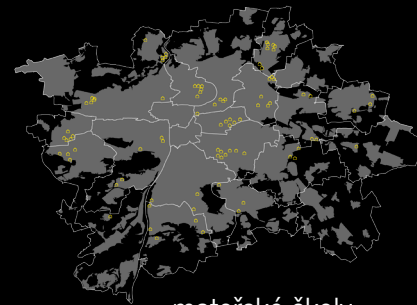
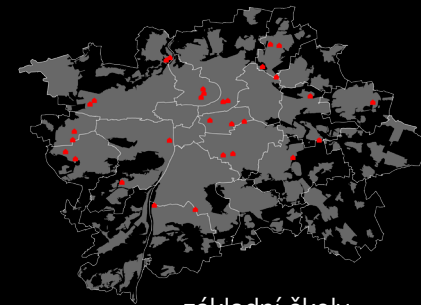


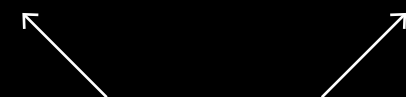
NOVÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY



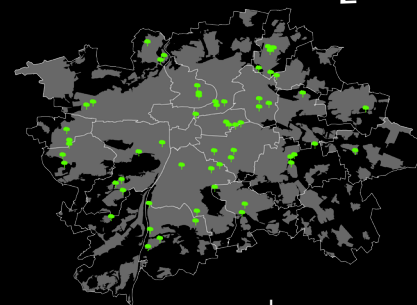
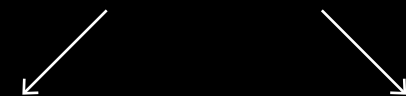
mateřské školy



