

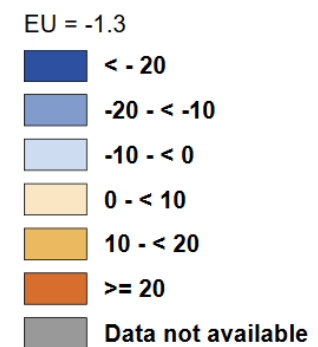
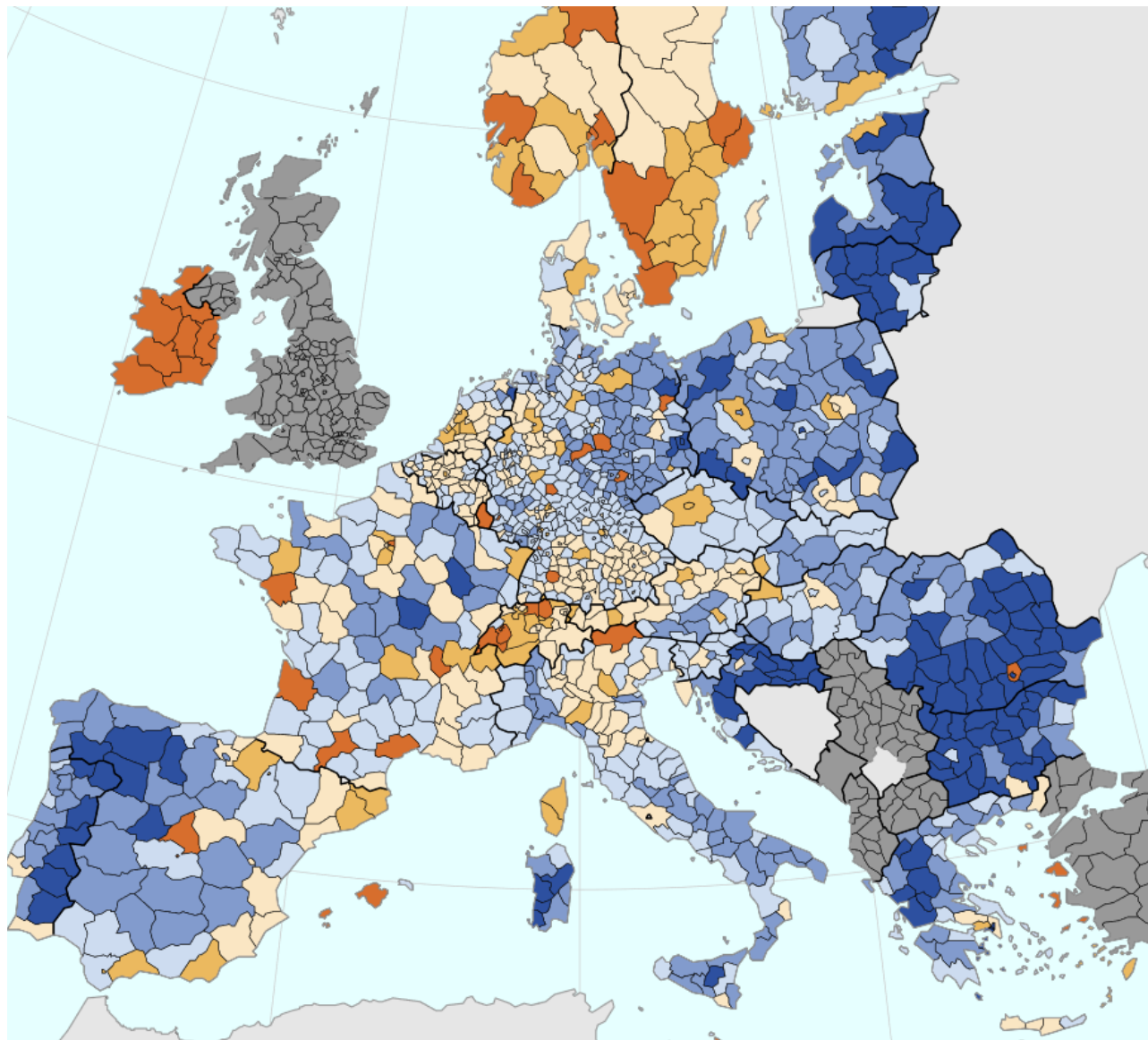
Bold Future

