

**Svaz měst a obcí ČR**

Celostátní finanční konference

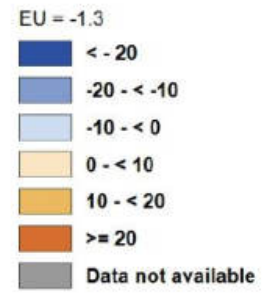
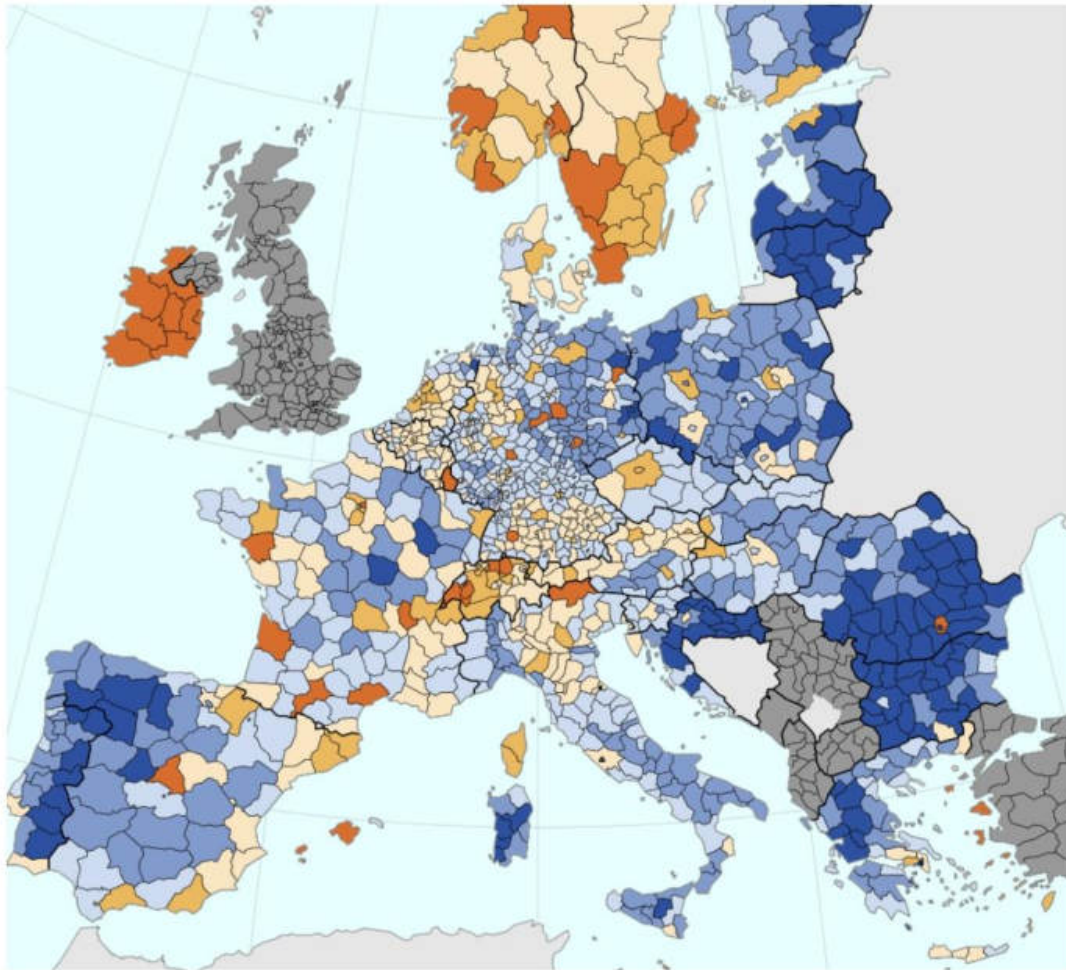
---

