

**Hlavní město Praha**  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo 2466  
ze dne 11.10.2021

*k návrhu na zpracování návrhu řešení pro otázku sporných staveb pro reklamu na pozemcích ve správě Magistrátu hl.m. Prahy*

**Rada hlavního města Prahy**

**I. bere na vědomí**

informaci, že na pozemcích vlastněných hl.m. Prahou (mimo pozemků svěřených do správy městských částí) se vyskytují stavby sloužící pro reklamu umístěné v rozporu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění Nařízení č. 14/2018 Sb. hl.m. Prahy (dále jen "PSP"), zejména s §§ 77 a 78 PSP a rovněž v rozporu se zákonem č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a informace uvedené v důvodové zprávě

**II. konstatuje, že**

současný stav je dále nepřijatelný a je potřeba přijmout opatření, která zajistí jeho nápravu a uvedení do souladu se zákonným stavem, potřebami a zájmy hl.m. Prahy

**III. ukládá**

**1. MHMP - ODO MHMP**

1. zajistit prostřednictvím Technické správy komunikací, a.s., vypracování návrhu dalšího postupu ve věci staveb pro reklamu na městských pozemcích dle specifikace v důvodové zprávě

Termín: 31.12.2021

**2. MHMP - HOM MHMP**

1. poskytnout odboru ODO MHMP a Technické správě komunikací, a.s. součinnost při naplňování tohoto usnesení
2. neuzavírat žádné nové smlouvy na pronájem pozemků za účelem umístění staveb pro reklamu

Termín: průběžně

Termín: do odvolání

**3. MHMP - EVM MHMP**

1. neposkytovat žadatelům souhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby pro reklamu a souhlas se zřízením a provozováním reklamního zařízení

Termín: do odvolání

**4. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy**

1. poskytnout při plnění tohoto usnesení součinnost dalším orgánům hl.m. Prahy

Termín: průběžně

5. náměstkovi primátora Ing. Adamu Scheinherrovi, MSc., Ph.D.

1. zřídit pracovní skupinu, v níž bude návrh řešení pro otázku sporných staveb pro reklamu na pozemcích ve správě Magistrátu hl.m. Prahy průběžně konzultován

Termín: 18.10.2021

2. předložit návrh dalšího postupu ve věci staveb pro reklamu na městských pozemcích ke schválení Radě HMP

Termín: 31.3.2022

**IV. ž á d á**

1. generálního ředitele Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.

1. o poskytnutí součinnosti při naplňování tohoto usnesení

Termín: průběžně

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.  
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.  
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora Ing. Adam Scheinherr, MSc., Ph.D.

Tisk: R-41149

Provede: MHMP - ODO MHMP, MHMP - HOM MHMP, MHMP - EVM MHMP, ředitel  
Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, náměstek primátora Ing. Adam  
Scheinherr, MSc., Ph.D.

Na vědomí: odborům MHMP

## Důvodová zpráva

V předchozím roce byla ve spolupráci mezi Magistrátem hl. m. Prahy a Institutu plánování a rozvoje Prahy provedeny analýza, týkající se aktuálního stavu staveb pro reklamu (dále také „billboardy“, „reklamní nosiče“) na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy (mimo pozemků svěřených do správy městských částí) a jejich souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy (dále jen „Pražské stavební předpisy“).

Stavby pro reklamu, umístěné na pozemcích hl. m. Prahy na základě nájemních smluv, jsou obvykle povolovány jako dočasné stavby s pětiletým horizontem platnosti stavebního povolení. Pražské stavební předpisy a jejich regulativy pro stavby pro reklamu platí od roku 2016; v roce 2021 by tak faktický stav počtu a umístění staveb pro reklamu na městských pozemcích měl požadavkům Pražských stavebních předpisů odpovídat, zejm. co se týká zajištění trvání stavebního povolení a podmínek stanovených § 78 Pražských stavebních předpisů (např. minimálních rozestupů mezi dvěma stavbami pro reklamu, viz níže). V praxi tomu tak mnohdy není. To je zřejmé jak z běžné laické zkušenosti, kdy se i nadále podél mnoha silničních komunikací setkáváme s velmi vysokým množstvím billboardů, umístěných v těsné blízkosti za sebou. Kromě toho však byla věc ověřena jak skrze územní datovou analýzu (jejíž výsledky jsou popisovány níže a která tvoří přílohu č. 1 této důvodové zprávy, a to včetně podkladů zmiňovaných v této důvodové zprávě), tak dotazováním na místní stavební úřady.