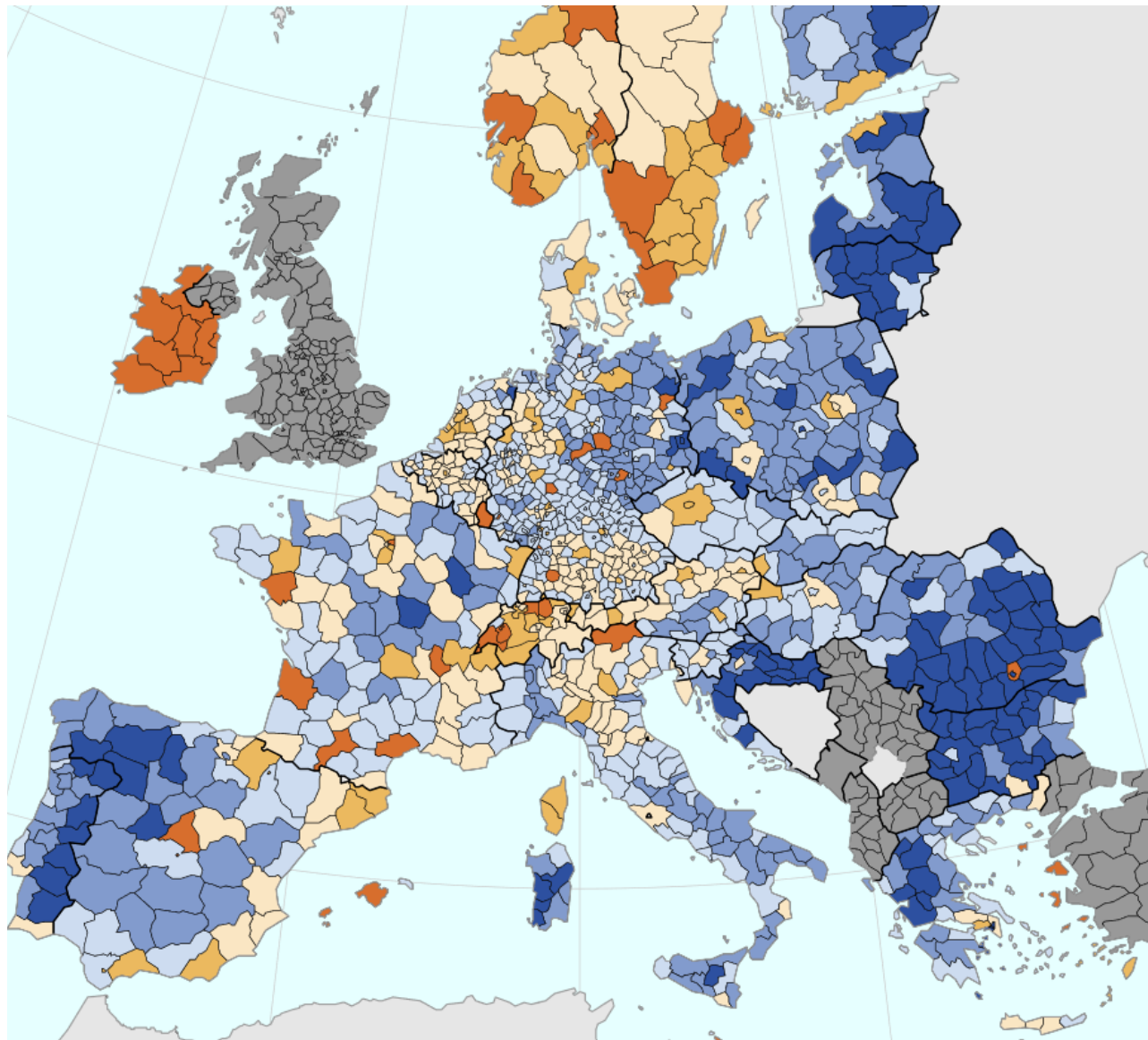
Chytré město a investor

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

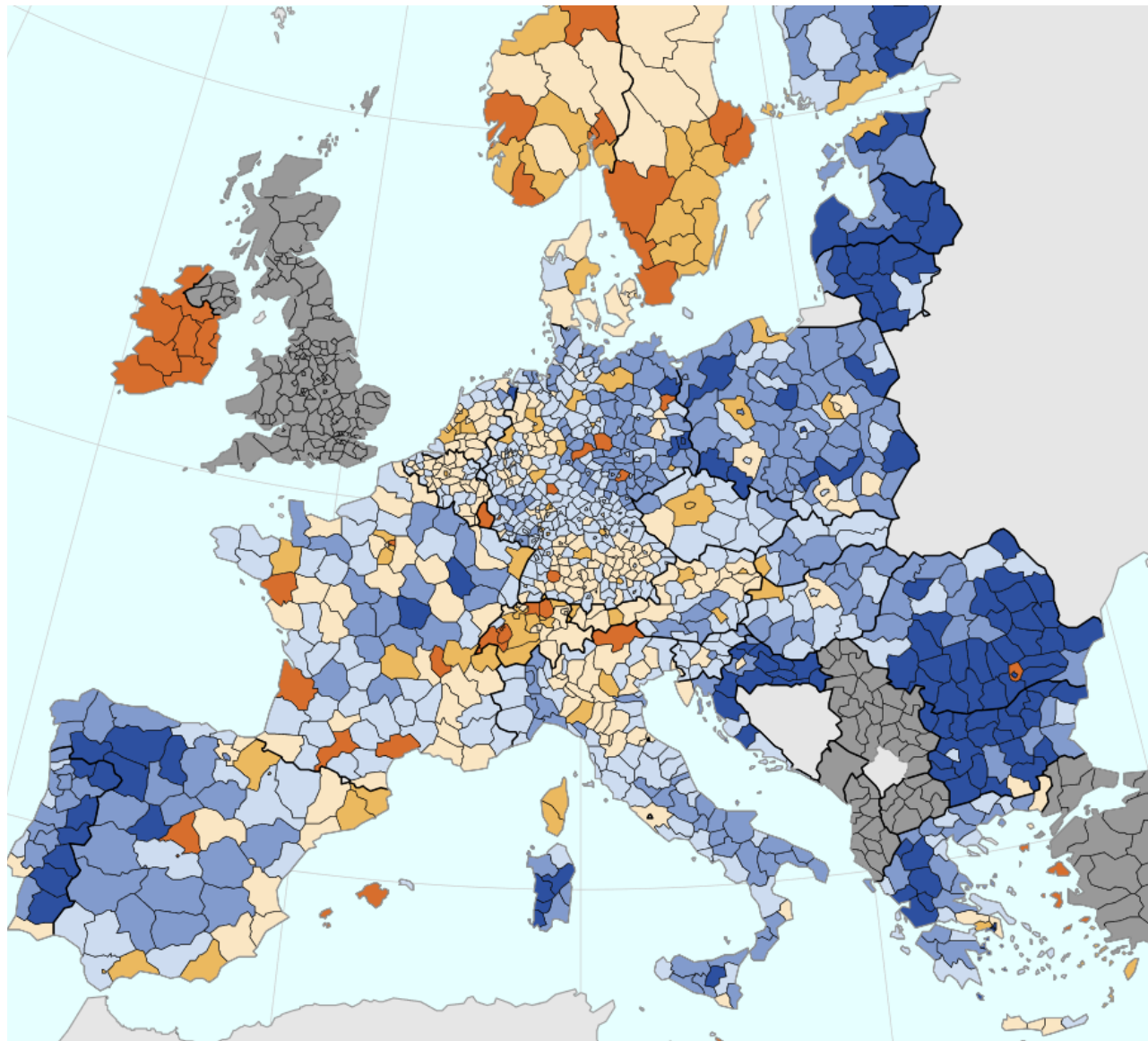
25. dubna 2023

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



