

Cesta k “vyváženému dělení výnosů ze zhodnocení pozemků ”

win - win strategie obec/investor

vytvoření transparentních a závazných podmínek pro jednání s investory

zásadně utvářet prostředí, ve kterém budou všechny strany motivovány ke shodě

využívat příkladů dobré praxe, spolupracovat s hl.m. Praha, jinými MČ a zapojovat občany.

Obsah:

1. Úvod
2. Základní teze
3. Proč je obec povinna zajistit vyvážené dělení výnosů ze zhodnocení pozemků?
4. Smlouvy obcí s investory-nástroj pro dělení výnosů i nebezpečí obchodování s veřejnými zájmy
5. Ke společnému zhodnocení musí docházet vždy, když se mění poměry v území umisťováním staveb.
6. Příklady dobré praxe a orientační propočet
7. 4 kroky, které umožní vyvážené dělení výnosů ze zhodnocení pozemků
8. Přílohy - výtahy ze souvisejících zákonů

1. Úvod:

ÚVOD

Smyslem této prezentace je ve zkratce ukázat, jaké jsou současné podmínky managementu města a navrhnout konkrétní kroky, které “vyvážené dělení výnosů ze zhodnocení pozemků” dokáží zajistit.

Hl. m. Praha dostává od státu cca 1/3 z toho mu občané odvedou. Z této sumy 1/5 dostanou městské části a 4 /5 zůstávají magistrátu hl.m. Prahy na zajištění infrastruktury a městských služeb. Celková částka z daní není určena na rozvoj města, ale je zpětně vyplacena jako „dividenda“ stávajícím obyvatelům „akcionářům“ města na údržbu stávajícího standardu.

Pokud se město rozšiřuje, přibývají mu další obyvatelé, „akcionáři“. Město musí zajistit, aby spolu s nárůstem obyvatel došlo rovnoměrně i k rozvoji městské infrastruktury a služeb. Pokud tomu tak není, musí město platit rozvoj z daní “dividendy”, která ale slouží na jeho údržbu. Vzniká tak vnitřní dluh a fakticky dochází k “tunelování města”.

Základním nástrojem, který harmonický rozvoj města řídí je územní plán. Součástí plánování je aktivní management města. Pokud město při změně územního plánu zhodnocuje parcely na území města, musí být dopředu jasné, jaká poměrná část konečného zhodnocení náleží městu a jaká investorovi, který chce na parcele stavět konkrétní záměr.

Pravidla pro “vyvážené dělení výnosů ze zhodnocení pozemků” jsou standardním nástrojem rozvoje měst v západní Evropě.

V současné době není hl. m. Praha zorganizovaná tak, aby byla schopna účinně zajistit “vyvážené dělení výnosů ze zhodnocení pozemků”. Praha dlouhodobě trpí špatnou koordinací správy města. hl.m.Praha i MČ si musí nastavit pravidla a přijmout organizační opatření, která pro odpovědnou správu vytvoří základní předpoklady.

Město se vyvíjí po staletí. Dobrá i špatná rozhodnutí přetrvávají desítky až stovky let. Z historického pohledu žijeme ve výjimečném období, které nám umožňuje se svobodně rozhodnout a najít společně nejlepší možné řešení. Město si zatím řádně své potřeby a zájmy ochránit nedokáže. Je na čase to začít už konečně postupně měnit.

2. Základní teze:

Základní východiska:

- *Dělení výnosů ze “společné zhodnocení” je součástí závazných regulací*
 - *Reguluje se jen to, co je předmětem veřejného zájmu.*
 - *Regulační plán je závazná dohoda mezi občany v zastoupení své samosprávy, která vymezuje vyjednanou podobu veřejného - společenského zájmu.*
 - *Veřejný zájem se stanovuje pro konkrétní případy, kde je žádoucí mít společné cíle, strategie, zájmy.*
 - *Podoba veřejného zájmu vzniká diskusí a podléhá trvalé veřejné kontrole. Závazně se stanovuje tam, kde je shoda, že je to potřebné.*
-
- *Zajištění vyváženého dělení výnosů za “společné zhodnocení parcely” je nezbytným předpokladem úspěšného rozvoje obce.*
 - *“Společné zhodnocení” je důsledek územního plánování. (Změn a úprav územního plánu)*
 - *Dělení výnosů probíhá při jednání s investory o konkrétních podmínkách umístění nových staveb. (Nad změnou územního plánu - regulačním plánem).*
 - *Dělení výnosů za “společné zhodnocení ” lze uplatnit, pokud existují jasná předem známá pravidla a dochází k navýšení kapacity využití parcel. (Obec je schopna řešit regulační plán a etapizaci, pokud má strategický plán, závazná pravidla s prioritami a podmínky pro rozvoj)*
 - *Dělení výnosů za “společné zhodnocení ” umožňuje vyvážit zvýšení nákladů obcí na jejich provoz, které přináší investiční záměr.*
 - *Způsob dělení výnosů musí motivovat všechny strany ke shodě. Obec musí získat takový benefit, který udrží nebo zvýší stávající kvalitu prostředí a služeb. Investor musí získat od obce možnost minimalizovat rizika své investice. (Tedy jistotu, že záměr může za dohodnutých podmínek realizovat).*
 - *Celý proces musí být transparentní, vytvářet předpoklady pro sdílení dobré praxe a umožnit strukturované zapojení veřejnosti.*

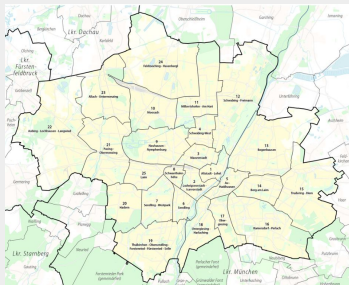
“Zhodnocení” je rozdíl ceny mezi parcelou bez možnosti provedení záměru a cenou s jistým konkrétním záměrem.

- Vypočítává se při umožnění zhodnocení pozemku závaznou podrobnou územně plánovací dokumentací, konkrétní regulací.
- Výše se stanovuje na základě jednotných principů a je určen na veřejnou infrastrukturu a bytový fond města. Je pevně poměrově stanoveno jak dělení zhodnocení probíhá. Konkrétní výše dělení výnosů za zhodnocení je pak podle těchto poměrů vždy individuálně vypočítána. Pravidla jsou pevně dána. V detailu je nutné dohodu přizpůsobit dle konkrétních podmínek v území a potřeb MČ. *(Každá obec může být v trochu jiné situaci a může mít nastaveny odlišné priority)*
- Na dělení výnosu za “společné zhodnocení parcely” musí mít zájem všechny strany. *(Investor ví co, kdy a za kolik postaví a město co a kdy dostane)*

Na výpočet dělení výnosů za “společné zhodnocení parcely” mají vliv faktory, které spoluovlivňují cenu zhodnocené nemovitosti (pozemku) :

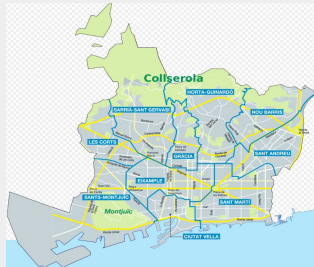
- Zajištěním dostupných služeb majitelům nemovitosti.
- Zajištěním dostupné technické i městské infrastruktury.
- Plánováním a koncepčním rozvojem města.

Mnichov



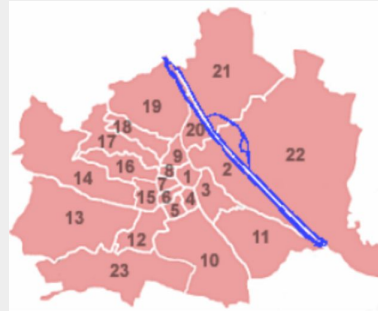
rozloha km2	310,43
počet obyvatel	1.471.508
počet správních obvodů	25

Barcelona



rozloha km2	101,4
počet obyvatel	1.620.343
počet správních obvodů	10

Vídeň



rozloha km2	414,87
počet obyvatel	1.840.573
počet správních obvodů	23

Praha



rozloha km2	496
počet obyvatel	1.309.182
počet městských částí	57

zdroj: wikipedia , ČSÚ

Praha má 57 městských samospráv, které jsou velice nevyrovnané. Mají zcela rozdílné potřeby a zájmy. Hl.m. Praha disponuje velkou částí finančních prostředků města a drží klíčové rozhodovací pravomoci. Rozdrobené MČ neumí spolupracovat a hl.m. neumí koordinovat. Tím je centrální vyjednávání detailní shody prakticky nemožné. Základním předpokladem pro hledání nápravy je společná strategie, která bude sdílená a společně prosazovaná.

Strategií hl.m. Prahy je vytvářet inovační potenciál, budovat město krátkých vzdáleností a město pro život.