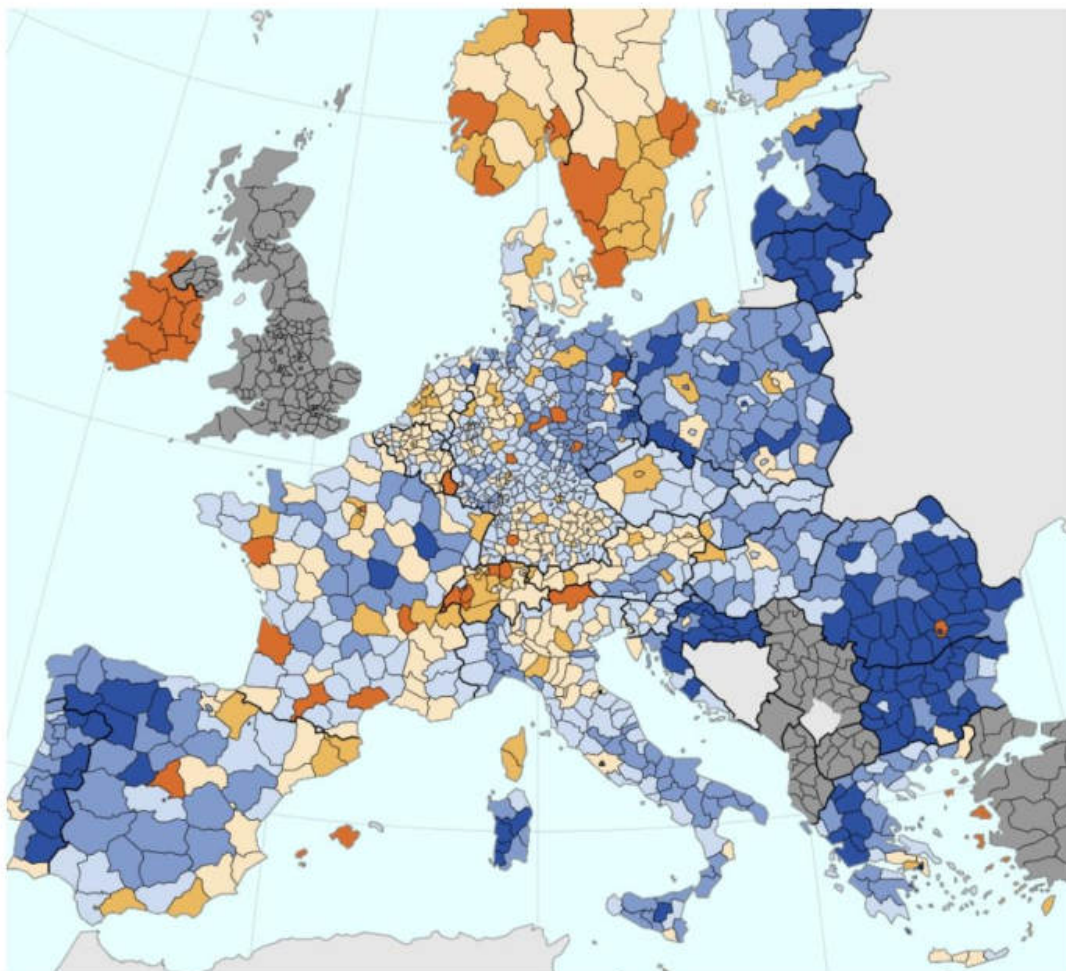
# Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace

---

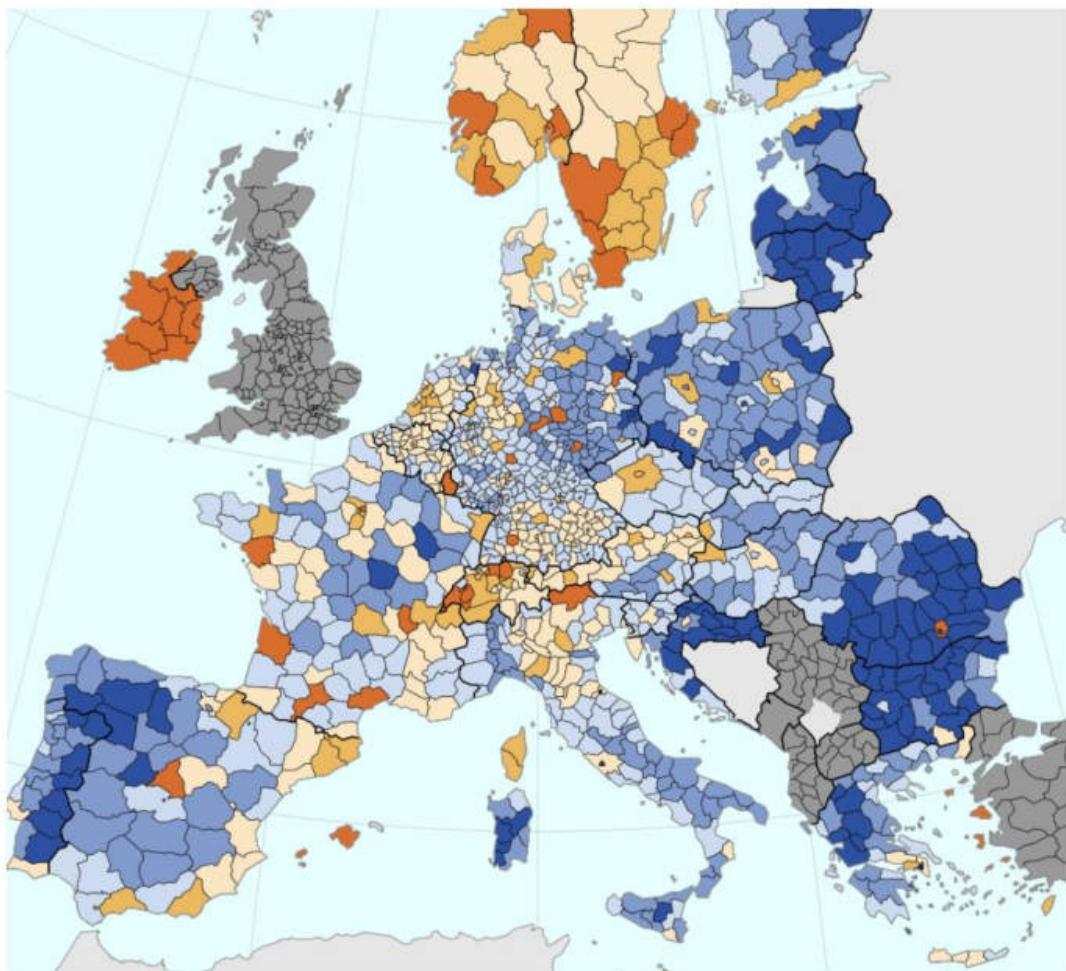
1. prosince 2023

Doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**, náměstek primátora pro územní a strategický rozvoj