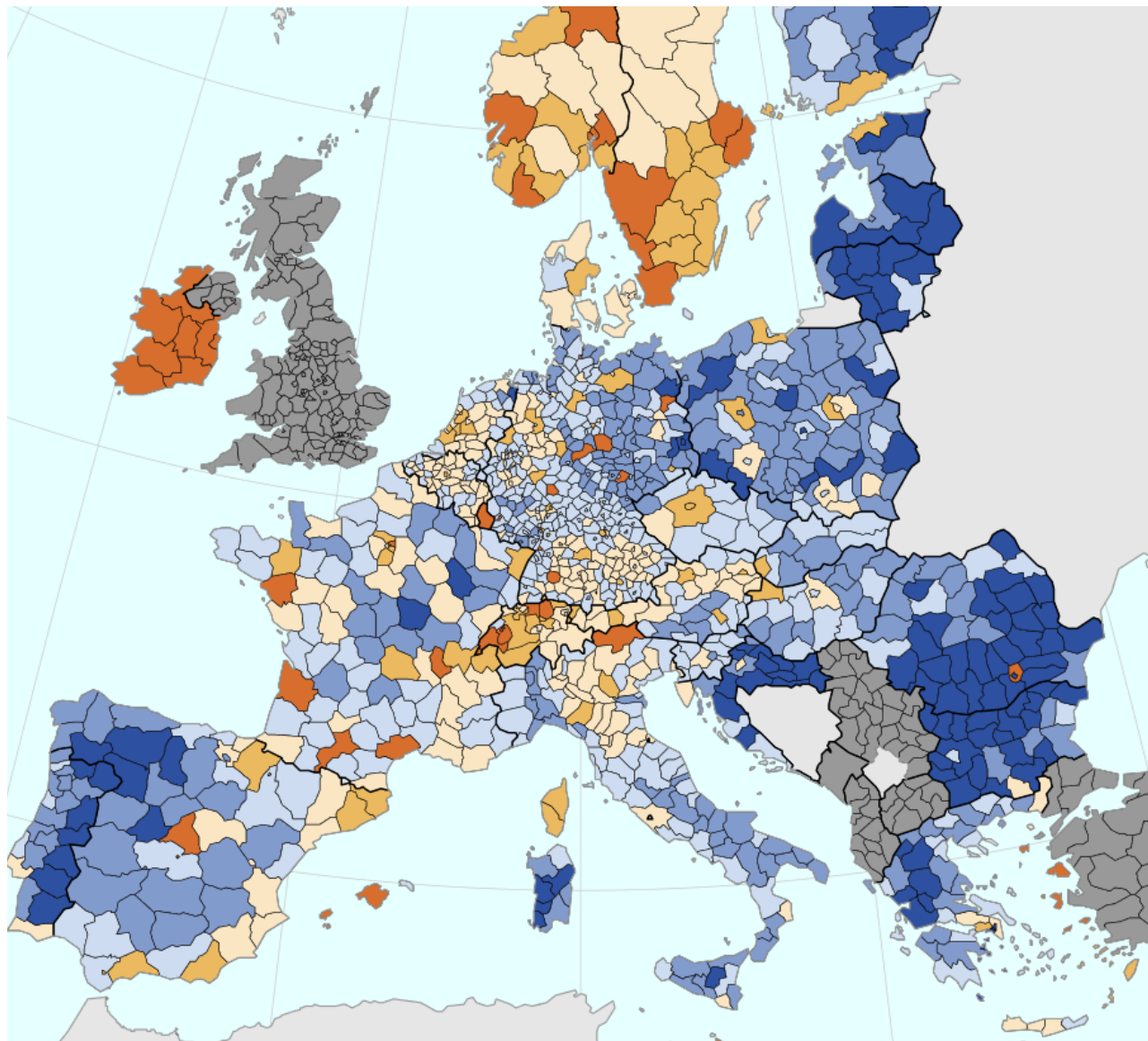


**Je třeba proces
zpomalovat!**



**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

EU = -1.3

< - 20

-20 - < -10

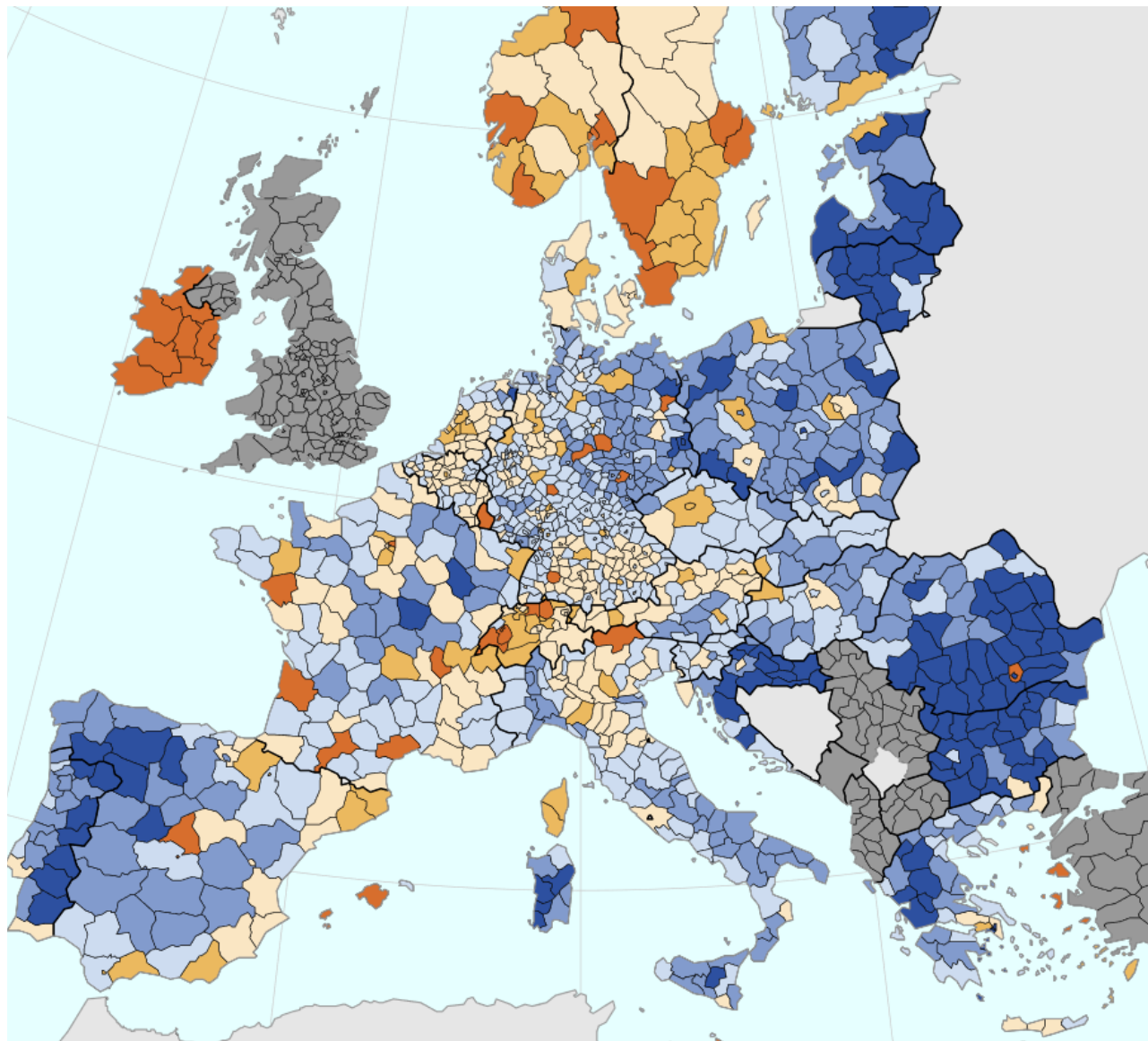
-10 - < 0

0 - < 10

10 - < 20

>= 20

Grey box: Data not available



**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 box: Data not available

Příjmy obcí naprosto minimálně reflektují
ekonomickou aktivitu
v území.