Aktuální data o stavbách pro reklamu na území hl. m. Prahy (jejich počet a umístění) nejsou dostupná. Existuje však pasport, který nechal zpracovat odbor hospodaření s majetkem a jenž je aktuální k prosinci 2016. Místním šetřením na reprezentativním vzorku reklamních nosičů byla v polovině roku 2020 ověřena jeho aktuálnost; ukázalo se, že 85 % reklamních nosičů je stále na původním místě.

Na základě dostupných dat se na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy nachází přibližně 1060 billboardů (1/3 z nich jsou oboustranné). Datová analýza prověřovala jejich soulad s cílovým stavem dle Pražských stavebních předpisů, konkrétně s § 77 *Obecné požadavky*, podle kterých se mj. stavby pro reklamu mají umísťovat tak, aby nenarušovaly architektonický, urbanistický, krajinný nebo pietní charakter prostředí, neohrožovaly bezpečnost provozu na pozemních komunikacích a drahách, neobtěžovaly nepřiměřeně okolí hlukem anebo světlem a nezasahovaly do korunového a kořenového prostoru stromů, a s § 78 *Samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení*, a to zejména odst. 1, který vylučuje umístění staveb pro reklamu nad 4 m<sup>2</sup> v památkových rezervacích a zónách, odst. 2, který stanovuje minimální rozestupy mezi dvěma stavbami pro reklamu, a konečně s odst. 3, který vylučuje umístění staveb pro reklamu v parcích, lesích, přírodních parcích, zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech, stromořadích a na mostech přes vodní toky. (Plné znění paragrafů viz níže).

Bylo zjištěno, že z 1060 staveb pro reklamu porušuje některé z výše jmenovaných ustanovení Pražských stavebních předpisů 770; řada dalších je navíc umístěna v ploše izolační zeleně, což je dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2020 také nepřipustné. Číslo 770 nelze vzhledem k výše uvedeným okolnostem brát jako zcela přesné číslo, má však nespornou vypovídací hodnotu i o stavu k roku 2020. Územní datová analýza nezjišťovala aktuální právní stav, kdy řada staveb pro reklamu může mít platné stavební povolení, ačkoli fakticky ustanovení Pražských stavebních předpisů nesplňují; cílem analýzy bylo ukázat, nakolik se reálný stav přibližuje cílovému stavu Pražských stavebních předpisů. Výsledky datové analýzy tvoří přílohu č. 1 této důvodové zprávy.

Řada existujících billboardů rovněž nemá platné stavební povolení a porušuje tedy zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Tato skutečnost byla zjištěna i žádostmi o informace na dva stavební úřady na městských částech Prahy 11 a Prahy 14. Důvodem, proč se faktický stav nedaří uvádět do souladu s Pražskými stavebními předpisy a stavebním zákonem, jsou podle zjištění zejména složité procesy stavebního zákona a nedostatečná kapacita stavebních úřadů, které vzhledem k velkému zatížení nestíhají vykonávat pravidelnou kontrolní činnost a následně vést komplikované řízení o odstranění staveb.

Výsledky zmiňované datové analýzy byly představeny na koaličním jednání dne 12. 10. 2020. Výstupem diskuse bylo konstatování, že je třeba zasadit se o to, aby byl stav staveb pro reklamu na městech pronajímaných pozemcích skrze úpravu nájemních vztahů uveden do souladu s Pražskými stavebními předpisy. Zároveň bylo konstatováno, že zaslat výpověď pro ty stavby pro reklamu, které jsou dle zmíněné datové analýzy označeny jako v rozporu s Pražskými stavebními předpisy, by bylo neekonomické. Analýza totiž nebrala v potaz hodnotu jednotlivých nájemních smluv a mohlo by se tak stát, že by byly vypovězeny ty smlouvy, které jsou pro hlavní město ekonomicky výhodnější (kupř. v případě dvou staveb pro reklamu v rozestupu menším než 100 metrů by mohlo dojít k výpovědi té ze smluv, která má vyšší hodnotu). Je tedy třeba hledat řešení, které by zajistilo nastolení zákonného stavu, maximalizaci výnosu hl. m. Prahy z pronájmu pozemků za účelem umístění reklamy a zároveň vizuální kultivaci města skrze redukci počtu ploch a částečné sjednocení jejich rozměrů a vizuálního působení, a to jak ve vztahu ke stávajícím stavbám pro reklamu a uzavřeným nájemním smlouvám, tak i ve vztahu k umístování staveb pro reklamu na pozemcích hl. m. Prahy do budoucna.