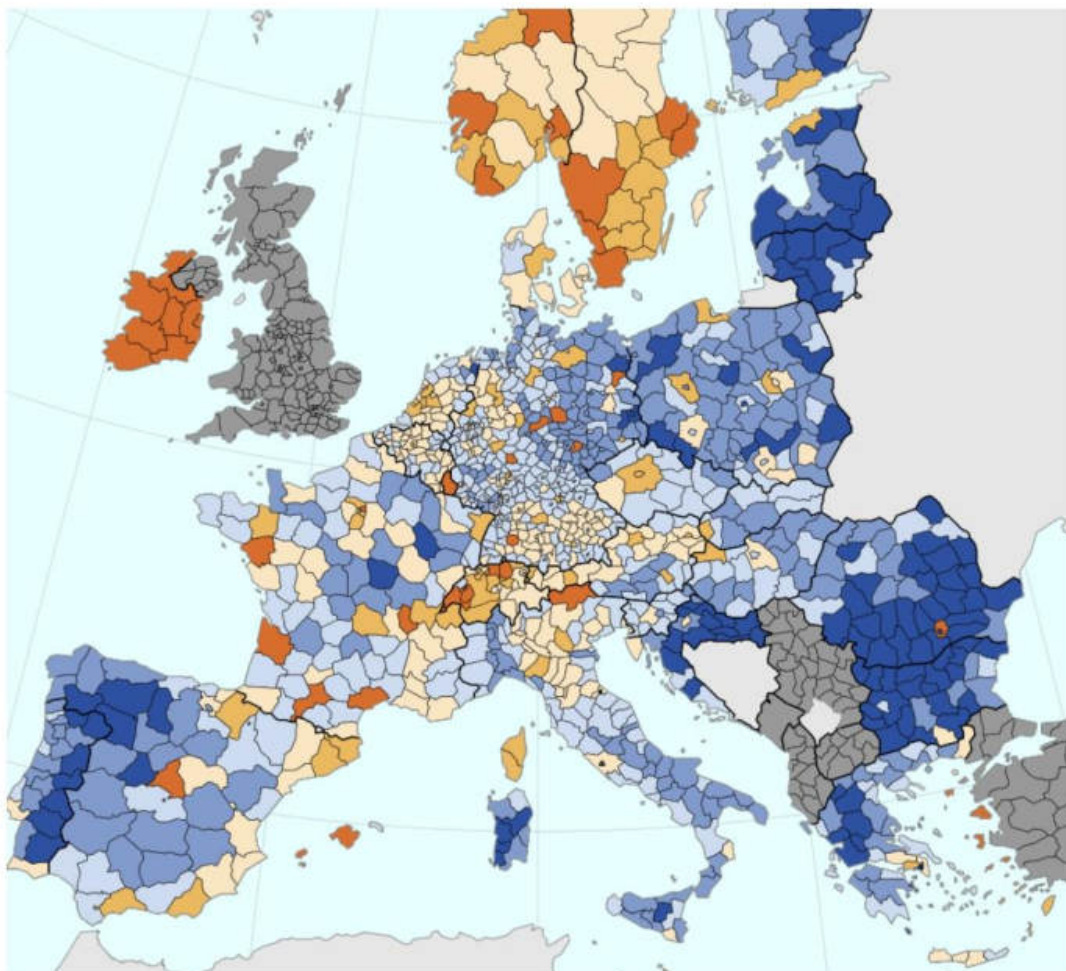
**Je třeba proces  
zpomalovat!**



**Je třeba proces  
zpomalovat!**

ale zároveň uspokojit  
potřeby nových  
obyvatel.