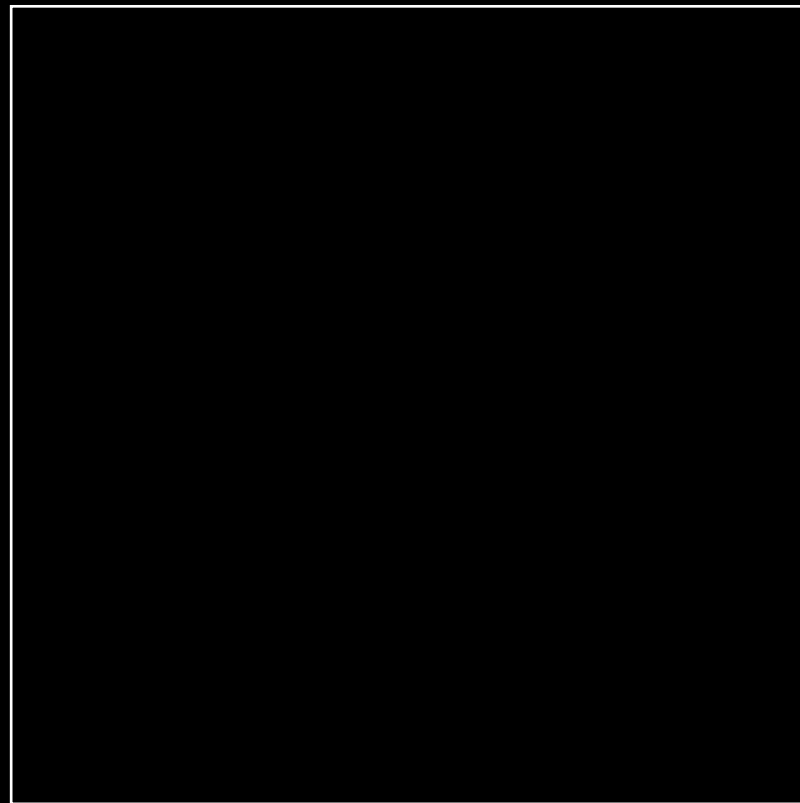


Čas na změnu RUD?



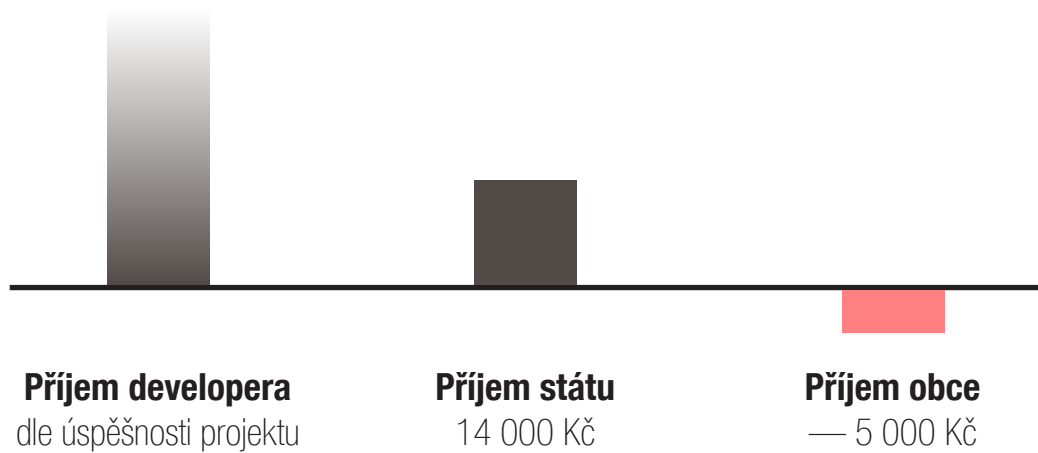
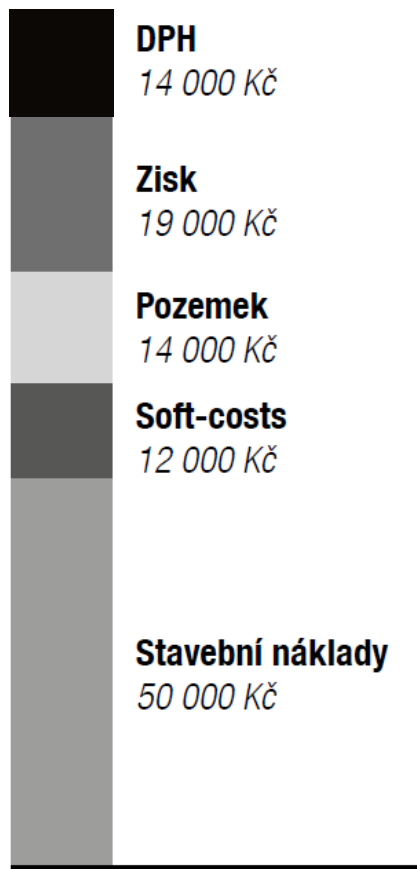
konference Czech Invest

pražská metodika je nástroj pro místa,
kde lidé přibývají



1 m²

**Celkové náklady
na m²**
110 000 Kč



Počet nových bytů

v 8 největších běžících změnách územního plánu

	celkové m ² 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
celkem	4 628 341	102 852	51 570