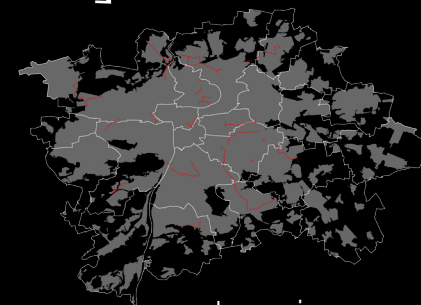
základní školy



Metodika
spoluúčasti investorů
na rozvoji území hl. m. Prahy



parky



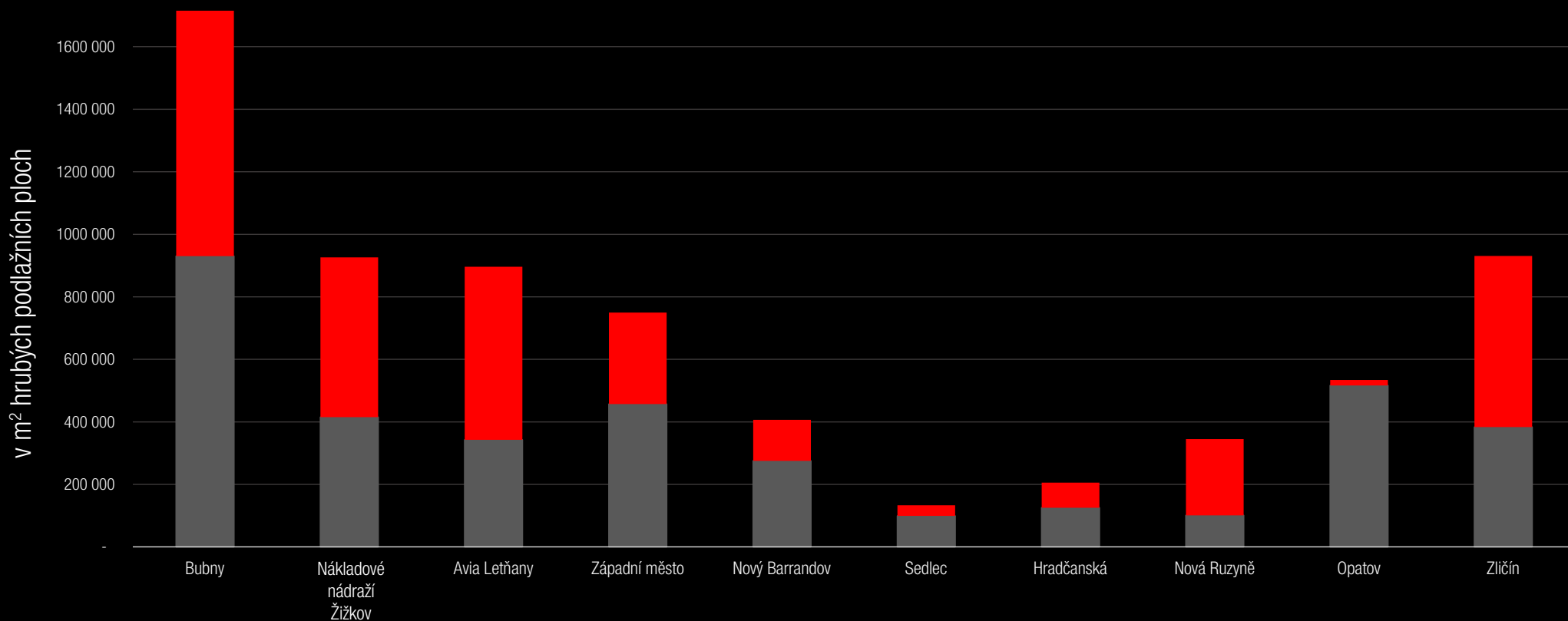
tramvaje

Navýšení kapacity území

v 10 největších lokalitách dotčených změnou územního plánu



Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy



■ kapacita území dle stavu v územním plánu

■ navýšení kapacity nenárokovou změnou územního plánu

Počet nových bytů

v 8 největších běžících změnách územního plánu



Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy

	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

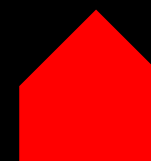
Vyvolaná potřeba školství

8 největšími běžícími změnami územního plánu



Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy

	potřeba míst v základních školách	potřeba míst v mateřských školách	potřeba míst ve středních školách
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