To představuje:

- decentralizaci správy města na principu subsidiarity. Tedy rozhodovat vždy na té nejnížší možné úrovni.
- zvýšení odpovědnosti městských částí za svůj rozvoj.
- přenesení těžiště práce magistrátu ke koordinaci městských částí a okolních krajů
- správní sjednocení malých částí do větších celků, aby mohly utvářet společná spádová území a mohly spolu lépe spolupracovat.

3. Proč je obec povinna zajistit vyvážené dělení výnosů za zhodnocení pozemků?

Stát řeší jen strategii rozvoje na úrovni celé země. Nezná rozvojové potenciály jednotlivých obcí a proto vrací do obcí vybrané prostředky od občanů, a to pouze na krytí provozních nákladů.

Zákon č. 243/2000 Sb. Zákon o rozpočtovém určení daní.

Základní % částka, kterou obdrží obce z daňového výnosu státu je:

- **Kraje 8,92 %**
- **Obce 23,58 %**
- *Skutečná částka je pak propočtena koeficienty zejména dle rozlohy, počtu obyvatel a počtu dětí.*

(Občané posílají veškeré daně kromě daně z nemovitosti státu. Ten pak pošle dle přesného zákonem stanoveného klíče část peněz zpět samosprávám obcí a krajům, aby si za ně řídily a organizovaly vlastní provoz. Zbytek vybraných daní používá stát na pokrytí celostátních institucí a služeb státu. Armáda, policie, administrativa a zaměstnanci státu, velké infrastrukturní stavby.)

Rozpočtové příjmy dle IPR z [katalogu obcí hl.m. Prahy](#)

Výdej hl. m. Praha55.430 Kč/občan/rok 2014
z toho výdej MČ10.670 Kč/občan/rok 2014

[Daňové příjmy hl.m. Prahy](#)31.305 Kč/občan/rok 2014

[Výdej ČR \(rozpočet\)](#)115.119 Kč/občan/rok 2014

Příjem hl.m. Prahy z daní .. 27,19 %

(deficit v roce 2014- 11.717 Kč/občan/rok 2014)

**Obce obdrží cca $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$ (při započtení krajů) daňových příjmů svých občanů.
Příjmy nepokrývají náklady na rozvoj, ale jsou určeny na servis a údržbu pro stávající obyvatele obcí.**

(hl.m. Praha je v porovnávaném období právě s ohledem na investice deficitní)

- Pokud se má obec udržitelně rozvíjet a prosperovat, musí vždy usilovat o to aby, rozvoj přinášel zhodnocení území a byl přínosný pro všechny zúčastněné strany.
- Podíl obce na zhodnocení má často nefinanční podobu. Společné zhodnocení pozemku představuje důležitý zdroj obce, který umožňuje, aby s investorskou zástavbou přiměřeně vznikala i potřebná vybavenost a služby.

Výnos za zhodnocení je určen na veřejnou infrastrukturu a bydlení.

- dopravní infrastruktura
 - technická infrastruktura
 - občanské vybavení
 - veřejná prostranství
 - bytový fond
- Pokud obec nemá závazná pravidla k **vyváženému dělení výnosů za “společné zhodnocení parcel”**, uvádí v nejistotu všechny investory, komplikuje a protahuje veškerá vyjednávání o svém rozvoji. Vyjednávání není dostatečně účinné a výsledky dostatečně efektivní. Obec tak **“tuneluje” sama sebe a tím i své obyvatele.**

Obce jsou základní stavební jednotkou státu. Zastupují své občany a zprostředkovávají služby státu.

(Většinu denní agendy občanů zajišťuje obec přímo nebo v přenesené působnosti.)

- Obce mají odpovědnost za podobu a rozvoj města i krajiny.
- Obce řídí rozvoj a vytváří a chrání zásadní hodnoty země.
- Obce spoluutváří, nebo zprostředkovávají většinu služeb svým občanům.
- Obce zajišťují svým občanům infrastrukturu pro pohyb, život, investování a rozvoj.
- Obce mají bezprostřední vliv na každodenní život a zdraví svých občanů.
- Obce zásadním způsobem formují život svých občanů.

Praha je v celé ČR významně dominantní. V porovnání s ostatními evropskými městy je však pouze průměrným městem. Praha tak má zřetelně obrovský potenciál ke zlepšení.

Dělení výnosů za “společné zhodnocení parcely” je zavedenou praxí v západní Evropě

- Města z výnosů zajišťují svůj vyvážený rozvoj.
- Města jednají odpovědně a rozhodují se s vysokou mírou autonomie.
- Města mají přijatá transparentní pravidla pro jednání s investory.
- Města znají své problémy a mají jasnou vizi směřování svého rozvoje.

Vytvořením společných závazných pravidel se snaží města vytvořit transparentní prostředí, ve kterém budou všechny strany motivovány k nalezení shody *(Evropská legislativa je různá, ale principy obdobné. Stejně zásady je třeba uplatnit i v rámci naší platné legislativy)*

- Dohoda se hledá **zásadně nad konkrétními kapacitami a funkcemi** – nad zastavovacím nebo regulačním plánem.
- Ve stabilizovaném území jsou obecně přijaté **regulační plány, které dávají rezidentům jistotu, že jejich investice do nemovitosti nebude znehodnocena.**
- Pro rozvojové a transformační území jsou předepsané **regulační (zastavovací) plány, bez kterých nelze umístit stavbu.**
- Při změně územního plánu se postupuje obdobně jako u rozvojového nebo transformačního území
- Dělení výnosů probíhá až s konkrétním záměrem, tedy v době kdy se mají měnit poměry v území a tedy i investovat.
- **Pokud má obec transparentní pravidla** a jasně pojmenován veřejný zájem a nelze využít regulační plán, **může obec s investorem uzavřít smlouvu.** Specificky, lze využít oba nástroje.

4. Smlouvy obcí s investory - nástroj pro dělení výnosů i nebezpečí obchodování s veřejnými zájmy.

Podmínkou pro uzavírání smluv proto musí být kvalitní příprava závazných strategických a rozvojových dokumentů

- Obec musí mít zastupitelstvem schválený program rozvoje - **“Strategický plán”**, který je v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl.m. Prahy
- Obec musí mít kromě územního plánu zpracovány podrobnější územně plánovací podklady - **“Územní studie”**.
- Obec musí mít dle “superlokalit” - spádových oblastí definovány priority a deficity území. **“Zásady rozvoje obce a Management plán”**- (Musí mít jasnou etapizaci rozvoje. Co je v dané oblasti zejména potřebné a žádoucí a jaké jsou problémy. Včetně řešení v krátkodobém, střednědobém a dlouhodobém výhledu.) Zásady musí obsahovat i **pravidla pro jednání s investory**. Zde si obec stanovuje podle centrálně zpracovaného “Dělení výnosů za zhodnocení pozemků” a zveřejňuje vzor smlouvy, kterou s investorem bude uzavírat.
- Obec musí mít **“Akční plán”**. Zastupitelstvem schválený a celoměstsky koordinovaný plán, kde jsou již definovány projekty dle priorit, včetně odhadu ceny.
- Protože % nákladů města hradí hl.m. Praha, musí existovat centrálně zpracovaný transparentní přehled **“Dělení výnosů za zhodnocení pozemků”**, který stanoví, jaké náklady město má při zajišťování potřebné infrastruktury pro nové obyvatele (dopravní, technické, občanského vybavení, veřejných prostranství, bytový fond) a jaký poměr může hradit města a jaký poměr je třeba pokrýt financováním za zhodnocení pozemků).
- Obec musí být dostatečně velká, aby byla schopna zajistit kvalitní obsazení pracovní pozice pro smlouvy a jednání s investory.

Strategické a rozvojové dokumenty definují potřeby a zájmy města. Tyto dokumenty je třeba udržovat a rozvíjet.

- Obec by měla umět využívat potenciál zkušeností jiných měst a městských částí. Měla by být zapojena do **sítě Zdravých měst a Agendy 21**.

Pro uzavírání smluv je nutné mít vytvořeny pozice, které se věnují přípravě a uzavírání smluv s investory a zajišťují trvalou koordinaci a rozvoj strategických dokumentů MČ.

Obec nebo svazek obcí musí být dostatečně velký, aby byl schopen vyčlenit pracovníky úřadu, kteří plní strategické úkoly v rozvoji obce nebo svazku obcí.

Představa konkrétních činností, kterými by se měla obec, nebo svazek obcí zabývat.