51 570
nových bytů
na zmírnění bytové krize

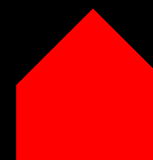
pozn.: kromě výše zmíněných se nyní v Praze pořizuje ještě cca **600 dalších změn ÚP**

zdroj: MHMP SE1 / 2022

Vyvolaná potřeba školství

v 8 největších běžících změnách územního plánu

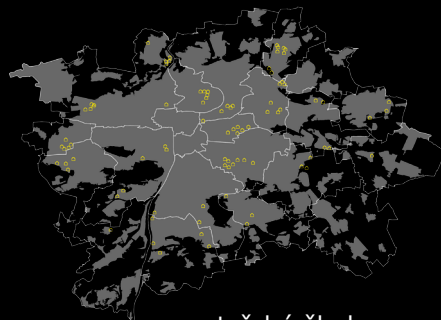
	potřeba míst v ZŠ	potřeba míst v MŠ	potřeba míst ve SŠ
Lokalita I	2 134	768	1 409
Lokalita II	2 180	785	1 439
Lokalita III	1 398	629	923
Lokalita IV	1 270	559	1 024
Lokalita V	691	249	456
Lokalita VI	596	214	393
Lokalita VII	554	199	366
Lokalita VIII	460	166	304
celkem	10 285	3 703	6 788



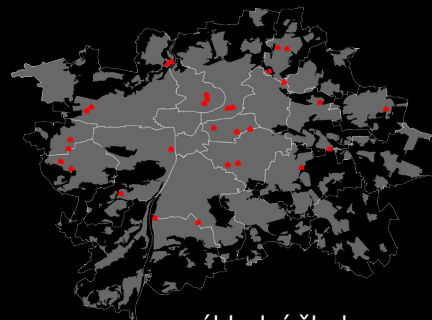
13 škol



47 školek

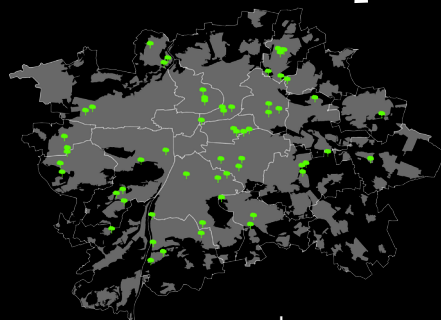


mateřské školy

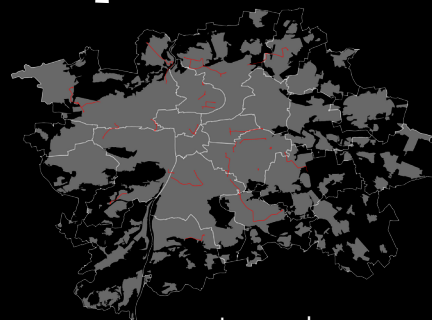


základní školy

Metodika
spoluúčasti investorů
na rozvoji území hl. m. Prahy



parky



tramvaje

Referenční výše minimálně požadovaného Plnění Investora:

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

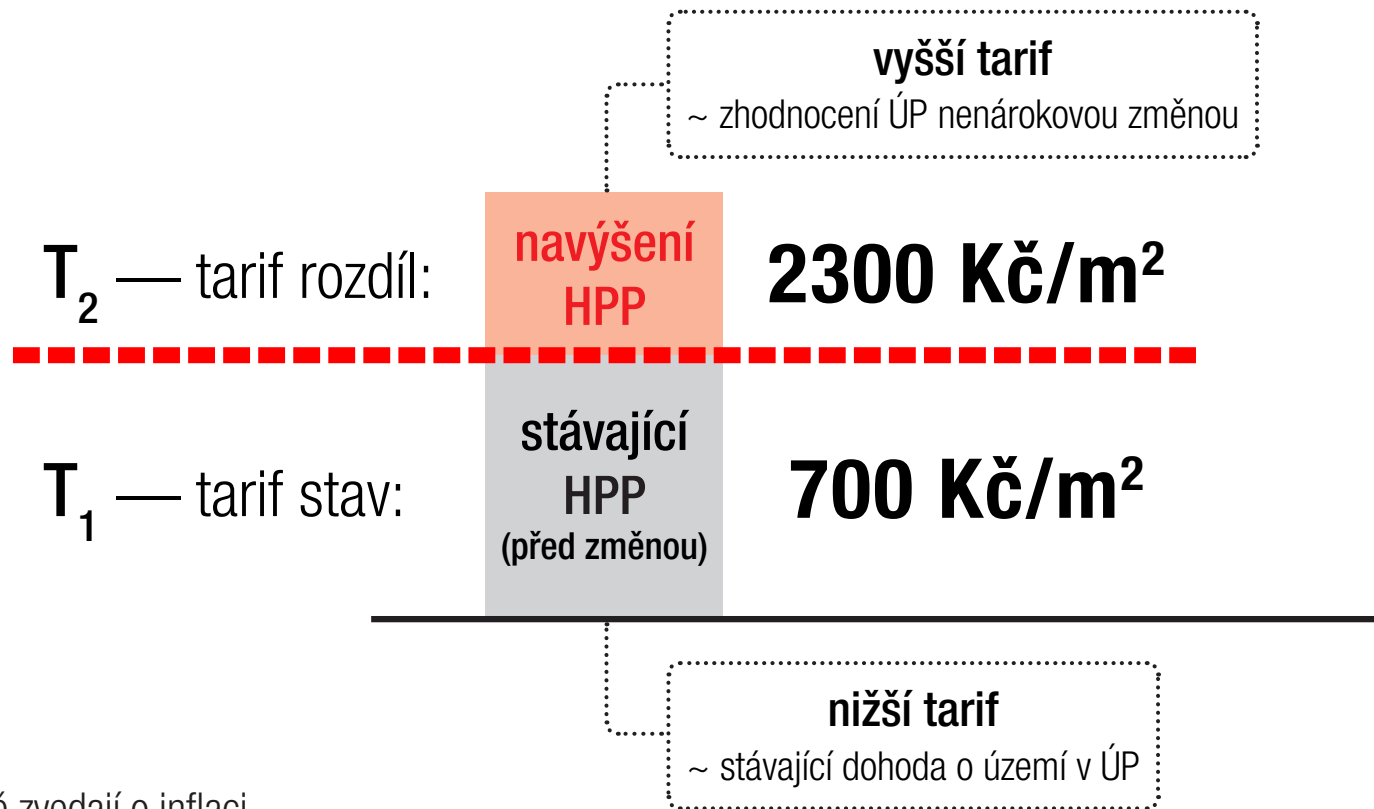
T_1 — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m²

T_2 — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m²

HPP_s — m² HPP stav před změnou

ΔHPP — rozdíl m² HPP před a po změně (navýšení HPP)

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

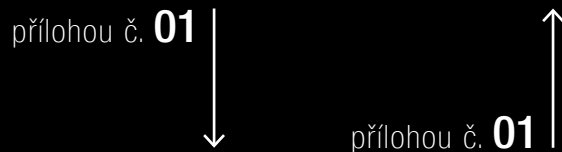
příloha č. **19** Vyjádření PasserInvest Group

příloha č. **20** Souhlasné stanovisko Penta Real Estate

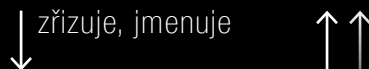
příloha č. **21** Vyjádření Sekyra Group

příloha č. **22** Vyjádření Skanska Reality

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy



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



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 eventuální 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 Völfl

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

I.

kvalitní urbanistická
studie

II.

potřeby území
„nákupní seznam“

III.

finanční
model

IV.

právně vymahatelná
Smlouva o spolupráci

I.

kvalitní urbanistická studie

II.

potřeby území „nákupní seznam“

III.

finanční model

IV.

Smlouva o spolupráci





kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



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
U01	identifikace uličního prostranství
NO1	identifikace náměstí
	identifikace stavebního bloku
PO1	identifikace nestavebního bloku
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
	plocha uličního prostranství s vyšším pobytovým významem
	plocha nestavebního bloku a vegetační plocha v uličním prostranství
	tramvajová trať (osa kolejí)
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 (SŠ 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 B01: Kulturní centrum NNŽ	

I.

kvalitní urbanistická studie

II.