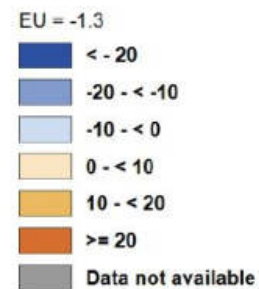


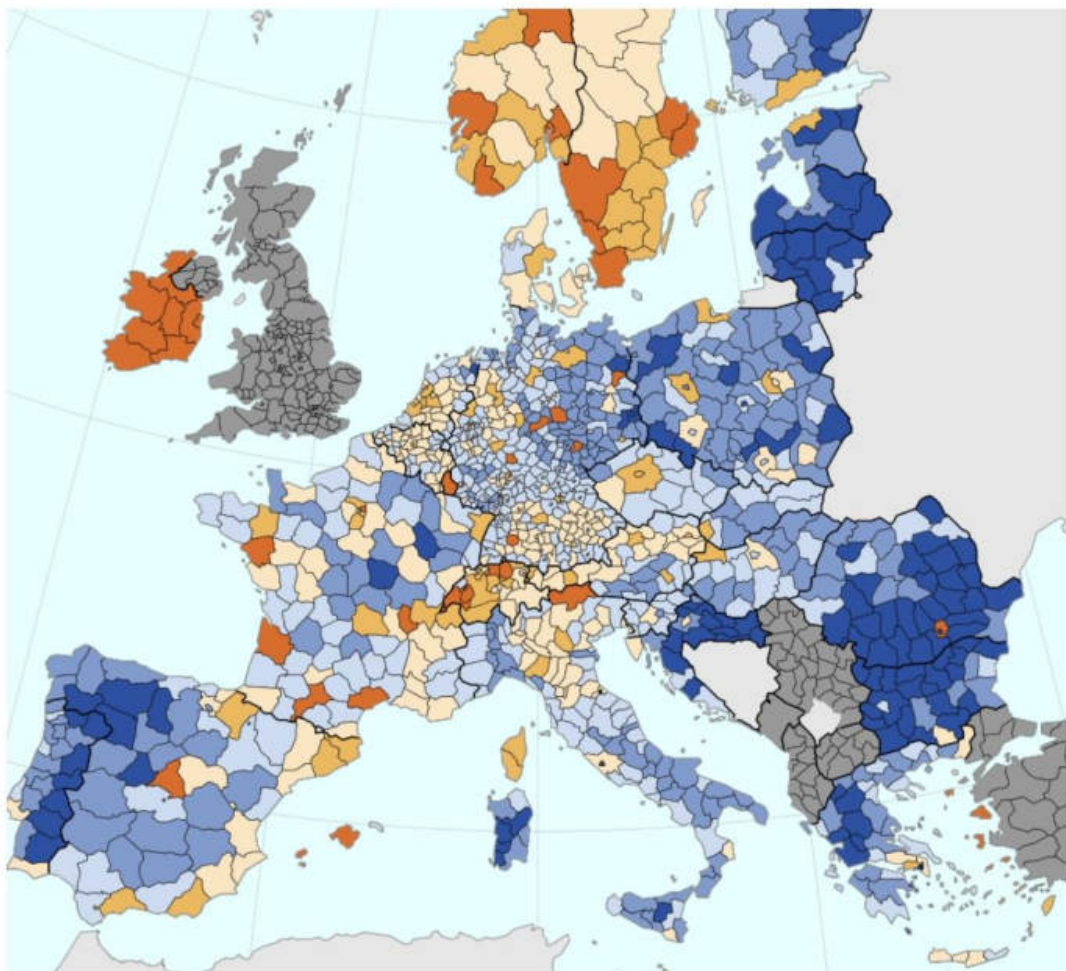
**Je třeba proces  
zpomalovat!**  
ale zároveň uspokojit  
potřeby nových  
obyvatel.

**V dlouhodobém měřítku:**

▲ příjmy klesají

▼ příjmy rostou





# Je třeba proces zpomalovat!

ale zároveň uspokojit potřeby nových obyvatel.

V dlouhodobém měřítku:

▲ příjmy klesají

▼ příjmy rostou

**je zde ale nárazová potřeba investic!**

EU = -1.3

< - 20

-20 - < -10

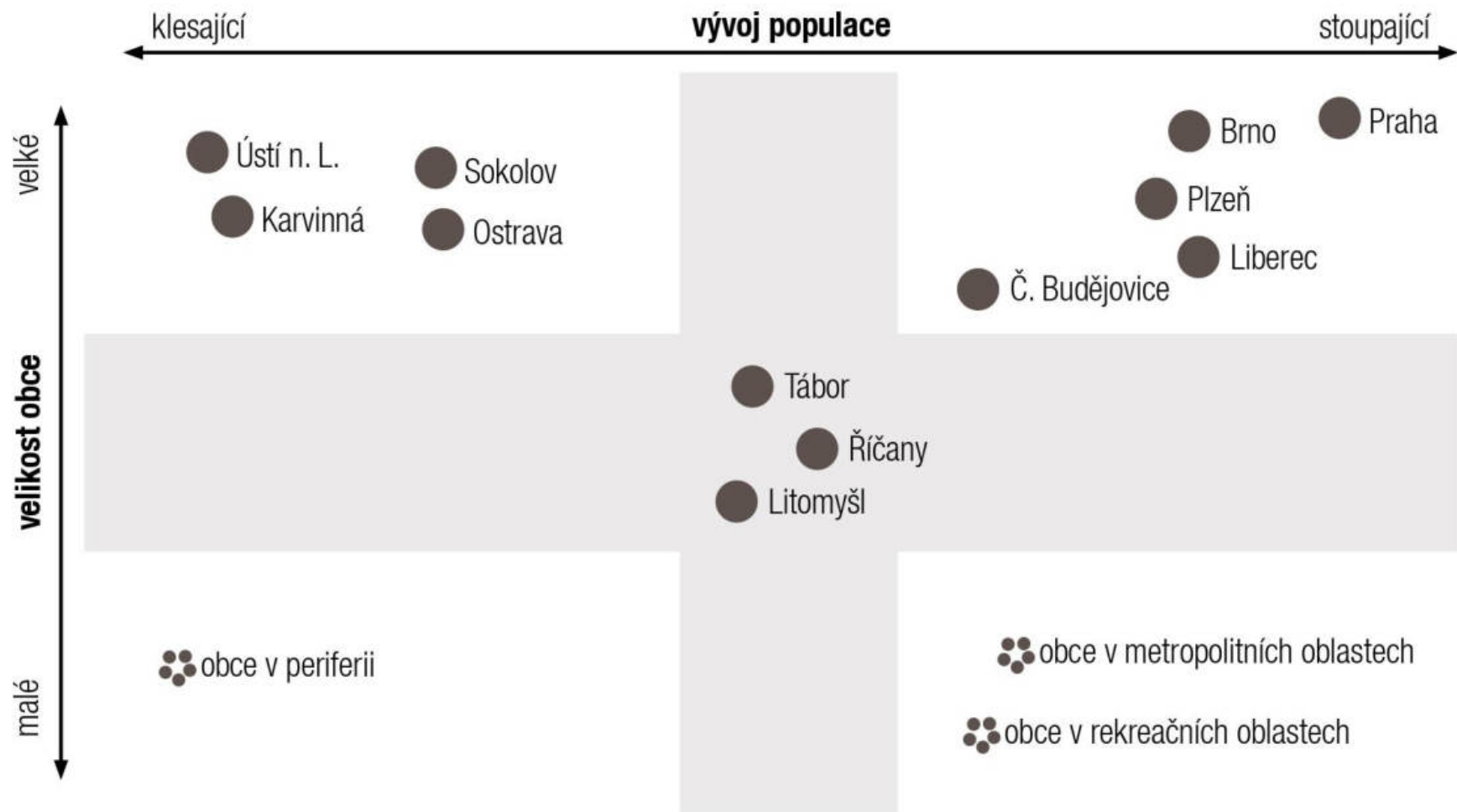
-10 - < 0

0 - < 10

10 - < 20

>= 20

Grey Data not available



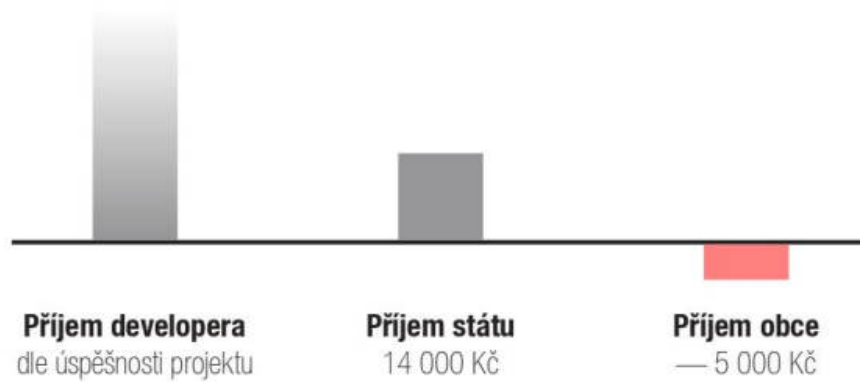
Příjmy obcí naprosto minimálně reflektují  
**ekonomickou aktivitu**  
v území.



pražská metodika je nástroj pro místa,  
kde lidé přibývají



**1 m<sup>2</sup>**



# Počet nových bytů

v 8 největších běžících změnách územního plánu

	celkové m <sup>2</sup> pro bydlení	počet nových obyvatel	počet nových bytů
Lokalita I	960 000	21 342	11 857
Lokalita II	981 002	21 800	12 111
Lokalita III	629 248	13 983	7 768
Lokalita IV	698 430	15 521	7 055
Lokalita V	310 764	6 906	3 837
Lokalita VI	268 023	5 956	3 309
Lokalita VII	249 339	5 541	3 087
Lokalita VIII	207 104	4 602	2 557
<b>celkem</b>	<b>4 628 341</b>	<b>102 852</b>	<b>51 570</b>



**51 570**  
nových bytů  
na zmírnění bytové krize

pozn.: kromě výše zmíněných se nyní v Praze pořizuje ještě cca **600 dalších změn ÚP**

zdroj: MHMP SE1 / 2022



# Vyvolaná potřeba školství

v 8 největších běžících změnách územního plánu

	potřeba míst v ZŠ	potřeba míst v MŠ	potřeba míst ve SŠ
Lokalita I	2 134	768	1 409
Lokalita II	2 180	785	1 439
Lokalita III	1 398	629	923
Lokalita IV	1 270	559	1 024
Lokalita V	691	249	456
Lokalita VI	596	214	393
Lokalita VII	554	199	366
Lokalita VIII	460	166	304
<b>celkem</b>	<b>10 285</b>	<b>3 703</b>	<b>6 788</b>