- Aktualizací, monitoringem a vyhodnocováním **strategického plánu** rozvoje města a úřadu
- Koordinací činností, kontrolou naplňování strategií, plnění **"Zásad rozvoje obce a Management plánu"**
- Organizací; sdílením a předáváním „dobré praxe“ mezi městy v ČR i zahraničí
- Sledují potenciál možností čerpání z domácích i zahraničních dotačních titulů.
- Průběžně aktualizují **"Akční plán"** a připravují podklady pro jeho naplňování
- Organizují společná řízení a zajišťují celoměstsky koordinovaný postup při realizaci záměrů dle spádových lokalit.
- Řízením, přípravou, realizací, vyhodnocováním a udržitelností projektů
- Dle **pravidel pro jednání s investory** připravují smlouvy s investory a zajišťují od magistrátu hl.m. Prahy **"Dělení výnosů za zhodnocení pozemků"**
- Přípravou podkladů a řízením **procesů pořizování podrobnější územně plánovací dokumentace** a spoluprací na koordinaci udržování a rozvoje plánu metropolitního.
- Koordinací vyhodnocováním a řešením problémů vzešlých z neveřejných i veřejných setkání, spolupráce odborů a organizací MČ i magistrátu hl.m. Prahy.

Standardní závazné nástroje, které umožňují dělení výnosů na všechny 4 typy infrastruktury

Plánovací smlouva dle §66 odst. 2 st. zákona

Rozhodování **je podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost, jehož součástí je plánovací smlouva.**

(Obsah plánovací smlouvy stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v příloze č. 13. Vhodný nástroj, ale limitovaná platnost. Vyžaduje dobrou koordinaci práce a přípravu.

Dohoda o parcelaci dle §43 odst. 2 st. zákona

V rozvojových plochách se složitou vlastnickou strukturou lze **rozhodování o území podmínit dohodou o parcelaci spolu s pořízením regulačního plánu, nebo území studie.** (smlouva, kde je vyjádřen souhlas se záměrem a dělení nákladů a prospěchů z něj.)

Další nástroje na některé typy infrastruktury, nebo pokud standardní nástroj není vhodné použít

Smlouva s vlastníky infrastruktury dle §86 a 88 st. zákona

Smlouva s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury. (Nelze vztáhnout na občanskou vybavenost a veřejné prostranství)

Smlouva s investorem - smlouva o spolupráci

Tzv. nepojmenovaná smlouva uzavřená **dle občanského zákoníku**, mezi samosprávou a investorem. Uzavření smlouvy nelze vynutit, ale lze vhodnými postupy a transparentním chováním motivovat investora k jejímu uzavření. Město, které pořizuje územní plán, se nesmí na základě smlouvy zavázat ke změně územního plánu. MČ může svůj souhlas se změnou územního plánu (s regulačním plánem podmínit).

Spolu s regulačním plánem plně využitelný nástroj.

5. Ke společnému zhodnocení musí docházet vždy, když se mění poměry v území umístováním nových staveb.

Východiskem je nastavit pravidla, která budou motivovat všechny zúčastněné strany k dohodě. Musí být transparentní, závazná a vymahatelná.



1. Dostavba ve stabilizovaném území, která přináší rozšíření kapacity funkční plochy na dané parcele o cca více jak 10 %

Stabilizované území je definované jako dokončené území bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Zároveň se ale připouští dostavby, které dotvoří stávající urbanistickou strukturu. Dostavba stabilizované plochy s navýšením kapacity v území je možná jen tehdy, pokud lze doložit, že:

- *je v souladu s požadavky veřejného zájmu*
- *jsou ošetřeny všechny případné negativní vlivy*
- *je transparentně dohodnuto přiměřené dělení výnosů za zhodnocení pozemku.*



2. Změna územního plánu - změna funkčního využití z nestavební na stavební parcelu nebo změna rozvojového a transformačního území

Změna funkčního využití možná jen tehdy, pokud lze doložit, že:

- *je v souladu s požadavky veřejného zájmu*
- *jsou ošetřeny všechny případné negativní vlivy*
- *je transparentně dohodnut přiměřený odvod od majitele obce za zhodnocení pozemku*



3. Změna územního plánu - změna kódu funkčního využití

Změna kódu funkčního využití možná jen tehdy, pokud lze doložit, že:

- *je v souladu s požadavky veřejného zájmu*
- *jsou ošetřeny všechny případné negativní vlivy*
- *je transparentně dohodnut přiměřený odvod od majitele obce za zhodnocení pozemku*

Zajištění požadavků veřejného zájmu

*Pokud se má dokládat, jak jsou splněny požadavky veřejného zájmu, pak je **třeba vědět, jaké zájmy obec má**. Kromě zákonných požadavků je to plnění a koordinace společných zájmů (společné strategie) a naplňování místních potřeb obyvatel obce.*

Naplňování potřeb představuje jednak řešení konkrétních problémů, které zajišťuje samospráva na základě svého programu a dále střednědobé a dlouhodobé, které jdou napříč volebními obdobími a opírají se o analytické podklady a komunikaci s občany. Teprve pokud obec ví jaké má potřeby a problémy (tedy i jaké potřeby a problémy mají její obyvatelé), pak je schopna odpovědně koordinovat své rozhodování s okolními obcemi, krajem i státem a podle toho se pak i odpovědně rozhodovat.

Vytvořit závazné regulace (regulační plán) a dle nich pak i stanovit pravidla pro dělení zisku za “společné zhodnocení parcely” je možné, když potřeby a požadavky obce:

- jsou v souladu s chráněnými a dotčenými zájmy obce a státu dle platných zákonů a vyhlášek
- jsou v [souladu se strategií ČR](#)
- jsou souladu se [strategií kraje](#), města, obce
- jsou v souladu s rozvojovými plány a dokumenty obce (Nebo minimálně nebrání jejímu rozvoji a naplňování poznanych potřeb a požadavků, které vyplývají z - územní studie, demografické prognózy, udržitelné mobility, rozvoje města pro života a města krátkých vzdáleností).

Zajištění ošetření všech negativních vlivů

Poznání a ošetření negativních vlivů je možné jen na základě konkrétní znalosti podoby záměru. Územní plán ošetřuje pouze funkci a kapacitu. Toto je dostatečné pro posuzování vlivu na úrovni hl. m. Prahy. Pro vlastní území je to nedostačující a je nutná existence závazné podrobnější regulace.

Jak přesně záměr místo ovlivní je možné poznat až podle konkrétní podoby a funkce záměru. Pravidla pro využití území umožňují formálně naplnit požadavky územního plánu, ale ve skutečnosti může vznikat záměr, který s představou o využití a charakterem území nemá nic společného. To vede ke sporům a nejasnostem. Je třeba hledat dohodu nad dokumentací, která konkrétní podobu a kapacitu záměru umí stanovit a tedy i skutečně poznat problémy a rizika nebo přínosy záměru :

- Dokumentace k územnímu rozhodnutí (město může ovlivnit pravidly pro jednání s investory)
- Regulační plán (vzniká transparentně za účasti samosprávy a veřejnosti)

Zajištění transparentního a přiměřeného odvodu od majitele zhodnoceného pozemku k obci

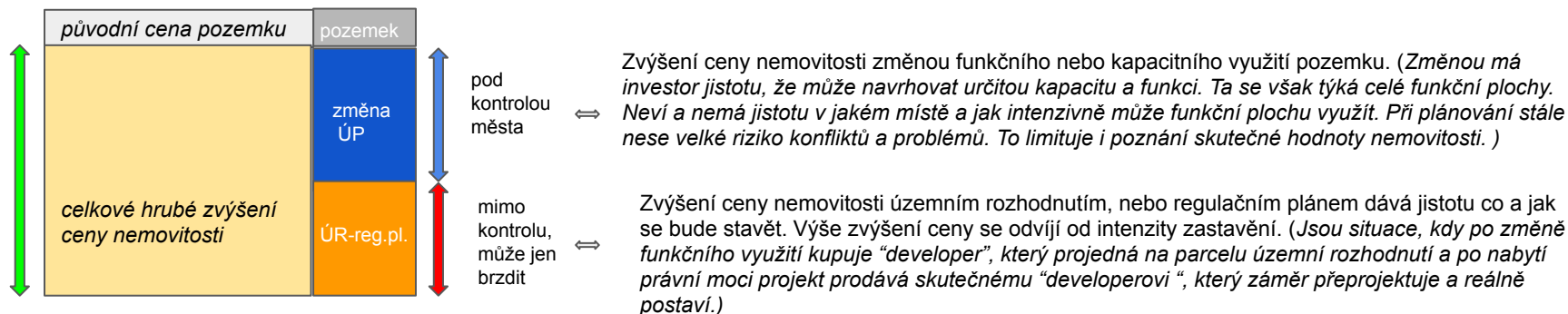
Stanovení přiměřeného odvodu je možné tehdy, pokud lze stanovit skutečné zhodnocení nemovitosti, kterou obec investorovi umožní. Pravidla pro odvod musí být zároveň dopředu známá, transparentní, kontrolovatelná a ověřitelná.

