



Váš dopis zn./ze dne:

- / 27.03.2023

Č. j.:

MHMP 705305/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 631198/2023

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Pavel Hasenkopf**

236 004 689

Počet listů/příloh: 5 / 0

Datum:

**11.04.2023**

**Odpověď na žádost o informace dle zák. č. 106/1999 Sb. - Křeslice**

Vážení,

dne 27. března 2023 *odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy* (dále jen „*UZR MHMP*“) obdržel Vaši žádost o informace týkající se projektu Zelené Křeslice.

I.

K Vaším dotazům obecně předepisujeme následující:

Dne 27. ledna 2022 zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. 33/8 (dále jen „*usnesení*“, resp. „*příloha k usnesení*“) schválilo *Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji hl. m. Prahy* (dále jen „*Metodika*“). Jejím smyslem je nastolit **rovné, předvídatelné, protikorupční a transparentní prostředí** při nalézání rovnováhy mezi veřejnými zájmy *hl. m. Prahy* (dále též jen „*HMP*“) a soukromými zájmy jednotlivých investorů a developerů, resp. majitelů

nemovitostí. Usnesení i Metodika, která je jednou z jeho příloh, jsou veřejně přístupné a můžete se s nimi seznámit zde:

<https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=080118177185180141131118195185180141128118192185180141129118189185180141129&id=632628><sup>1</sup>

**Metodika byla přijata a veškeré činnosti v ní popsané se odehrávají v samostatné působnosti HMP. Činnosti a procesy, které spadají do přenesené působnosti výkonu státní správy, jsou mimo působnost Metodiky a nejsou Metodikou nijak ovlivněny.**

Pokud se týče hranice mezi samostatnou a přenesenou působností v oblasti územního plánování, je jasně určena § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), které zní: „*Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.*“ Pokud se týče změn územního plánu, zastupitelstvo HMP podle § 6 stavebního zákona rozhoduje o jejich pořízení, schvaluje jejich zadání a vydává je. Veškeré ostatní činnosti při pořizování územního plánu, jako je např. projednání, přezkoumání souladu se zákony, vyhláškami apod. a jeho změn jsou vykonávány v přenesené působnosti, nezávisle na samosprávě HMP (tyto ostatní činnosti stavební zákon označuje jako pořizování změn územního plánu).

**Dále je třeba zdůraznit, že na pořízení, resp. vydání změny územního plánu není právní nárok.** Rozhodování Zastupitelstva HMP, resp. jednotlivých zastupitelů o pořízení, zadání a vydání územního plánu anebo jeho změny se děje zcela v rámci jejich politické autonomie a nejsou a nesmějí při tomto rozhodování být vázáni žádnými příkazy.

**Právě pro zvýšení transparentnosti, předvídatelnosti, otevřenosti a snížení míry rizika korupce byla vytvořena Metodika, která slouží pro stanovování politických podmínek, za kterých je HMP ochotno navýšit právně nenárokovatelnou změnou ÚP hodnotu pozemků developera. Metodika dopředu a jasně říká, jaká část této případné „nadhodnoty“ by se měla do daného území od investora vrátit v souvislosti s potřebnou veřejnou infrastrukturou a se zvýšenou zátěží území, na kterou nebyl stávající územní plán dimenzován. Developereři však nemají žádnou záruku, že změna územního plánu bude zastupitelstvem skutečně schválena; v takovém případě by ani oni nebyli k ničemu zavázáni.**

Metodika tedy má změnit praxi v rámci HMP, kdy bylo dříve zcela běžné, že hlasování o změnách ÚP a stanovování politických podmínek pro jejich vydávání provázely v rámci samosprávy HMP často nepřehledné, ne zcela transparentní, a především pak často i nerovné přístupy k jednotlivým případům. Veškerá tato rizika nová Metodika podstatným způsobem minimalizuje.