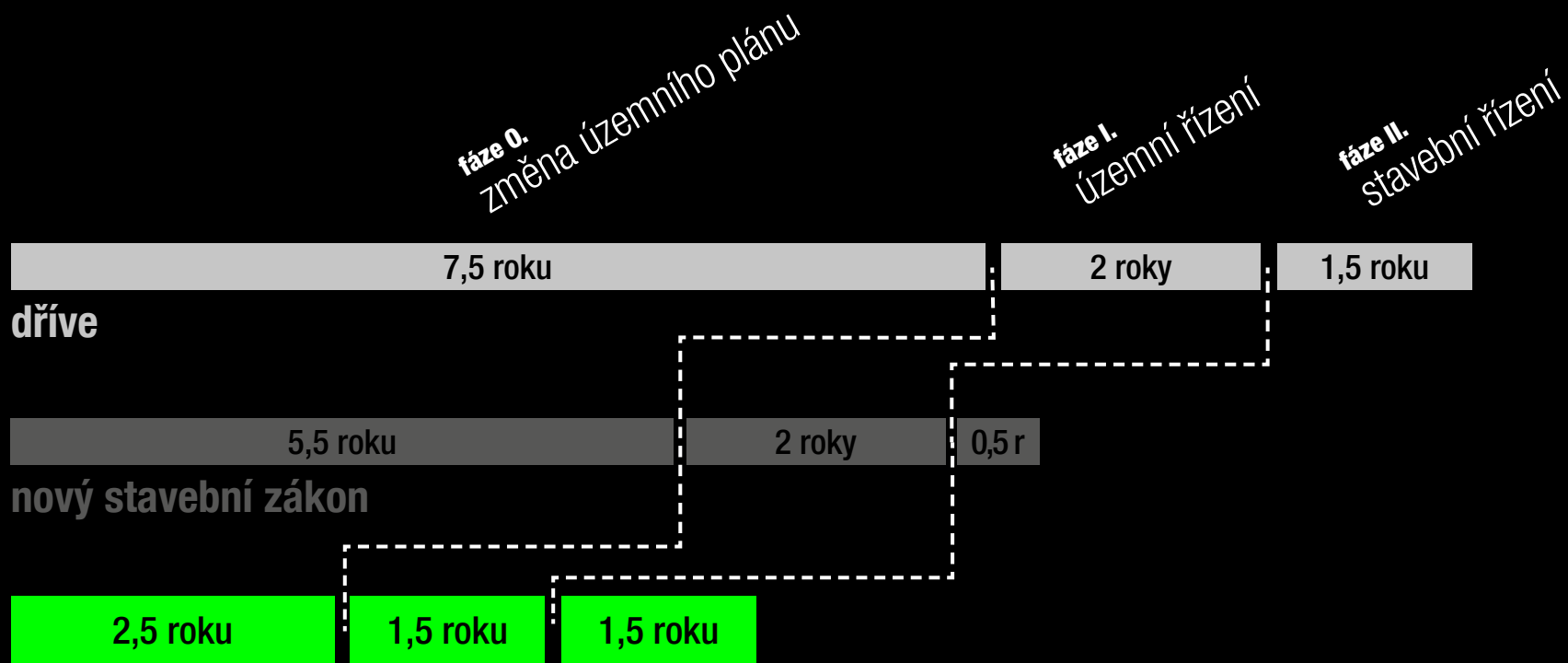
13 škol



47 školek

Časová úspora a ušetření nákladů při výstavbě

díky novým pravidlům pro developery



nová pravidla pro developery

v kontextu opatření zavedených námi na Magistrátu v posledních 3 letech