Hl. m. Praha jako pořizovatel územně plánovací dokumentace si NESMÍ vytvořit transparentní závazná pravidla, protože to dnešní stavební zákon neumožňuje. Chybí §: obec si může přijmout pravidla pro přiměřené finanční vyrovnání za zvýšení nebo snížení hodnoty nemovitosti v rámci pořizování územně plánovací dokumentace.

Hl. m. Praha má zákonodárnou iniciativu a tento paragraf může žádat doplnit.

MČ jsou z pohledu územního plánu nekompetentní, jsou však kompetentní z pohledu definování veřejných zájmů. **Mohou** si tedy oproti magistrátu hl.m. Prahy **závazná pravidla přijmout**. Do pořizování regulačního plánu pak jdou spolu s investorem jako rovný s rovným a proces řídí 3. strana -magistrát.

cena - zhodnocení nemovitosti se skládá :



↳ Pro vyjednání spravedlivého odvodu musí mít možnost obec - město vliv na celý proces umísťování stavby

6. Příklady dobré praxe a orientační propoččet

Příklad dobré praxe - Německo - Mnichov

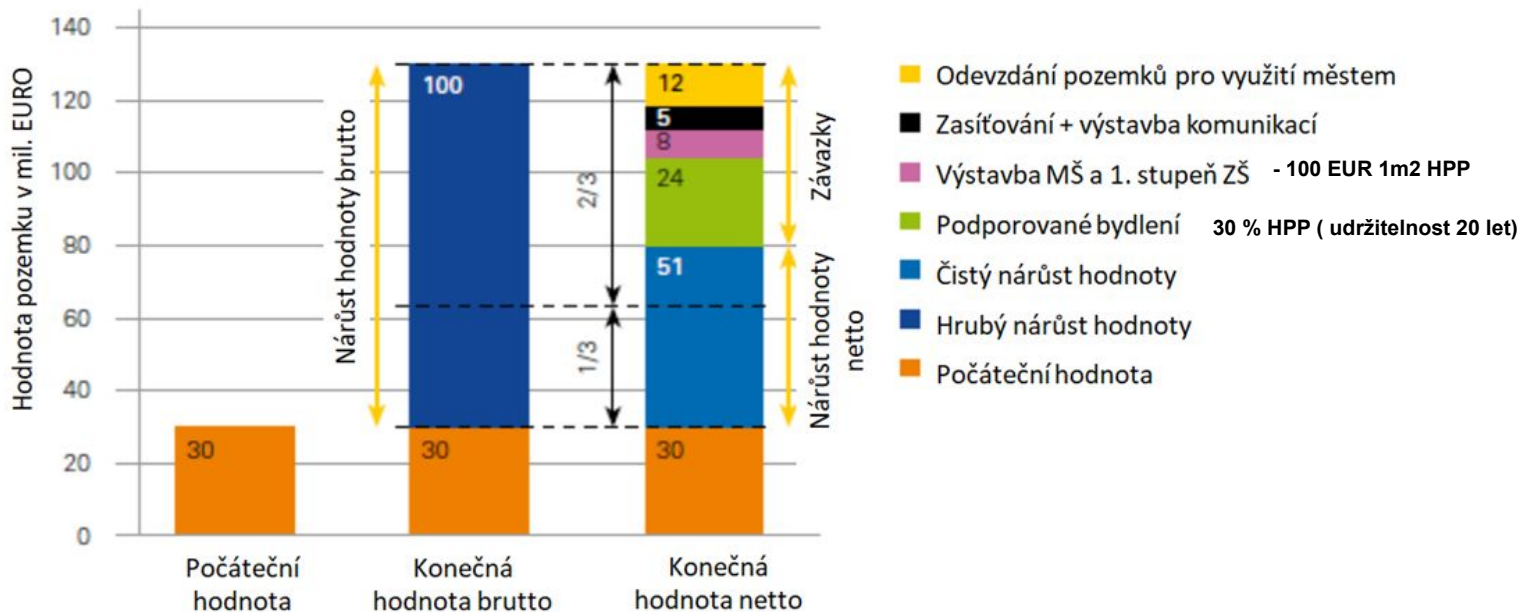
z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování

Ing. et Ing. **Eliška Vejchodská, Ph.D.**

Německý model - § 11 stavebního zákona dovoluje za umožnění zvýšení ceny pozemku vybrat přiměřenou rentu.

Dohoda se hledá zásadně na základě zastavovacího plánu.

Mnichov - má zpracovaná pravidla, podle kterých je závazek investora 49% hodnoty o kterou se zvýší hodnota pozemku. Na každý projekt je pak podle těchto pravidel vypočítávána výška odvodu. Reálný zisk z navýšení ceny pozemku pro investora je cca $\frac{1}{3}$ z celkového hrubého nárůstu ceny.

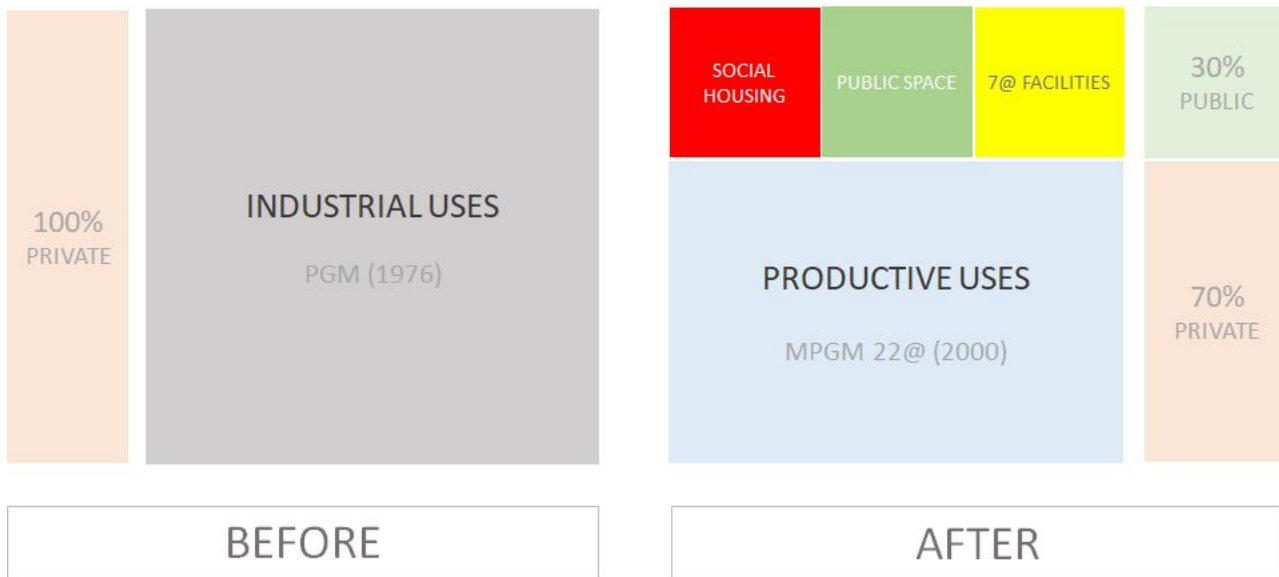


1.Město vytvořilo jednoduchá pravidla. 2.Aktivně řídilo přeměnu území 3. Win-win strategie = za umožnění zisku je odvedena renta.

Dohoda se hledá zásadně na základě regulačního plánu

Výsledek - na 100% privátním území je po revitalizaci soukromým kapitálem je 30 % v majetku města.

LAND OCUPATION



Geny parcel dle cenové mapy [IPR Praha](#)

zahrada Šárecké údolí 690 Kč/m²

nestavební
parcela

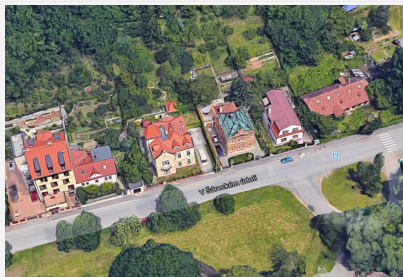


zahrada
pozemek **před
změnou
územního plánu**

rodinné domy Šárecké údolí 7.190 Kč/m²

ÚR-reg.pl.

změna
ÚP



koeficient
zastavěnosti 0,3-
0,59

Odvod cca na
parcelu 1000m²
3x byt 110m² HPP

2.640.000 Kč

vily a bytové domy Dejvice 12.700 Kč/m²

ÚR-reg.pl.

změna
ÚP



koeficient
zastavěnosti cca 0,6-
1,4

Odvod cca na parcelu
1000m²
12,5x byt 80m² HPP

8.000.000 Kč

Mnichov má procentuální požadavky na co musí být příspěvek ze společného zhodnocení parcely. Pro každý případ se vyjednává odvod individuálně.