---

<sup>1</sup> Pro případ nefunkčního odkazu: <https://www.praha.eu/jnp/> > vpravo nahoře kliknout na „usnesení zastupitelstva“ > jako parametr pro vyhledávání nastavit „číslo usnesení“ > zadat „33/8“ > rozkliknout „detail“.

**Metodika nadto není – a ani ne může být – právně závazná. Jak už naznačuje její název, má charakter pouhého doporučení. Každý jednotlivý zastupitel HMP při svém samostatném rozhodování může tuto skutečnost zvážit, a rozhodnout se pak např. pro neschválení změny ÚP.**

Pokud se týče smluv o spolupráci s investory uzavíraných na základě Metodiky, z politické autonomie zastupitelů při rozhodování a z vázanosti správních orgánů při rozhodování zákonem, včetně ústavního požadavku rovného zacházení plyne, že **předmětem smluvního závazku nikdy ne může být schválení změny územního plánu ani vydání nějakého jiného rozhodnutí, ať už v samostatné nebo přenesené působnosti**, ale vždy jen činnosti jej umožňující anebo usnadňující.

Metodika byla připravena v úzké spolupráci s renomovanými advokátními kancelářemi, jejichž posudky a dobrozdání tvoří přílohy č. 10, 11 a 12 usnesení.

## II.

Ze shora uvedeného již vyplývá část odpovědí na Vaše jednotlivé dotazy – odpovědi k nim jsem si dovoluji vepsat pod jednotlivé otázky (psané tučně):

**1. Byla Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy vydána formou závazné vyhlášky Hl. m. Prahy? Pokud ano, pod jakým číslem a kdy byla uveřejněna ve Sbírce?**

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy není právním předpisem, má fakticky charakter právně nezávazného návodu, a proto již ze své podstaty nebyla a ani nemůže být uveřejněna ve Sbírce právních předpisů hl. m. Prahy, resp. po 1. lednu 2022 ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů.

**2. Pokud investor nebude ochoten uhradit dobrovolně svou spoluúčast při výstavbě na území Hl. m. Prahy, jaké nástroje může HMP užít v následném kroku ke změně postoje investora?**

Spoluúčast investora zakládá smlouva, kterou je třeba nejdříve s investorem uzavřít. K tomu, zda taková smlouva byla, resp. nebyla uzavřena, zastupitelé mohou, ale nemusí při svém dalším rozhodování, typicky o změně územního plánu, přihlídnout. Zastupitele však nelze k určitému rozhodnutí smluvně zavázat. Jakékoli plnění ze strany investora však smí být vymáháno pouze na základě uzavřené smlouvy a v souladu s ní a s dalšími právními předpisy. V každém případě je třeba rozlišovat mezi smlouvou s investorem a řízením o pořízení územního plánu – mezi tím neexistuje žádná právní souvislost: Případná existence smlouvy s investorem nijak nepředjímá rozhodování zastupitelů a může být jen jednou z mnoha skutečností, kterou jednotliví zastupitelé

při svém autonomním rozhodování mohou vzít v potaz. A případná neexistence smlouvy s investorem nijak nepředjímá neschválení změny územního plánu, ke které dal podnět.

**3. Je návrh vedený pod číslem Z 3750/39 HMP k projektu Zelené Křeslice k dnešnímu dni již schválen?**

*Zastupitelstvo hl. m. Prahy* (dále jen „ZHMP“) dne 24. března 2022 na základě podnětu č. 292/2019 svým usnesením zatím pouze schválilo pořízení změny Z 3750.<sup>2</sup> Změna je nyní zpracovávána Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, po zpracování návrhu změny bude tento předán pořizovateli, tj. UZR MHMP, k dalšímu řízení.