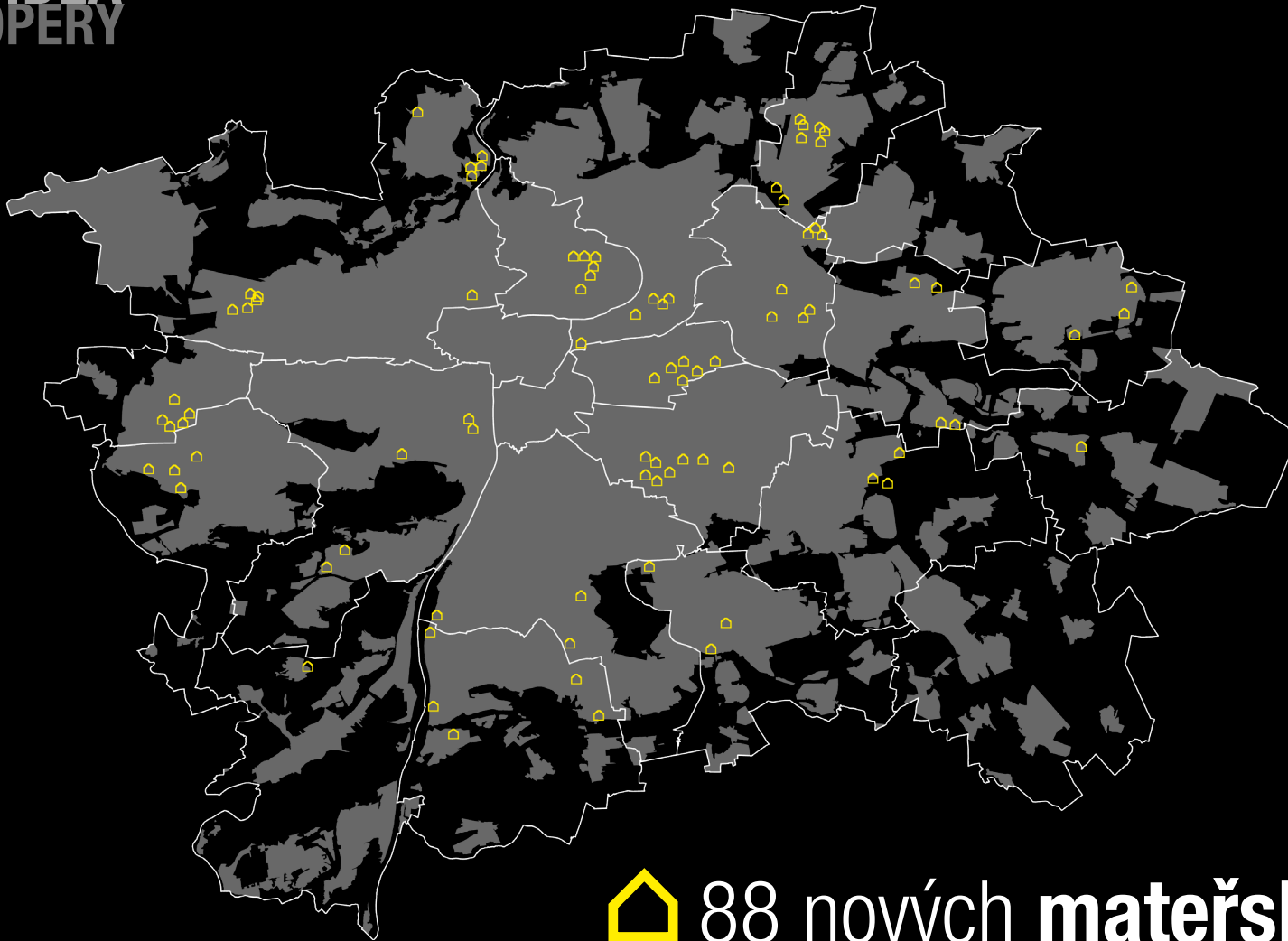
— realizace o 3 až 5 let dříve



Petr Hlaváček

územní rozvoj hl. m. Prahy

NOVÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY



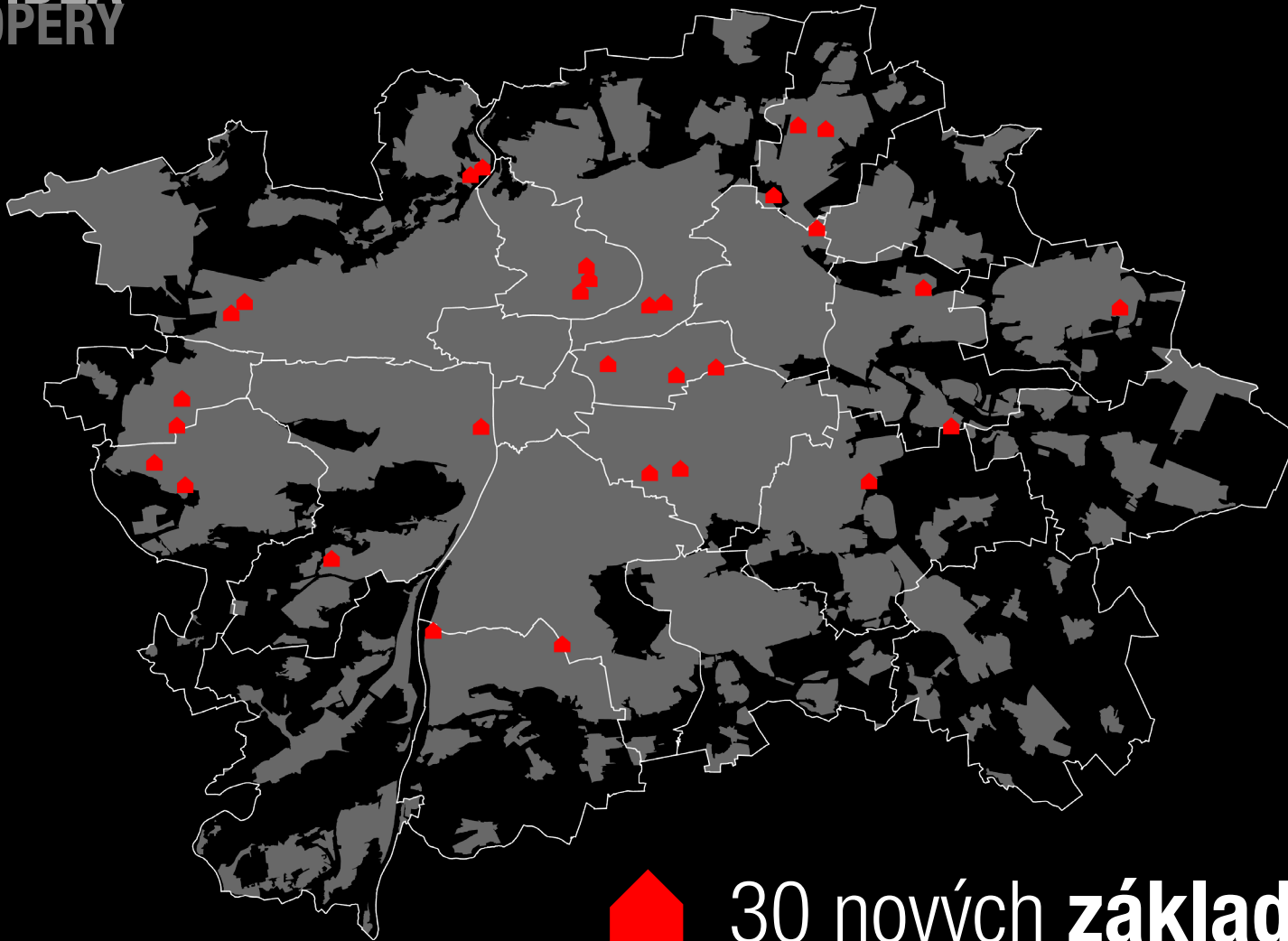
Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy



88 nových mateřských škol

možné budoucí projekty financovatelné pomocí Metodiky spoluúčasti investorů

NOVÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY



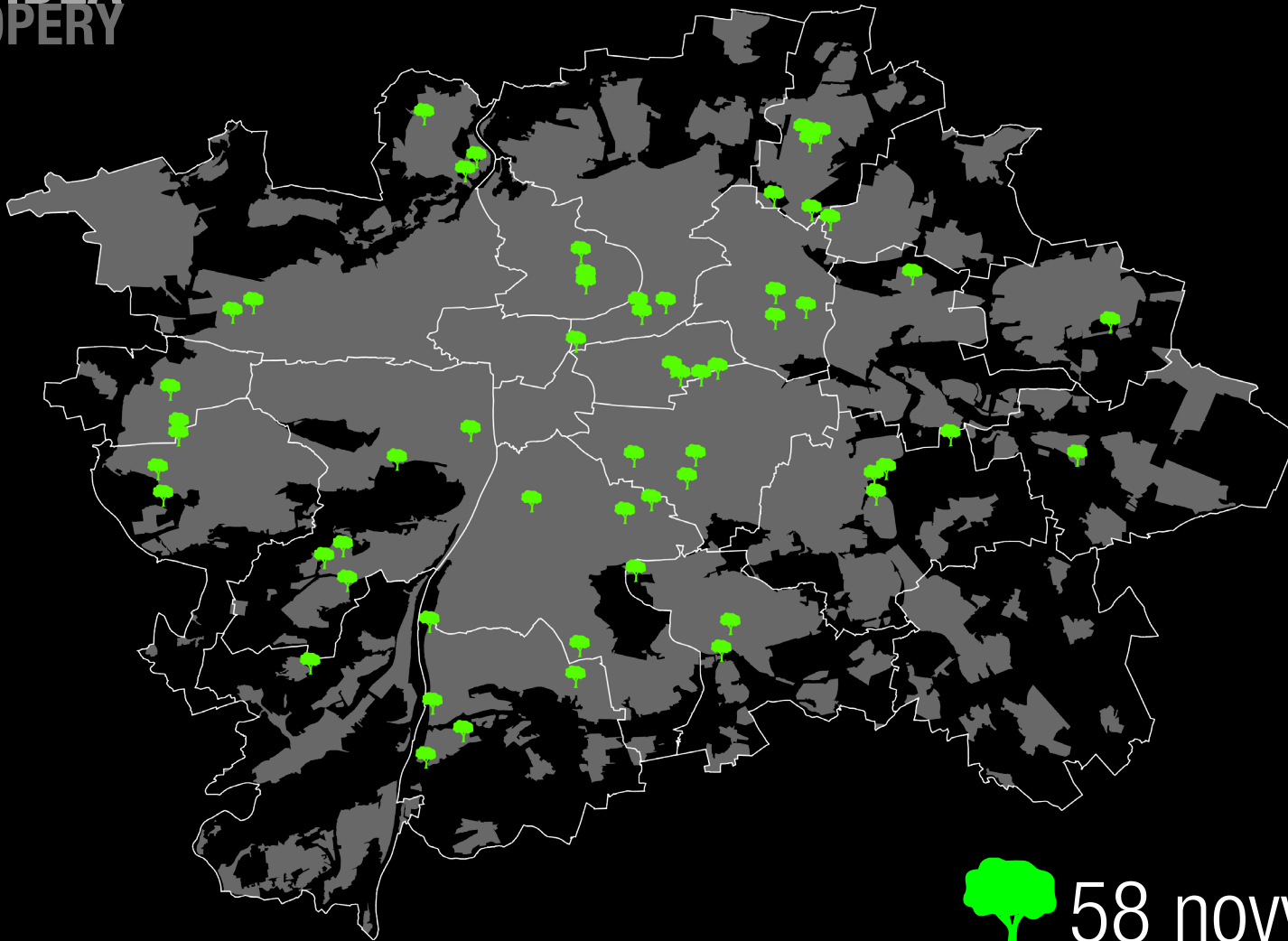
Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy



30 nových základních škol

možné budoucí projekty financovatelné pomocí Metodiky spoluúčasti investorů

NOVÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY



Petr Hlaváček
územní rozvoj hl. m. Prahy



58 nových parků

možné budoucí projekty financovatelné pomocí Metodiky spoluúčasti investorů

Metodika snižuje ceny bytů

Metodika přináší za nízký požadavek (max. riziko 3 % ceny bytu) obrovskou přidanou hodnotu (min. 3% ceny bytu).
V dlouhodobém horizontu nová Metodika zlevňuje byty a bydlení a odbokovává výstavbu.