Dělení zisku musí dávat smysl pro všechny strany. Investor dostává jistotu dané kapacity v daném čase. Město přiměřené finance pro pokrytí nákladů, které musí zajistí novým obyvatelům.

Příklad rozvržení zisku za “společné zhodnocení”

Požizovací cena bytu komplet cca do 50.000 Kč/ m²

Prodejní cena bytu mimo centrum od 75.000 Kč/m²

Dělení zisku cca $\frac{2}{3}$ investor $\frac{1}{3}$ obec = 8.000 Kč/m² /HPP

Odevzdání pozemku pro využití městem 24 %	1.920 Kč
---	----------

Zasíťování a výstavba komunikací 11 %	880 Kč
---------------------------------------	--------

Výstavba MŠ a 1. stupeň ZŠ 16 %	1.280 Kč
---------------------------------	----------

Podpora bydlení 49 %	3.920 Kč
----------------------	----------

CELKEM jako min. odvod za 1m²/HPP	8.000 Kč
---	-----------------

(POZOR. Jedná se jen o příklad a konzervativní variantu. Odvody mohou být i o dost vyšší. Dnes obce požadují jen příspěvek na MŠ a 1. stupeň ZŠ, ale další externality neřeší)

7. Kroky, které umožní vyvážené dělení výnosů za zhodnocení pozemků

Stávající legislativa Praze umožňuje vytvořit prostor pro hledání dohody na odvodu přiměřené kompenzace na základě podrobné regulace - regulačního plánu, nebo územního rozhodnutí.

1. Zajišťuje magistrát - organizační opatření a činnost

- Zpracovat společná pravidla pro “**Dělení výnosů za zhodnocení pozemků**” a zjištění servisu propočtu pro jednotlivé MČ (*oddělení IPRu*)
- Zpracovat metodický vzor “**Zásady rozvoje obce a management plánu**” a vzor “**zásad pro jednání s investory**”.
- Zpracovat metodický vzor “**Akčního plánu**” - celoměstsky koordinovaný plán, kde jsou již definovány projekty dle priorit, včetně odhadu ceny.
- Zpracovat metodický postup a připravit **vzory smluv** pro jednání s investory.
- **Metodicky podpořit vytvoření “spádových oblastí”** - “superlokalit”, které si definují jednotlivé obce a stanou se základem nového obecnějšího metropolitního plánu. (1 spádová oblast cca 20 -25 tis. občanů). To znamená členit velké MČ na spádové oblasti a malé MČ Prahy spojit (zatím jen účelově dle §23 zákona o hl. m. Praze) tak, aby v souladu se strategií hl.m. Prahy bylo možné popsat a poznat spádovou oblast a bylo možné utvářet město krátkých vzdáleností, koordinovat rozvoj a rozvíjet město pro život (*oddělení IPRu a politická podpora*). *Cílem je vytvořit porovnatelné celky, které budou schopny kooperovat a hl.m. Praha je bude schopna koordinovat.*

- Organizačním opatřením **úkolovat správce a společnosti** hl.m. Prahy aby spolupracovaly v rozsahu vymezených pravomocí **s těmi městskými částmi, které mají popsané a vytvořené “spádové oblasti”**. Opatření umožní zajistit jednotnou, odpovědnou a koordinovanou správu území. “Spádová oblast” je nejmenší správní jednotka, pro kterou magistrát hl.m. Prahy systémovými opatřeními vymezuje odpovědné správce pro zajištění řádné koordinace všech záměrů. Základem jednotné správy jsou pravidelná **“společná řízení”**, kde se setkávají správci, majitelé, občané pod patronací příslušné městské části. Zde se vše předjedná a proběhne základní koordinační jednání, kde všichni řeknou své připomínky. Odpovědný úředník MČ zajišťuje vedení agendy, kontroluje úkoly a dohlíží na plnění dohodnutých bodů a termínů. Cílem je přenést co nejvíce rozhodnutí na místní úroveň a výše se zabývat jen nutnou koordinací.
- Začít poskytovat **systémovou podporu obcím pro implementaci strategie ČR a strategického plánu hl.m. Prahy** do rozvojových dokumentů městských částí. *(oddělení IPRu)*
- Zajistit **servis městským částem pro pořizování územních studií a regulačních plánů**. *(Odbor pořizování územních studií a regulačních plánů)*
- **Otevírat dále městská data** pro kvalitní koordinaci a systémové informování.

2. Zajišťuje magistrát - legislativní činnost

- Usilovat o zastavení pořizování nového stavebního zákona. Prosazuje centralizaci moci na úkor schopnosti samospráv řídit a organizovat si vlastní rozvoj. Je v rozporu s platnou strategií ČR, která naopak úkoluje všechny složky státu a samospráv ke vzniku, podpoře a rozvoji regionů.
- Iniciovat změnu stávajícího stavebního zákona a požadovat doplnění § do stavebního zákona: *“obec si může přijmout pravidla pro přiměřený odvod městu za zvýšení, nebo snížení hodnoty nemovitosti v rámci pořizování územně plánovací dokumentace”*.
- Iniciovat změnu zákona o hl. m. Praze, kde se umožní vznik řádného dobrovolného svazku obcí za účelem sjednocení správy do jedné spádové oblasti “super lokality”. Takový svazek umožní, aby měl odpovědné pracovníky, kteří jsou schopni koordinace s hl.m. Prahou, spolupráce na smluvním zajištění dělení výnosů za zhodnocení pozemků a přípravy a zpracování územních studií a regulačních plánů.
- V návaznosti na předchozí bod změny statut hl.m. Prahy a umožní, aby si MČ, které mají utvořeny spádové oblasti mohli samostatně pořizovat podrobnější územně plánovací dokumentaci, pokud je v souladu s platným Územním plánem. *(Velká MČ, nebo svazek obcí bude mít dostatečně kvalifikované pracovníky, aby tyto pracovníci dokázali sami ve spolupráci s magistrátem podrobněji územně plánovací dokumentaci pořizovat)*.
- Dopracovat metropolitní plán ve spolupráci s MČ, implementovat “spádové oblasti”. Podmínit rozvoj všech transformačních a přestavbových území regulačním plánem. Pro stabilizovaná území zpracovat minimálně územní studii se základními regulačními prvky a systémově podporovat zpracování regulačních plánů pro zastavitelná území.
- Iniciovat změnu stavebního zákona a požadovat doplnění §, který umožní aby každou černou stavbu, která nejde dodatečně povolit dle platné legislativy a regulací územního plánu, bylo možné odstranit obcí na náklady stavebníka. *(Stavební úřady nedokáží efektivně vymoci odstranění černých staveb a ty se pak legalizují. Stavebníci tak nemusí respektovat zákon. Stavět načerno nepřináší velká rizika.)*
- Iniciovat změnu stavebního zákona a požadovat doplnění (úpravu) §, která jednoznačně stanoví, že: státní správa i samospráva při projednání záměru vždy zpřístupní veřejnosti vnější plánovanou podobu objektu a jeho parametry, které definují objemy, náplň, kapacitu, funkce. Toto zveřejnění nelze považovat za porušení autorských práv.

3. Zajišťuje MČ - organizační opatření a činnost

- Dopracovat, **strategický plán**, který bude koordinovaný s nadřazenými strategiemi (*vysoutěžit zpracovatele?*)
- Poznat a reálně vytvořit spádové oblasti (*odbor územního rozvoje?*) *pozn. pro malé obce to znamená vytvořit ji dle §23 zákona o hl.m. Praze ve vzájemné spolupráci*
- Zajistit u pořizovatele (hl.m. Prahy) **zpracování územních studií** na všechny “spádové oblasti” (*vysoutěžit zpracovatele*)
- Zpracovat **Zásady rozvoje obce a management plán** - analýzu města krátkých vzdáleností a města pro život dle spádových oblastí. V návaznosti na již zpracované dokumenty popsat potenciály a deficity území a uspořádat priority. - Vytvořit implementační plán strategického plánu. (*vysoutěžit zpracovatele*).
- Zpracovat “**Akční plán**” celoměstsky koordinovaný plán, kde jsou již definovány projekty dle priorit, včetně odhadu ceny. (*vysoutěžit zpracovatele*) Zajistit sledování dotačních titulů pro možnost naplňování potřeb MČ.
- Doplnit zásady rozvoje obce o **pravidla pro jednání s investory**. Pravidla navázat na propočet dělení výnosů od hl.m. Prahy “**Dělení výnosů za zhodnocení pozemků**” (*komise, spolupráce odborů MČ, externí odborníci, IPR, odpovědný řídící pracovník*)