**4. Protože návrh Memoranda od investora projektu „Zelené Křeslice“ ve výši 54 mil. Kč (=hodnota výstavby pro MČ Praha- Křeslice), předložený VURM dne 8. 11. 2021 nebyl žádným zástupcem MČ Praha – Křeslice dosud podepsán, bude tedy investor od HMP vyzván k dobrovolnému příspěvku dle výše uvedené Metodiky? Pokud ano, kým a kdy?**

Jak již bylo uvedeno, veškeré činnosti spojené s Metodikou se odehrávají v samostatné působnosti HMP, tedy v politické rovině. UZR MHMP nemůže jejich budoucí kroky předjímat. Doporučujeme se obrátit přímo na předsedu Výboru pro územní rozvoj ZHMP Ing. Tomáše Peka.

**5. Na jednání zastupitelstva MČ Praha – Křeslice dne 8.03. 2023 odezněla informace starosty, pana Milana Kozla, že dobrovolný příspěvek investora pro projekt Zelené Křeslice dosáhne hodnoty až 200 mil. korun ve prospěch MČ Praha – Křeslice, a že podepsání navrženého Memoranda z roku 2021 by bylo trestným činem. Byla nějakým pracovníkem MHMP tato právní kvalifikace trestného činu, tedy uzavření dohody MČ s investorem před vydáním Metodiky obecně potvrzena? Byla výše 200 mil. Kč pro MČ Praha – Křeslice nějakým pracovníkem MHMP vypočtena a potvrzena?**

Žádná smlouva s investorem projektu Zelené Křeslice nebyla ze strany HMP dosud uzavřena, žádný výpočet nebyl ze strany UZR MHMP vypočten či potvrzen.

Pokud se týče druhé části dotazu, HMP ani MHMP obecně nemá pravomoc posuzovat, co je a co není trestným činem, to přísluší soudům; kromě toho jste neuvedli, o jaké trestné činy by se mělo jednat. Pokud někdo něco takového uvedl, jednalo se o jeho soukromou domněnku.

**6. Byla tato výše 200 mil. někomu oficiálně z MČ Praha – Křeslice, investorovi, či jinému orgánu MHMP sdělena, pokud ano kdy a jakou formou? V jakém poměru by příp. došlo k jejímu dělení mezi MČ Praha – Křeslice a HMP?**

O tom nám není nic známo. Doporučujeme Vám obrátit se případně na orgány samosprávy HMP.

---

<sup>2</sup> <https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/SeznamList.aspx?aid=3&sid=0&pid=1&mid=1,81>

**7. By byl Odbor územního rozvoje MHMP tak laskav a ochoten spočítat pravděpodobnou výši tohoto dobrovolného příspěvku pro projekt „Zelené Křeslice“ a sdělit nám její konečnou hodnotu ve své odpovědi?**

Odbor územního rozvoje nemá v této věci potřebný mandát. V této věci si Vás proto dovoluujeme odkázat na Metodiku a výpočet v ní popsany.

**8. Přezkoumával Odbor územního rozvoje MHMP, nebo jsou mu známy informace, že jiné pracoviště ověřovalo, jak (!) MČ Praha – Křeslice po schválení změny poze mků využití území C /VN-C/ na plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ již v roce 2018 dále právně zajistila v letech 2018 – 2022 (do vydání Metodiky) závazek investora uvedený v Memorandu ze dne 8.11.2021?**

Toto není v pravomoci UZR MHMP a není mu to známo. Doporučujeme Vám obrátit se na orgány samosprávy HMP.

**9. Zahájil Odbor územního rozvoje MHMP jednání s investorem projektu „Zelené Křeslice“ jednání o příp. dobrovolném příspěvku dle Metodiky? Je Odbor územního rozvoje MHMP informován, že by tak činil starosta či někdo jiný za MČ Praha – Křeslice?**

UZR MHMP žádná jednání ne zahájil. Na UZR MHMP se však v souvislosti s touto změnou a procesem jejího pořizování obrátil starosta MČ Praha - Křeslice, jak je tomu běžné u takřka všech pořizovaných změn ÚP. Konzultace k této změně proběhla v únoru 2023.

S pozdravem

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

**Rozdělovník:**

1. adresáti 
2. UZR MHMP / spis