnou. K tomu je následně připočtena částka odpovídající vyššímu tarifu, který činí 2.300 Kč/m<sup>2</sup>, vynásobeným rozdílem m<sup>2</sup> HPP před změnou ÚP a po jeho změně (kladné

navýšení HPP). Důležitost tohoto výpočtu lze spatřovat v tom, že reflektuje území, na kterém se výstavba uskutečňuje. Tento způsob výpočtu má proto napomoci výstavbám na tzv. brownfieldech oproti stavění na „zelené louce“.[2] Jedním z prvních takových projektů výstavby na brownfieldu, na který budou aplikována pravidla Metodiky, má být výstavba na nákladovém nádraží Žižkov. Současně bude každoročně docházet ke zvýšení tarifů o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Výše hodnot bude uvedena na webu HMP, a to s účinností od 1. března příslušného roku.[3]

## **K plnění investora podle Metodiky**

Metodika předpokládá dobrovolný závazek investora k poskytnutí plnění, které musí být tzv. „započitatelné“. To znamená, že má, stručně řečeno, sloužit veřejnému zájmu, lokalitě, městu nebo obci. V souladu s Metodikou se tak může jednat např. o veřejné občanské vybavení, nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu či veřejná prostranství. Dále sem patří občanská a rekreační vybavení jako jsou mateřské a základní školy, kulturní zařízení či veřejné sportovní areály předané HMP či MČ. Nelze sem však zařadit soukromá školská zařízení či soukromá sportoviště. Oproti tomu nezapočitatelnými plněními rozumíme taková plnění, která slouží přímo investičnímu záměru, resp. zajišťují realizaci povinné infrastruktury vyplývající z požadavků ÚP nebo jiných předpisů.

Mezi způsoby započitatelného plnění řadí Metodika i) peněžité plnění do Fondu, ii) převod pozemků, iii) realizace výstavby (*např. sportovní haly, městské byty, realizace hlavních parků*), iv) samostatné projektové dokumentace (*např. projekt základní školy*), v) architektonické soutěže (*např. urbanistická soutěž na celou lokalitu, architektonicko-krajinářskou soutěž na park*) či vi) vyhrazené kapacity (*např. ponechání kapacity v ÚP pro budoucí městské byty*). Jelikož Metodika počítá i se specifickou formou plnění, dává tímto způsobem smluvní volnost stranám.

U plnění formou realizace se může jednat například o vybudování veřejné infrastruktury nebo rekreačních či městských bytů v rozsahu a kvalitě smluvně ujednané a s vyšší provozní udržitelností, které následně předá investor HMP, popřípadě přímo příslušné MČ za cenu odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů.[4]

## **K povaze smluv o spoluúčasti investorů**

Smluvní vztah mezi HMP, resp. MČ a investorem bude uzavřen na základě inominátní smlouvy ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. HMP bude v tomto vztahu vystupovat toliko jako subjekt soukromého práva, tudíž bude mít postavení jako ostatní právnické osoby, které se tohoto vztahu účastní. K uzavření této smlouvy je HMP, resp. MČ oprávněna s ohledem na zásadu legální licence, která stanovuje, že každý může činit co není zákonem zakázáno. HMP, resp. MČ se může ve smlouvě s investorem zavázat pouze k právnímu jednání, v rámci kterého budou vystupovat jako subjekty soukromoprávních vztahů, nikoli jako vykonavatelé veřejné moci. Z tohoto důvodu se HMP, resp. MČ nemůže zavázat k výsledku, ale pouze k tomu, že v rámci svého soukromoprávního postavení záměr podpoří případně mu nebude bránit. To znamená, že HMP, resp. MČ se například nemůže předem platně zavázat, že bude navrhovaná změna ÚP přijata. Obdobně se k závazkům obce vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky, kdy uvedl, že: „[t]ato smlouva není ani v rozporu s právními předpisy. Obec je oprávněna zavazovat se v rozsahu své samostatné působnosti, což také ve sponzorské smlouvě učinila, když se zavázala pouze k zařazení pozemků jako stavebních do územního plánu, avšak nezavázala se k tomu, že takovýmto způsobem bude územní plán schválen. Ani její závazek vydat sponzorovi souhlas s vydáním územního a stavebního rozhodnutí pro stavbu rodinných domů a závazek neklást projektu žádné překážky není v rozporu s pravomocí v rozsahu její samostatné působnosti.“[5]

Pakliže se jedná o drobné změny či lokální změny ÚP, tj. menší developerské projekty, povede

jednání s investory dotčená MČ, případně za účasti HMP, která postupuje dle této Metodiky v rozsahu, který schválily její orgány. Půjde-li o změny ÚP čtvrtkové či metropolitní, povede jednání s investorem HMP společně s dotčenou MČ či s její účastí, kdy bude obligatorní uzavřít smlouvu o spolupráci a HMP bude postupovat podle Metodiky.[\[6\]](#)

Závěrem lze uvést, že vzhledem k dosavadní nejednotné a roztržitěné praxi spoluúčasti investorů na rozvoji území jednotlivých MČ lze ocenit snahu HMP o sjednocení pravidel. Nastavení rovných a transparentních podmínek na trhu přináší vyšší míru právní jistoty a předvídatelnosti pro investory. Na druhé straně nelze dle našeho názoru tuto sjednocující Metodiku považovat za nástroj, který sám o sobě zajistí lepší dostupnost bydlení. Z dostupných vyjádření zástupců investorů a developerů, stejně jako některých členů zastupitelstva vyplývá, že lze bohužel očekávat, že se spoluúcast investorů promítne i do nárůstu cen bydlení v HMP, který by však měl být dle předkladatelů Metodiky krátkodobý.[\[7\]](#) Dlouhodobým řešením, které by mohlo zajistit lepší dostupnost bydlení, po kterém volají zástupci developerů a investorů a nově je podporován i HMP, je změna rozpočtového určení daní, proto bude i nadále zajímavé sledovat vývoj situace, jak se stát postaví k návrhu „Principu 10 + 5“.[\[8\]](#)



**Mgr. Michaela Hlavatá,**  
advokátní koncipientka



**Martin Šváb,**  
právní asistent



Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.

Na strži 2102/61a

140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533

Fax: +420 270 005 537

e-mail: [info@tdpa.cz](mailto:info@tdpa.cz)

---

[1] Usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022 ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy [online]. 27.1.2022 [cit. 2022-02-08]. Dostupné >>> [zde](#) str. 1 a 295.

[2] HLAVÁČEK, P. Metodika spoluúčasti investorů [online]. [cit. 2022-02-08]. Dostupné >>> [zde](#).

[3] Usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022 ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy. op. cit. str. 57.

[4] Tamtéž. str. 60–66.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.3.2020, č.j. Co 240/2019-255.

[6] Usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022 ke schválení Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy. op. cit. str. 9 a 50.

[7] HLAVÁČEK, P. Metodika spoluúčasti investorů. op. cit.

[8] Pro zlepšení dostupnosti bydlení by měl stát snížit DPH u bytů z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by měly získávat přímo města a obce, kde se staví. Sdružení pro architekturu a rozvoj [online]. 6.4.2021 [cit. 2022-02-09]. Dostupné >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)