**13 škol**



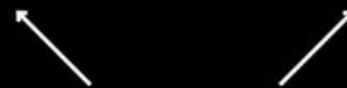
**47 školek**



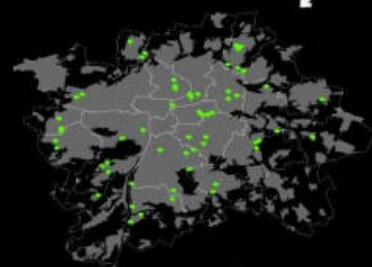
mateřské školy



základní školy



**Metodika**  
spoluúčasti investorů  
na rozvoji území hl. m. Prahy



parky



tramvaje

Referenční výše minimálně požadovaného Plnění Investora:

$$R = HPP_s \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

$T_1$  — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m<sup>2</sup>

$T_2$  — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m<sup>2</sup>

**HPP<sub>s</sub>** — m<sup>2</sup> HPP stav před změnou

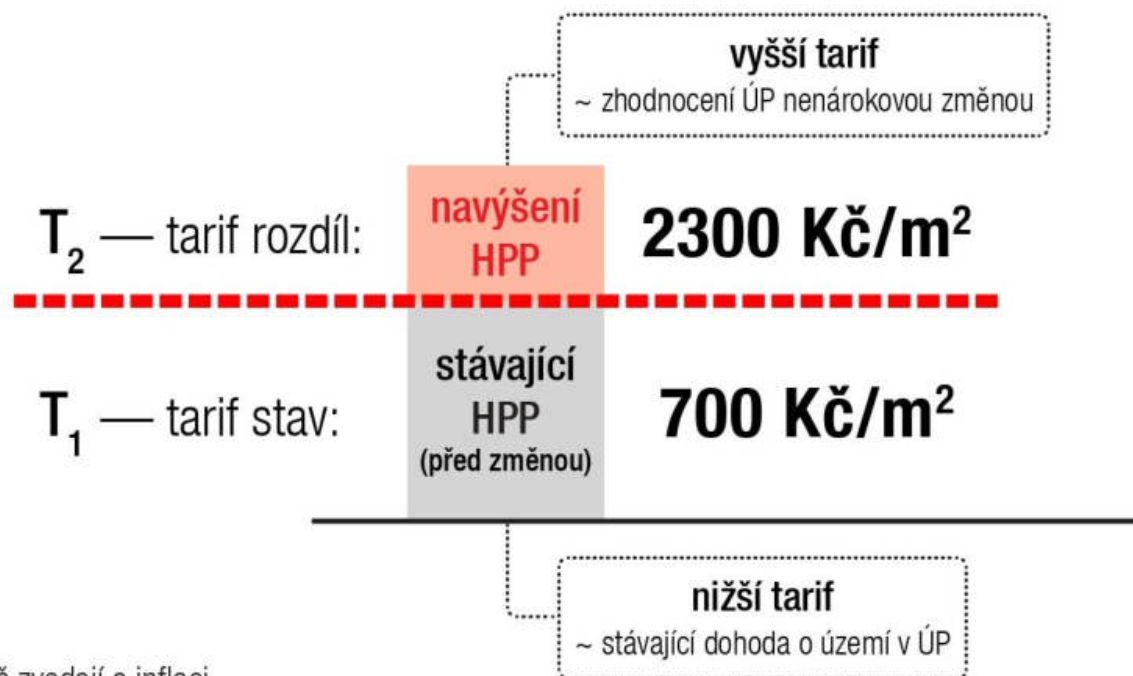
**ΔHPP** — rozdíl m<sup>2</sup> HPP před a po změně (navýšení HPP)

# Finanční aspekt

Metodika spoluúčasti investorů

Bold Future

Tarify stanovené pro rok 2021



— tarify se každoročně zvedají o inflaci



podpůrné přílohy, posudky a vyjádření

- příloha č. 10 Právní posudek Havel & Partners
- příloha č. 11 Právní posudek Frank Bold Advokáti
- příloha č. 12 Právní posudek Pavel Uhl
- příloha č. 13 Rozbor problematiky daní, veř. zakázek
- příloha č. 14 Analýza memorand a smluv MČ
- příloha č. 15 Souhlasné vyjádření Central Group
- příloha č. 16 Posouzení Ekospol
- příloha č. 17 Vyjádření Finep
- příloha č. 18 Vyjádření Metrostav Development
- příloha č. 19 Vyjádření PasserInvest Group
- příloha č. 20 Souhlasné stanovisko Penta Real Estate
- příloha č. 21 Vyjádření Sekyra Group
- příloha č. 22 Vyjádření Skanska Reality

## Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

přílohou č. 01 ↓

↑ přílohou č. 01

### Usnesení Rady hl. m. Prahy, Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy

↓ zřizuje, jmenuje ↑↑

- příloha č. 23 Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond
- příloha č. 24 Fond spoluúčasti investorů — statut

---

- usnesení a doporučení samosprávy
- příloha č. 25 Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj
- příloha č. 26 Usnesení Výboru pro územní rozvoj
- příloha č. 27 Usnesení Svazu městských částí HMP
- příloha č. 28 Plánovací smlouvy – doporučení z r. 2016

## Metodika — hlavní přílohy

- příloha č. 02 Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů
- příloha č. 03 Návrh vzorové smlouvy
- příloha č. 04 Stanovení kódů stabilizovaných ploch
- příloha č. 05 Upřesňující parametry
- příloha č. 06 Odůvodnění a kontext Metodiky
- příloha č. 07 Příklady výpočtů dle Metodiky
- příloha č. 08 Předpokládaný způsob výpočtu pro eventuelní změny nového územního plánu
- příloha č. 09 Doporučený přístup k záměrům nevyžadujícím změnu územního plánu

# Metodika spoluúčasti investorů

## Hlavní koordinátor

Ing. arch. Filip Foglar

## Autorský tým

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Zdeněk Vöfl

## Užší konzultační tým

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

Eduard Forejt, CRE

Ing. arch. Lukáš Kohl, MArch.