Z toho důvodu je nutné pořídit sadu podkladových materiálů, které vedení hl. m. Prahy umožní najít optimální řešení. Jde zejména o následující podklady:

### **1. Pasport staveb pro reklamu na pozemcích podél silničních komunikací**

Pasport by měl zajistit aktuální datový podklad, nezbytný pro plnění dalších částí tohoto úkolu. Pasport bude vycházet z pasportu reklamních ploch, který byl vypracován pro odbor HOM MHMP v roce 2016.

Data budou zpracována přednostně pro stavby pro reklamu umístěné na městských pozemcích. Přednostně bude též vypracován přehled pro reklamu podél silnic I., dále pro místní komunikace.

### **2. Ekonomicko-právní analýza**

Analýza má prověřit a posoudit různé modely provozování reklamy na pozemcích hl. m. Prahy, tedy zejména:

- model, kdy město na své náklady (či prostřednictvím některé ze zřízených společností) postaví stavby pro reklamu, které dále pronajímá;
- model, kdy město pronajímá své pozemky za účelem umístění stavby pro reklamu;
- hybridní model, kdy město pronajímá své pozemky za účelem umístění stavby pro reklamu a zároveň některé stavby pro reklamu samo vlastní a dále pronajímá pouze reklamní plochu;
- model koncese, kdy jsou stavby pro reklamu, postavené na městských pozemcích třetí stranou, po uplynutí předem stanovené lhůty převedené do majetku města.

Dále by měla analýza měla posoudit různé možnosti způsobu vypsání veřejné zakázky týkající se zajištění provozu, správy, údržby a oprav staveb pro reklamu, pokud by hl. m. Praha bylo jejich vlastníkem.

### 3. Variantní návrhy počtu lokalit pro umístění staveb pro reklamu

Ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy by měl být zpracován návrh konkrétních lokalit pro umístění staveb pro reklamu. Veškeré navržené lokality musí respektovat regulativy Pražských stavebních předpisů a územního plánu. Navrženy by měly být variantně (nízká/střední/vysoká varianta počtu billboardů) tak, aby při střední variantě byly dle odhadů možno zachovat současné příjmy hl. m. Prahy z pronájmu pozemků za účelem umístění staveb pro reklamu. Lokality by měly být z hlediska urbanistického umístění konzultovány se zástupci dotčených městských částí. Dále by měl být výběr konzultován se zástupci profesních sdružení v oblasti provozování venkovní reklamy a dalšími odborníky.

Ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy by měl též vzniknout návrh obecných zásad pro designové zpracování staveb pro reklamu.

Uvedené podkladové materiály by měla zajistit Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., a to na základě smlouvy o spolupráci s hl. m. Prahou uzavřené v režimu vertikální spolupráce dle § 11 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zajištěním spolupráce je pověřen ODO MHMP. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. je navrhována z toho důvodu, že se problematikou staveb pro reklamu na pozemcích hl. m. Prahy dlouhodobě zabývá.

Zároveň je navrhováno uložit odboru HOM neuzavírat nové smlouvy na pronájem pozemků za účelem umístění staveb pro reklamu a odboru EVM neposkytovat žadatelům souhlas vlastníka s umístěním stavby pro reklamu (dle stavebního zákona) a souhlas se zřízením a provozováním reklamního zařízení (dle zákona o pozemních komunikacích).