potřeby území „nákupní seznam“

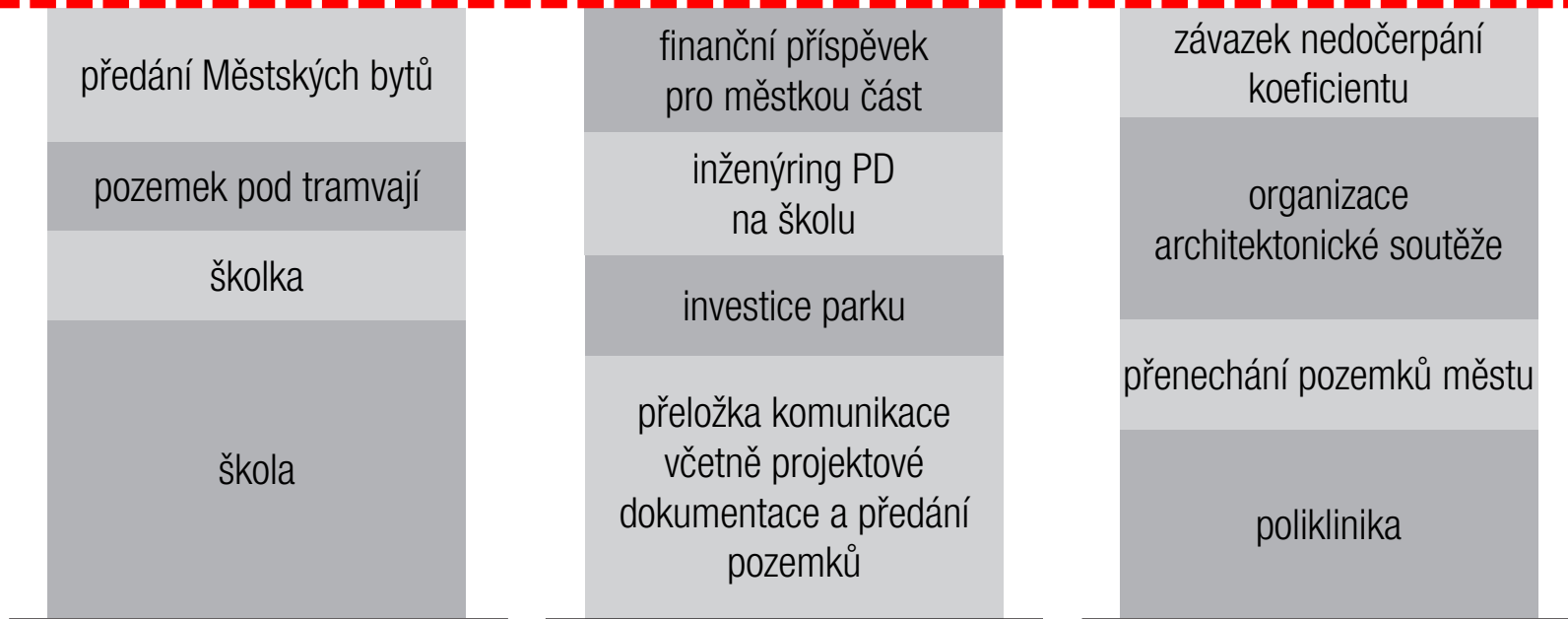
III.

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

krycí list kontribuce pro lokalitu

Rohan City

26 číslo změny Z 3126

investor Sekyra Group / J&T

forma dohody memorandum

typ změny měřítko transformace II — čtvrtová

smíšená obytná

změna hrubých podlažních ploch

stávající — HPP _s	163 772 m ²
navýšení — ΔHPP	268 486 m ²
navrhované — HPP _N	432 257 m ²

HPP navýšeny na 264% původní kapacity.

kontribuce

Závazky a plnění investora — aktuální dohoda

položky

ohodnocení

závazek nedočerpání kapacity — Metodika HMP
— přepočít optikou Metodiky HMP (82 246 HPP)

189 166 260 Kč

finanční plnění v rámci fáze změny ÚP / nabytí pozemků — Metodika MČ
— na základě již uzavřené dohody, za účelem financování ZŠ
— za účelem financování ZŠ

60 000 000 Kč
122 818 260 Kč

finanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ
— za sekci B3,4, C, D, E, za účelem financování ZŠ
může být dále upřesňováno a převáděno na nefinanční plnění
— za sekci B (odpočet kontribuce za objekty ve výstavbě)

243 168 200 Kč
54 773 400 Kč

nefinanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ
— za sekci A, na základě memoranda:
městský park 12 500 m²
závazek údržby parku 8 let od kolaudace
příprava DI a TI pro napojení budoucího mostu
— za sekci E.I, na základě smlouvy o spolupráci:
investice do veřejných prostranství a veřejné infrastruktury apod.
částečná kombinace s finančním plněním

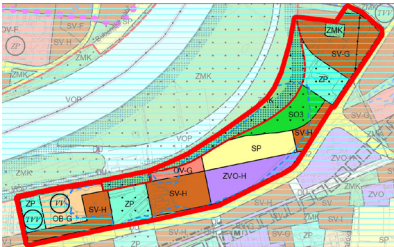
80 962 700 Kč
52 058 600 Kč

celkem informativně

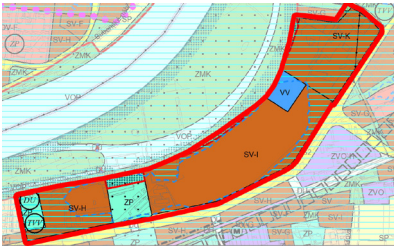
802 947 420 Kč

poznámky

stav ÚP



návrh změny ÚP



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

732 853 110 Kč

STAV
NAVÝŠENÍ

700 Kč/m²
2300 Kč/m²

109,5%

výše plnění vůči
referenčnímu výpočtu

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

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — verze 5.0

24. srpna 2022

I. náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje
a územního plánu, určený zastupitel hl. m. Prahy pro pořizování
územního plánu, doc. Ing. arch. Petr Hlaváček + tým MHMP SE1



kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



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 dvě
smlouvy o spolupráci
celoměstského významu v celkové hodnotě
986 923 420 Kč

Rada hl. m. Prahy schválila zadání

**dalších 6 smluv
v první vlně.**

Další budou následovat.

Srdečně zveme na
seminář pro MČ a investory

23. května

Bold Future

Chytré město a investor

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

25. dubna 2023

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