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Petr Zeman

## Zpracovatelé právní části

HAVEL & PARTNERS

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Mgr. Jan Fikar

Mgr. Barbora Sahánková

Mgr. Adéla Havlová, LL.M.

Mgr. Ondřej Čurilla

Ing. David Krch

JUDr. Josef Žaloudek

Ing. Martin Bureš

Mgr. Alice Zemánková

Frank Bold Advokáti

Mgr. Jiří Nezhyba

Mgr. Tomasz Heczko

Mgr. Petr Bouda

Mgr. Barbora Chmelařová

Mgr. Jan Slezák

Mgr. Petr Prachař

## Oponentní právní týmy

ACHOUR & PARTNERS adv. kancel.

JUDr. Gabriel Achour

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová

Advokátní kancelář Brož, Sedlatý

Mgr. Petr Sedlatý

Mgr. Vít Žižka

## Konzultanti za Výbor územ. rozvoje

PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Ph.D.

Ing. Ondřej Martan

Tomáš Murňák

RNDr. Jana Plamínková

Mgr. Tomáš Portlík

Ing. Ondřej Prokop

## Konzultanti za Asociaci developerů

Ing. Tomáš Kadeřábek

Ing. arch. Jan Ludvík

Zdeněk Soudný

Martin Vachek

## Konzultanti za Svaz MČ HMP

JUDr. Olga Hromasová

Ing. Zuzana Vejvodová

## Širší konzultační skupina

Mgr. Bohdan Baron

Ing. Petr Běťák

Mgr. Ondřej Boháč

Ing. Martin Čemus

Mgr. Martin Červinka, MBA RE

Mgr. Michal Jordán

M.A. Martin Kloda

Tomáš Mikeska

Ing. Patrik Paneš, Ph.D.

Mgr. Jakub Stárek

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Petr Urbánek

Pavel Zelenka

# Postup

Metodika spoluúčasti investorů

**Bold Future**

**I.**

kvalitní urbanistická  
studie

**II.**

potřeby území  
„nákupní seznam“

**III.**

finanční  
model

**IV.**

právně vymahatelná  
Smlouva o spolupráci

12/2022

Ing. arch. Zdeněk Vöfl

I.

kvalitní urbanistická studie

II.

potřeby území „nákupní seznam“

III.

finanční model

IV.

Smlouva o spolupráci





I.

kvalitní urbanistická studie

II.

potřeby území „nákupní seznam“

III.

finanční model

IV.

Smlouva o spolupráci



## LEGENDA

## PODKLADNÍ VRSTVY

- hranice řešeného území
- parcelní kresba
- zástavba stávající a plánovaná
- vrstevnice po 1 m
- okolní stavební bloky
- okolní nestavební bloky
- ilustrace možné zástavby ve stavebním bloku
- uliční čára stavebního / nestavebního bloku

UO1 identifikace uličního prostранství

NO1 identifikace náměstí

PO1 identifikace stavebního bloku

PO1 identifikace nestavebního bloku

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- plocha uličního prostранství s vyšším pobytovým významem
- plocha nestavebního bloku a vegetační plocha v uličním prostранství
- tramvajová trať (osa koleji)

## VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- V 1.01 označení bloku s umístěním zařízení kultury
- V 2.01 označení bloku s umístěním zařízení školství (ZŠ)
- V 3.01 označení bloku s umístěním zařízení školství (MŠ)
- V 4.01 označení bloku s umístěním zařízení školství (SS a soukromé)
- V 5.01 označení bloku s umístěním zdravotní vybavenosti
- V 6.01 označení bloku s umístěním sociální vybavenosti
- V 7.01 označení bloku s umístěním zařízení obchodu
- umístění herních a cvičebních prvků ve vnitrobloku