- Zajistit odborné pozice pro spolupráci na pořizování smluv s investory a na pořizování podrobné územně plánovací dokumentace a na sledování a rozvoj strategických dokumentů dle výše uvedených bodů. *(Rada, tajemník, zastupitelstvo)*
- Zajistit koordinaci a sdílení dobré praxe, a to jak na úrovni hl.m. Prahy, ostatních měst ČR, tak Evropy a světa. (Zapojení do sítě Zdravých měst a Agendy 21.) *(Rada, tajemník, zastupitelstvo)*
- Vyčlenit odpovědného pracovníka pro koordinaci a organizaci společných řízení s občany a magistrátem v jednotlivých spádových územích. Zahájit pravidelná koordinační jednání - společná řízení a přijmout úpravu organizačního řádu, která umožní systematizaci správy MČ. *(Rada, tajemník, zastupitelstvo)*
- Zajistit jednotné sdílené prostředí, ve kterém bude možné zájmy v území přehledně kontrolovat a koordinovat. Zároveň aby sloužilo pro systémové informování občanů. *(komise pro otevřenou radnici, pravidla pro systémové informování, tajemník, starosta)*
- Pro stabilizovaná území po dokončení územních studií zajistit postupné zpracovávání regulačních plánů *(vysoutěžit zpracovatele)*

4. Zajišťuje MČ - legislativní činnost

- Schválit zastupitelstvem MČ - **Strategický plán**
- Schválit zastupitelstvem MČ **Zásady rozvoje obce a management plán** - analýzu města krátkých vzdáleností a města pro život s prioritami, potenciály a deficity jako úkoly ke koordinaci a k řešení. - implementační plán strategického plánu
- Schválit **závazná pravidla pro jednání** s investory s tím, že výpočet kompenzace a rozdělení odvodu bude dle společných pravidel od hl.m. Prahy, která bude také výpočet zajišťovat.
- V závazných pravidlech schválit
 - požadavky MČ ohledně naplňování potřeb občanů dle závěrů územní studie a analýzy města krátkých vzdáleností a města pro život. Co je v jaké oblasti prioritou a na co by měli být výnosy za zhodnocení pozemků využity.
 - Pravidla pro dostavby ve stabilizovaných územích dle územních studií pokud není regulační plán. *(V územních studiích bude stavební čára a regulační prvky, které budou do doby dopracování regulačních plánů zapsané jako neopominutelný podklad pro rozhodování.*
 - Pravidla pro změnu územního plánu. Změnu územního plánu lze pořizovat pouze s plánem regulačním.
 - Pravidla pro změnu kódu funkčního využití (dokud nebude přijat nový metropolitní plán). Pokud bude návrh ctít regulační zásady územní studie a bude se jednat o navýšení kódu o jeden stupeň lze povolit po dopočítání odvodu. Pokud je navýšení vyšší, pak se postupuje jako u změny územního plánu.
 - Schválit pravidla pro změny v transformačním a rozvojovém území. Vždy požadovat regulační plán, který bude vznikat jako soutěž. Zadání pořizování bude vycházet z platných zásad jednání s investory, strategických dokumentů města a potřeb samosprávy. Proces bude s investorem dohodnut investorskou smlouvou.
 - V rámci investorské smlouvy je možná také dohoda různých majitelů na principech nové parcelace dle výsledků soutěže.
 - Vzory smluv pro jednání s investory.
 - Obecnou tabulku hl.m. Prahy "Dělení výnosů za zhodnocení pozemků"

pozn.

Pokud má město nastavena pravidla jednání, pak pořizování závazné regulace lze dle legislativy zvládnout cca za 130 dní. To je 4 - 5 měsíců k dosažení regulace a jistoty. Spolu s projednáním dotčených orgánů a jednáních o smlouvách a zajištění dokumentace lze odhadnout proces na 1,5 roku s tím, že obec bude mít jistotu co dostane a investor také. Potom již může běžet mimo jen projednání povolení na stavebním úřadě.

8. Přílohy - výtahy ze souvisejících zákonů

PŘÍLOHA 1

Důležité § zákona č. 183/2006 Sb. - Stavebního zákona

§ 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

a) stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,

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.

§ 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.

Pokud se regulační plán pořizuje se změnou postupuje při pořizování regulačního plánu dle § 64

Pořízení regulačního plánu z podnětu

§ 64

(1) Podnět k pořízení 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, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a návrh jeho zadání, není-li součástí územně plánovací dokumentace. 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.

Proces [Změny územního plánu zkráceným postupem](#)

Proces [Změny územního plánu](#)

PŘÍLOHA 2

Organizaci, možnosti a povinností obcí řeší Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích

Obec zajišťuje, nebo zprostředkovává veřejnou agendu státu svým občanům.

Co především obec zajišťuje, nebo se podílí

- *kulturu, sport, školství*
- *sociální služby*
- *bydlení*
- *zdraví a bezpečnost*
- *základní i vyšší městskou infrastrukturu*
- *městskou vybavenost a služby*

Co především zajišťuje stát

- *policii*
- *armádu*
- *velké infrastrukturní stavby*
- *zdravotnictví*
- *soudnictví*
- *úřady všech typů s celostátní působností*
- *sociální zabezpečení*

Zákon č. 131/2000 Sb. Zákon o hlavním městě Praze - výtah bodů s ohledem na vytváření podmínek funkční, koordinované a odpovědné správy

§ 2

(1) Úkoly patřící do samosprávy hlavního města Prahy (dále jen "samostatná působnost hlavního města Prahy") plní hlavní město Praha v rozsahu stanoveném tímto nebo zvláštním zákonem a v rozsahu odpovídajícím potřebám hlavního města Prahy. Úkoly patřící do samosprávy městských částí (dále jen "samostatná působnost městských částí") plní městské části v rozsahu stanoveném tímto nebo zvláštním zákonem a Statutem hlavního města Prahy (dále jen "Statut") a v rozsahu odpovídajícím potřebám městských částí.

(2) Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (dále jen "veřejný zájem").

(3) Svěří-li zákon orgánům hlavního města Prahy výkon státní správy (dále jen "přenesená působnost hlavního města Prahy"), je území hlavního města Prahy správním obvodem.

§ 3

(1) Hlavní město Praha se člení na městské části.

(2) Městské části v rozsahu stanoveném zákonem a Statutem vystupují v právních vztazích svým jménem a nesou odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.

(3) Postavení městských částí, jejich orgánů a jejich působnost stanoví tento zákon, zvláštní zákony a Statut.

§ 5

- (1) Hlavní město Praha a městské části jsou povinny zabezpečit úkoly v přenesené působnosti hlavního města Prahy a městských částí.
- (2) Hlavní město Praha je oprávněno vyjadřovat se k návrhům státních orgánů, které se dotýkají jejich samostatné působnosti. Orgány státu jsou povinny, pokud je to možné, předem projednat s hlavním městem Prahou opatření dotýkající se jeho samostatné působnosti.
- (3) Státní orgány poskytují hlavnímu městu Praze a městským částem na požádání údaje a informace potřebné pro výkon jejich působnosti bezplatně, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Tuto povinnost mají i hlavní město Praha a městské části vůči státním orgánům. Ochrana osobních údajů podle zvláštních právních předpisů²⁾ zůstává nedotčena.

HLAVA III

ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ A JEHO ZMĚNY

§ 11

- (1) Území hlavního města Prahy tvoří katastrální území uvedená v příloze č. 1 tohoto zákona.
- (2) Území městských částí vymezí za podmínek stanovených v odstavcích 3 až 9 Statut.
- (3) Změny hranic mezi městskými částmi se uskutečňují na základě dohody zúčastněných městských částí po projednání s příslušným katastrálním úřadem a se souhlasem zastupitelstva hlavního města Prahy.
- (4) Dvě nebo více městských částí, které spolu sousedí, se mohou na základě vzájemné dohody a se souhlasem zastupitelstva hlavního města Prahy sloučit. Městská část se může na základě dohody a se souhlasem zastupitelstva hlavního města Prahy připojit k jiné městské části, se kterou sousedí.
- (5) Dohodu o sloučení městských částí nebo o připojení městské části lze uzavřít na základě rozhodnutí zastupitelstev dotčených městských částí, pokud do 30 dnů od zveřejnění tohoto rozhodnutí není podán návrh na konání místního referenda o této věci. Je-li podán takový návrh, je k uzavření dohody o sloučení městských částí nebo o připojení městské části nutné souhlasné rozhodnutí místního referenda konaného v městské části, ve které byl podán návrh na jeho konání.

(6) Dohoda o sloučení městských částí nebo připojení městské části musí obsahovat

a) den, měsíc a rok, ke kterému se městské části slučují nebo se městská část připojuje,

b) název městské části a sídlo jejích orgánů, jde-li o sloučení městských částí,

c) popis hranic městské části po sloučení nebo připojení,

d) určení majetku, včetně finančních prostředků, ostatních práv a závazků právnických osob a organizačních složek slučovaných městských částí nebo městské části, která se připojuje.