Vzhledem k tomu, že se jedná o komplexní problematiku, která se dotýká řady institucí, je nutné průběžně výstupy plnění tohoto úkolu diskutovat v rámci pracovní skupiny, kde budou zastoupeny dotčené instituce. Náměstek Adam Scheinherr je usnesením pověřen tuto pracovní skupinu zřídit. Jejimi členy by měli vedle Technické správy komunikací, a. s. být i zástupci HOM MHMP, PKD MHMP, Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Technologií hl. m. Prahy, a. s. a sekretariátů příslušných členů Rady hl. m. Prahy. Výstupy plnění tohoto úkolu by kromě zmíněné pracovní skupiny měly být též průběžně konzultovány s odbornou veřejností a se zástupci městských částí, přičemž zajištění informovanosti má zajistit Technická správa komunikací, a. s. se spolupráci se sekretariátem náměstka Scheinherra.

Výňatek z Pražských stavebních předpisů:

#### **§ 77 Obecné požadavky**

**(1)** Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení se umísťují tak, aby nenarušovaly architektonický, urbanistický, krajinný nebo pietní charakter prostředí, neohrožovaly bezpečnost provozu na pozemních komunikacích a drahách, neobtěžovaly nepřiměřeně okolí hlukem anebo světlem a nezasahovaly do korunového a kořenového prostoru stromů.

**(2)** Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení s plochou panelu nad 4 m<sup>2</sup> lze v památkových rezervacích a památkových zónách 1 umístit pouze, jsou-li určeny ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu 33. Omezení se nevztahuje na stavby a zařízení umístěné na dočasných ohrazeních stavenišť.

**(3)** Stavby pro reklamu nebo reklamní či informační zařízení, které společně vytvářejí jeden celek nebo mohou být jako jeden celek vnímány, se pro účely § 77 až 82 považují za jedinou stavbu pro reklamu nebo reklamní či informační zařízení.

**(4)** Plochou panelu se pro účely § 77 až 82 rozumí plocha panelu, popřípadě jiná plocha nebo více ploch sloužící k zobrazení reklamy nebo informace; vícestanné panely se započítávají pouze jednou.

### **§ 78 Samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení**

**(1)** Samostatně stojící stavby pro reklamu a samostatně stojící reklamní a informační zařízení s plochou panelu větší než 4 m<sup>2</sup> lze v památkových rezervacích a památkových zónách umístit pouze, jsou-li určeny ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu, nebo označují-li konkrétní provozovnu nebo budovu instituce; tyto musí být umístěny na pozemku stavby, kterou označují, nebo v její bezprostřední blízkosti.

**(2)** Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být vzájemný odstup mezi jednotlivými samostatně stojícími stavbami pro reklamu nebo samostatně stojícími reklamními a informačními zařízeními s plochou panelu větší než 4 m<sup>2</sup> v metrech roven nejméně trojnásobku plochy panelu větší z těchto staveb nebo zařízení v metrech čtverečních, ne však méně než 100 m, vždy po jedné straně pozemní komunikace. Ustanovení se nevztahuje na stavby a zařízení, jsou-li určeny ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu, nebo označují-li konkrétní provozovnu nebo budovu instituce; tyto musí být umístěny na pozemku stavby, kterou označují, nebo v její bezprostřední blízkosti.

**(3)** V parcích, lesích, přírodních parcích, zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech, stromořadích, na mostech přes vodní toky a v pěších cestách nelze umístit samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení, vyjma zařízení s plochou panelu menší než 4 m<sup>2</sup> určených ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu, nebo zařízení, která označují konkrétní provozovnu nebo budovu instituce; tyto musí být umístěny na pozemku stavby, kterou označují, nebo v její bezprostřední blízkosti. Ve vodních plochách a tocích a výsadbových prostorech pro stromy nelze umístit samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení.

#### Seznam příloh:

Prostorovo-datová analýza naplňování záměrů Pražských stavebních předpisů v oblasti staveb pro reklamu a územním plánem hl. m. Prahy

+ přílohy této analýzy:

příloha č. 1 – Výsledky prostorovo-datové analýzy

příloha č. 2 – Přehled aktuálního stavu staveb pro reklamu z hlediska stavebního úřadu MČ Prahy 11

příloha č. 3 . – Pasport reklamních ploch k 12/2016, zadavatel: odbor hospodaření s majetkem MHMP

příloha č. 4 – Rozsudek Nejvyššího správního soudu z 30. 7. 2020