## KULTURA

V 1.01, blok BO1: Kulturní centrum NNŽ

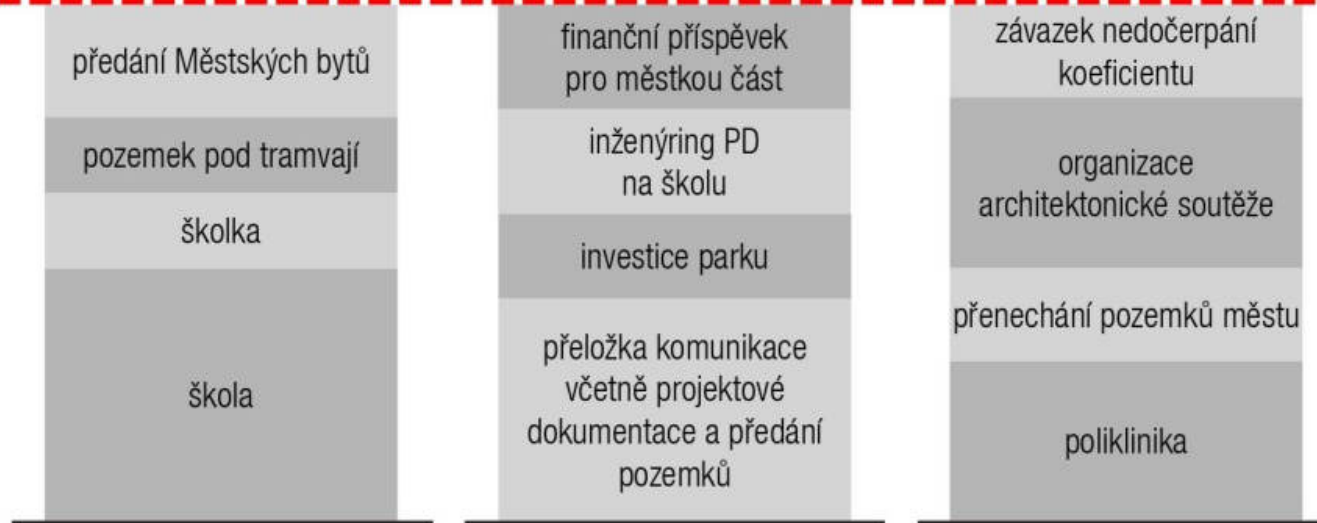
I.  
kvalitní urbanistická studie

II.  
potřeby území „nákupní seznam“

III.  
finanční model

IV.  
Smlouva o spolupráci

**R** = referenční (výpočtová) výše požadovaného Plnění Investora





kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



Smlouva o spolupráci

**Roan City**

**26** číslo změny **Z 3126**

investor  
**Sekyra Group / J&T**

forna dohody  
**memorandum**

typ změny měřítko  
transformace II — čtvrtková

**smišená** ▶ **obytná**

změna hrubých podlažních ploch

stávající — HPP <sub>s</sub>	213 566 m <sup>2</sup>
navýšení — ΔHPP	249 142 m <sup>2</sup>
navrhované — HPP <sub>N</sub>	462 708 m <sup>2</sup>

25 srpna 2022  
I náměták přírůbka II, m. Pláhy pro část územního rozvoje a územního plánu, určený zastupě II, m. Pláhy pro pořizování územního plánu, doc. Ing. arch. Petr Hladěk + tým IAHMP SE1

kontribuce

**Závazky a plnění investora — aktuální dohoda**

položky	ohodnocení
<b>závazek nedočerpání kapacity — Metodika HMP</b> — přepočít optikou Metodiky HMP (B2 246 HPP)	189 166 260 Kč
<b>finanční plnění v rámci fáze změny ÚP / nabytí pozemků — Metodika MČ</b> — na základě již uzavřené dohody, za účelem financování ZS — za účelem financování ZS	60 000 000 Kč 122 818 260 Kč
<b>finanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ</b> — za sekce B3, 4, C, D, E, za účelem financování ZS <b>má se již dle uzavřené dohody a přejedáno na nezávislé plnění</b> — za sekce B (odpočet kontribuce za objekty ve výstavbě)	243 168 200 Kč 54 773 400 Kč
<b>nefinanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ</b> — za sekce A, na základě memoranda: <b>městský park 12 500 m<sup>2</sup></b> <b>závazek údržby parku 8 let od kolaudace</b> <b>střecha B a T1 pro napojení budoucího mostu</b> — za sekce E I, na základě smlouvy o spolupráci: <b>investice do veřejných prostorností a veřejné infrastruktury pod</b> <b>částečnou kombinací s finančním plněním</b>	80 962 700 Kč 52 058 600 Kč

celkem informativně  
**802 947 420 Kč**

poznámky

stav ÚP



návrh změny ÚP



**Verifikace dle Metodiky — verze 5.0**

<b>722 521 600 Kč</b>	<b>111 %</b>
STV NAVÝŠENÍ	700 Kč/m <sup>2</sup> 2300 Kč/m <sup>2</sup>
výše plnění vůči sklepnému výpočtu	

**Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.**

Metodika aplikovaná investoř na rozvoj území II, m. Pláhy — verze 5.0

I.  
kvalitní urbanistická studie

II.  
potřeby území „nákupní seznam“

III.  
finanční model

IV.  
Smlouva o spolupráci

---

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

**právně závazná soukromoprávní smlouva**

(tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku),

ve které budou přesně stanovené závazky samosprávy i investora, termíny, ve kterých bude investor povinen plnit, a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty.

Hl. m. Praha má uzavřeny první tři  
**smlouvy o spolupráci**  
celoměstského významu v celkové hodnotě  
**1,1 mld. Kč**

Rada hl. m. Prahy schválila zadání

**dalších 5 smluv  
v první vlně.**

Další budou následovat.



**Svaz měst a obcí ČR**  
Celostátní finanční konference

---

# Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace

---

1. prosince 2023

Doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**, náměstek primátora pro územní a strategický rozvoj