(7) Právním nástupcem všech sloučených nebo připojených městských částí je městská část vzniklá jejich sloučením nebo městská část, která při připojení městské části nezaniká. Na tuto městskou část přechází majetek, včetně finančních prostředků a organizačních složek zanikajících městských částí, ostatní práva a závazky těchto městských částí, včetně jejich práva zakladatele a zřizovatele právnických osob, a to dnem, ke kterému se městské části slučují nebo se městská část připojuje. Nově vzniklá městská část nebo městská část, která při připojení nezanikla, zašle opis dohody Ministerstvu vnitra (dále jen "ministerstvo"), příslušnému katastrálnímu úřadu a finančnímu úřadu.

(8) Sloučení nebo připojení městských částí lze provést jen k počátku kalendářního roku. Žádost o souhlas se sloučením nebo připojením městské části musí být podána hlavnímu městu Praze nejpozději do 30. června kalendářního roku, má-li být sloučení nebo připojení městské části provedeno k 1. lednu následujícího kalendářního roku.

(9) Dohoda o sloučení městských částí nebo dohoda o připojení městské části k jiné městské části jsou podkladem k zápisu změny práv dotčených městských částí k nemovitostem do katastru nemovitostí záznamem.

§ 12

(1) Připojení sousední obce k hlavnímu městu Praze nebo oddělení městské části, která územně sousedí s jinou obcí, od hlavního města Prahy je možné provést pouze zákonem. Změny hranic hlavního města Prahy, při nichž nedochází k připojení sousední obce k hlavnímu městu Praze, nebo k oddělení městské části, která územně sousedí s jinou obcí, od hlavního města Prahy, se uskutečňují na základě dohody hlavního města Prahy a sousední obce po projednání s příslušnými katastrálními úřady. Uzavření dohody se oznámí Ministerstvu financí, Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu a příslušným finančním úřadům.

(2) Vysloví-li občané městské části, která má alespoň 500 obyvatel a územně sousedí s jinou obcí, v místním referendu souhlas s oddělením této městské části od hlavního města Prahy, je zastupitelstvo hlavního města Prahy povinno ve lhůtě 90 dnů ode dne konání místního referenda podat Poslanecké sněmovně návrh zákona o změně území hlavního města Prahy.

Spolupráce hlavního města Prahy a městských částí s ostatními kraji a obcemi

§ 20

(1) Hlavní město Praha může při výkonu své samostatné působnosti spolupracovat s ostatními kraji a obcemi.

(2) Městské části mohou v mezích své samostatné působnosti svěřené jim zákonem nebo Statutem spolupracovat s jinými městskými částmi nebo s územními samosprávnými celky.

(3) Na spolupráci hlavního města Prahy s kraji a obcemi a na spolupráci městských částí s jinými městskými částmi nebo s územními samosprávnými celky nelze použít ustanovení občanského zákoníku o spolku²⁰⁾ a o smlouvě o společnosti²⁶⁾.

§ 23

(1) Městské části mohou při výkonu samostatné působnosti ke splnění konkrétního úkolu spolupracovat s jinými městskými částmi nebo základními územními samosprávnými celky i na základě smlouvy.

(2) Předmětem těchto smluv však nemohou být právní jednání, o jejichž svěření městským částem rozhoduje hlavní město Praha Statutem podle § 18 odst. 3 tohoto zákona.

(3) Pro uzavírání smluv podle odstavce 1 platí přiměřeně § 24, 26 až 27 tohoto zákona.

§ 24

(1) Hlavní město Praha může uzavřít s obcemi smlouvu o vytvoření dobrovolného svazku obcí (dále jen "svazek"). Hlavní město Praha může též vstupovat do svazků již vytvořených.

(2) Předmětem činnosti svazku mohou být zejména

- a)** úkoly v oblasti školství, sociální péče, zdravotnictví, kultury, požární ochrany, cestovního ruchu a péče o zvířata,
- b)** zabezpečování čistoty hlavního města Prahy, správy veřejné zeleně a veřejného osvětlení, shromažďování a odvozu komunálních odpadů a jejich nezávadné úpravy, využití nebo zneškodnění, zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod,
- c)** zavádění, rozšiřování a zdokonalování sítí technického vybavení a systémů veřejné osobní dopravy k zajištění dopravní obslužnosti daného území,
- d)** úkoly v oblasti ochrany ovzduší, úkoly související se zabezpečováním přeměn topných systémů k vyloučení ekologicky nevhodných paliv v bytech a obytných objektech nebo k zabezpečování energeticky úsporných opatření stavby,
- e)** provoz lomů, pískoven a zařízení sloužících k těžbě a úpravě nerostných surovin,
- f)** správa majetku hlavního města Prahy, zejména místních komunikací, lesů, domovního a bytového fondu, sportovních, kulturních zařízení a dalších zařízení spravovaných hlavním městem Prahou,
- g)** správa datových fondů a poskytování informací o území.

(3) Přílohou smlouvy o vytvoření svazku jsou jeho stanovy, v nichž musí být uvedeno

- a)** název a sídlo členů svazku,
- b)** název a sídlo svazku a předmět jeho činnosti,
- c)** orgány svazku, způsob jejich ustavování, jejich působnost a způsob jejich rozhodování,
- d)** majetek členů svazku, který vkládají do svazku,
- e)** zdroje příjmů svazku,
- f)** práva a povinnosti členů svazku,
- g)** způsob rozdělení zisku a podíl členů na úhradě ztráty svazku,
- h)** podmínky přistoupení ke svazku a vystoupení z něj včetně vypořádání majetkového podílu,
- i)** obsah a rozsah kontroly svazku hlavním městem Prahou a obcemi, které svazek vytvořily.

(4) Stanovy mohou určit, že o jejich změně rozhoduje orgán svazku složený ze zástupců všech obcí; v takovém případě současně vymezí počet hlasů členských obcí nutných ke schválení této změny, nejméně však dvoutřetinovou většinu všech hlasů členských obcí.

(5) Občané hlavního města Prahy a obcí, které vytvořily svazek, jsou oprávněni

a) účastnit se zasedání orgánu svazku a nahlížet do zápisů o jeho jednání,

b) podávat orgánu svazku písemné návrhy.

(6) Svazek nabývá právní osobnosti zápisem do rejstříku svazků obcí vedeného u krajského úřadu příslušného podle sídla svazku. Do rejstříku svazků obcí se zapisuje den vzniku svazku, den jeho zrušení s uvedením právního důvodu, den jeho zániku, název a sídlo svazku, identifikační číslo osoby svazku poskytnuté správcem základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, předmět činnosti svazku, orgány, kterými svazek jedná, a jméno, příjmení a adresa bydliště osob vykonávajících jejich působnost spolu s uvedením způsobu, jakým tento orgán svazek zastupuje, a údaje o dni vzniku nebo zániku jejich funkce; rejstřík svazků obcí je veřejný rejstřík, přičemž jeho součástí je sbírka listin, v níž jsou uloženy smlouva o vytvoření svazku spolu se stanovami a změny těchto dokumentů. Krajský úřad vede rejstřík svazků obcí v přenesené působnosti. Je-li sídlem svazku hlavní město Praha, vede rejstřík svazků obcí Magistrát hlavního města Prahy v přenesené působnosti.

(7) K návrhu na zápis do rejstříku svazků obcí se přikládá smlouva o vytvoření svazku spolu se stanovami; součástí této smlouvy nebo stanov je také určení, kdo jsou první členové statutárního orgánu. Návrh podává osoba zmocněná obcemi, které jsou členy svazku.

§ 26

(1) Svazek požádá o přezkoumání hospodaření svazku za uplynulý kalendářní rok Ministerstvo financí, anebo zadá přezkoumání auditorovi nebo auditorské společnosti (dále jen "auditor").

(2) Náklady na přezkoumání hospodaření svazku auditorem uhradí svazek ze svých rozpočtových prostředků.

(3) Ustanovení § 38 odst. 2, § 39 a 41 tohoto zákona platí pro svazek obdobně.

§ 26a

Svazek je oprávněn založit právnickou osobu.

§ 27

Hlavní město Praha a městské části mohou spolupracovat s obcemi jiných států a být členy mezinárodních sdružení územních samosprávných celků. Svazky mohou spolupracovat s dobrovolnými svazky obcí jiných států; obsahem spolupráce mohou být jen činnosti, které jsou předmětem činnosti svazku, který smlouvu o vzájemné spolupráci uzavřel.

§ 28

Na spolupráci mezi hlavním městem Prahou a právnickými a fyzickými osobami v občanskoprávních vztazích a na spolupráci mezi městskými částmi a právnickými a fyzickými osobami v občansko-právních vztazích lze použít ustanovení občanského zákoníku o spolku²⁰⁾ a o smlouvě o společnosti²⁶⁾.

§ 28a

Předmětem spolupráce hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy s ostatními subjekty mohou být jen činnosti, které patří do jejich samostatné působnosti.

§ 26a

Svazek je oprávněn založit právnickou osobu.

§ 27

Hlavní město Praha a městské části mohou spolupracovat s obcemi jiných států a být členy mezinárodních sdružení územních samosprávných celků. Svazky mohou spolupracovat s dobrovolnými svazky obcí jiných států; obsahem spolupráce mohou být jen činnosti, které jsou předmětem činnosti svazku, který smlouvu o vzájemné spolupráci uzavřel.

§ 28

Na spolupráci mezi hlavním městem Prahou a právnickými a fyzickými osobami v občanskoprávních vztazích a na spolupráci mezi městskými částmi a právnickými a fyzickými osobami v občansko-právních vztazích lze použít ustanovení občanského zákoníku o spolku²⁰⁾ a o smlouvě o společnosti²⁶⁾.

§ 28a

Předmětem spolupráce hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy s ostatními subjekty mohou být jen činnosti, které patří do jejich samostatné působnosti.

HLAVA VII

OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY A NAŘÍZENÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

§ 44

(1) Zastupitelstvo hlavního města Prahy může v mezích samostatné působnosti hlavního města Prahy vydávat obecně závazné vyhlášky.

(2) Rada hlavního města Prahy může v přenesené působnosti vydávat na základě a v mezích zákona nařízení hlavního města Prahy, je-li k tomu zákonem zmocněno hlavní město Praha, obce, obce s rozšířenou působností nebo kraje.

(3) Povinnosti může hlavní město Praha ukládat v samostatné působnosti jen obecně závaznou vyhláškou

HLAVA XII

VZTAH MINISTERSTEV K HLAVNÍMU MĚSTU PRAZE

§ 118

(1) Ministerstvo ve vztahu k hlavnímu městu Praze v oblasti přenesené působnosti hlavního města Prahy

- a)** koordinuje vydávání směrnic a instrukcí ministerstev a jiných ústředních správních úřadů, jež se dotýkají přenesené působnosti hlavního města Prahy,
- b)** ve spolupráci s příslušnými ústředními správními úřady organizuje provádění kontrol na vybraných úsecích přenesené působnosti hlavního města Prahy, vyhodnocuje jejich výsledky a předkládá vládě návrhy na potřebná opatření,
- c)** organizuje porady s ředitelem Magistrátu.

(2) Při výkonu přenesené působnosti hlavního města Prahy je hlavní město Praha podřízeno příslušnému ministerstvu.

(3) Příslušná ministerstva, do jejichž působnosti náleží oblasti přenesené působnosti hlavního města Prahy,

- a)** řídí v rámci zákonů výkon přenesené působnosti hlavního města Prahy vydáváním právních předpisů a v jejich mezích vydáváním směrnic a instrukcí,
- b)** přezkoumávají rozhodnutí orgánů hlavního města Prahy vydaná ve správním řízení.

(4) Na přezkoumávání rozhodnutí orgánů hlavního města Prahy vydaných ve správním řízení se vztahují ustanovení správního řádu.

Zákon č. 128/2000 Sb. Zákon o obcích - výtah bodů s ohledem na vytváření podmínek funkční, koordinované a odpovědné správy

§2

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

§7

(1) Obec spravuje své záležitosti samostatně (dále jen "samostatná působnost"). Státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví. Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem.

(2) Státní správu, jejíž výkon byl zákonem svěřen orgánu obce, vykonává tento orgán jako svou přenesenou působnost (§ 61 a násl.).

§13

(1) Státní orgány a orgány kraje jsou povinny, pokud je to možné, předem projednat s obcí návrhy na opatření dotýkající se působnosti obce.

§13 - Občané obce

(2) Občan obce, který dosáhl věku 18 let, má právo

g) podávat orgánům obce návrhy, připomínky a podněty; orgány obce je vyřizují bezodkladně, nejdéle však do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů.

§49 Dobrovolný svazek obcí

(1) Obce mají právo být členy dobrovolného svazku obcí (dále jen „svazek obcí“) za účelem ochrany a prosazování svých společných zájmů.

(2) Obce mohou vytvářet svazky obcí, jakož i vstupovat do svazků obcí již vytvořených. Členy svazku obcí mohou být jen obce.

(3) Svazek obcí je právnickou osobou, která vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

Obce mohou uzavřít smlouvu se stanovami, kde se domluví správa, hospodaření, dělení majetku a zisků i hlasování. Předmětem mohou být v principu veškeré úkoly, které zajišťuje svým občanům obec.

§55 Spolupráce s obcemi jiných států

Obce mohou spolupracovat s obcemi jiných států a být členy mezinárodních sdružení územních samosprávných celků. Svazky obcí mohou spolupracovat se svazky obcí jiných států; obsahem spolupráce mohou být jen činnosti, které jsou předmětem činnosti svazku obcí, který smlouvu o vzájemné spolupráci uzavřel.

HLAVA III

PŘENESENÁ PŮSOBNOST

2) Při výkonu přenesené působnosti se orgány obce řídí

a) při vydávání nařízení obce zákony a jinými právními předpisy,

b) v ostatních případech též

1. usneseními vlády a směrnicemi ústředních správních úřadů; tato usnesení a tyto směrnice nemohou orgánům obcí ukládat povinnosti, pokud nejsou zároveň stanoveny zákonem; podmínkou platnosti směrnic ústředních správních úřadů je jejich publikování ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí;

§61

(3) Metodickou a odbornou pomoc ve věcech uvedených v odstavci 2 **vykonává vůči orgánům obcí krajský úřad.**

§62

Obce obdrží ze státního rozpočtu příspěvek na plnění úkolů v přenesené působnosti.

Díl 3

Rada obce

§102

f) stanovit rozdělení pravomocí v obecním úřadu, zřizovat a zrušovat odbory a oddělení obecního úřadu (§ 109 odst. 2),

g) na návrh tajemníka obecního úřadu jmenovat a odvolávat vedoucí odborů obecního úřadu v souladu se zvláštním zákonem,^{32b)}

m) schvalovat organizační řád obecního úřadu,

§103 Starosta

b) plní úkoly zaměstnavatele podle zvláštních předpisů, uzavírá a ukončuje pracovní poměr se zaměstnanci obce a stanoví jim plat podle zvláštních předpisů,³³⁾ pokud není v obci tajemník obecního úřadu; vedoucí odboru jmenuje, odvolává a stanoví jim plat, jen není-li zřízena rada obce,

Díl 5

Obecní úřad

§109

(1) Obecní úřad tvoří starosta, místostarosta (místostarostové), tajemník obecního úřadu, je-li tato funkce zřízena, a zaměstnanci obce zařazení do obecního úřadu. V čele obecního úřadu je starosta.

(2) Rada obce může zřídit pro jednotlivé úseky činnosti obecního úřadu odbory a oddělení, v nichž jsou začleněni zaměstnanci obce zařazení do obecního úřadu.

§110

(1) V obcích s pověřeným obecním úřadem a v obcích s rozšířenou působností se zřizuje funkce tajemníka obecního úřadu, který je zaměstnancem obce. Ostatní obce mohou zřídit funkci tajemníka obecního úřadu.

(2) Tajemník obecního úřadu je odpovědný za plnění úkolů obecního úřadu v samostatné působnosti i přenesené působnosti starostovi.

(4) Tajemník obecního úřadu

a) zajišťuje výkon přenesené působnosti s výjimkou věcí, které jsou zákonem svěřeny radě obce nebo zvláštnímu orgánu obce,

b) plní úkoly uložené mu zastupitelstvem obce, radou obce nebo starostou,

c) stanoví podle zvláštních právních předpisů³³⁾ platy všem zaměstnancům obce zařazeným do obecního úřadu,

d) plní úkoly statutárního orgánu zaměstnavatele podle zvláštních právních předpisů vůči zaměstnancům obce zařazeným do obecního úřadu,

e) vydává spisový řád, skartační řád a pracovní řád obecního úřadu a další vnitřní směrnice obecního úřadu, nevydává-li je rada obce.

HLAVA VIII

STATUTÁRNÍ MĚSTA

§130

Územně členěná statutární města upraví své vnitřní poměry ve věcech správy města statutem, který je vydáván formou obecně závazné vyhlášky obce. Ve statutu stanoví zejména

d) vzájemnou součinnost mezi orgány města a orgány městských obvodů a městských částí,

e) zdroje peněžních příjmů městských obvodů a městských částí a druhy výdajů v souvislosti s plněním úkolů v samostatné a přenesené působnosti,

f) způsob projednání návrhů obecně závazných vyhlášek a nařízení města s městskými obvody a městskými částmi a způsob jejich zveřejňování v městských obvodech a městských částech,

g) způsob projednání územně plánovací dokumentace města a programu rozvoje města s městskými obvody a městskými částmi,