1. Metodika v krátkodobém horizontu u některých již běžících projektů může zanedbatelně zvýšit ceny

2. Developeři již nyní počítali s významným finančním obnosem pro město díky stávající praxi, což pokrývá velkou část Metodikou nově požadované částky

3. Metodikou nově požadovaná částka je přiměřeně nízká, rozložitelná a může jít (částečně) ze zisku developera

**KRÁTKODOBÝ LIMIT
3 % Z CENY BYTU JAKO
PŘIMĚŘENÉ RIZIKO**

**USMĚRNENÍ
TOKU PENĚŽ**

**POTVRZENÍ PRAXE
A DOBRÝCH PŘÍKLADŮ**

**MOŽNOST
VŮBEC STAVĚT**

**VLIV TRHU
A KONKURENCE**

1. ↑

Z našich dat a konzultací s renomovanými ekonomy vyplývá, že krátkodobé zdražení některých developerských projektů může být o maximálně 3%, avšak od tohoto navýšení je třeba odečíst veškeré zlevnění a ušetření, které Metodika zajišťuje, viz fakta níže. To ve svém důsledku může byty naopak zlevnit.

2. →

Stávající toky peněz nepůjdou nikam jinam, ale se stanou transparentními a usměrní se, nasměrují se přímo do území, kde potřeba (hodnota) vznikla, na konkrétní projekty, parky, školky, pozemky, městské byty...

3. →

Na některých MČ to již funguje, což ukazuje přiměřenost nově požadované částky, která nevybočuje nad 25% běžné praxe. Metodika pomohla verifikovat již dohodnuté plnění v mnoha územích; developeři už to sami realizují, ale nedostatečně je to veřejnosti známo a pozitivně prezentováno.

4. ↓

...nebo stavět víc, než má nyní developer nárok. Metodika umožní postavit byty, které by bez změny územního plánu ani vzniknout nikdy nemohly, protože je město bez spoluúčasti neodsouhlasí a změnu neprohlasuje. Nelze zvednou ceny neexistujících nebo nerealizovatelných bytů v zamknutých územích.

5. ↓

Jsme v konkurenčním prostředí, díky Metodice navíc doručíme na trh desetitisíce bytů během několika let, trh s byty se může proměnit a přijít i více hráčů na trh.

Metodika snižuje ceny bytů

Metodika přináší za nízký požadavek (max. riziko 3 % ceny bytu) obrovskou přidanou hodnotu (min. 3% ceny bytu).
V dlouhodobém horizontu nová Metodika zlevňuje byty a bydlení a odbokovává výstavbu.

4. Developeři ušetří díky Metodice vlivem mnoha aspektů ještě vyšší částky z nákladů na výstavbu, než je nově Metodikou požadováno, a to díky:

URYCHELNÍ POVOLENÍ A VÝSTAVBY ZÁMĚRU

6. ↓

Metodika urychluje změnu územního plánu i územní řízení a tím minimalizuje tzv. časové náklady. Metodika zrychluje záměry až o několik let, dle našich dat v kontextu dalších zavedených opatření i rychlejších možností stavebního zákona o celkem 3 až 5 let.

SOUČINNOSTI MĚSTA + MINIMALIZACI OBSTRUKCÍ SAMOSPRÁV

7. ↓

Metodika minimalizuje tzv. obstrukční náklady a předchází nesouhlasu města, městských částí a jejich odvolávání, díky dohodě, která je férová, závazná a hlavně společná mezi všemi aktéry.

ZASTAVENÍ MNOŽENÍ POŽADAVKŮ V ČASE

8. ↓

Metodika přináší jasné zastropování požadavků po developerech v čase v jednotlivých fázích jeho projektu a zároveň zajišťuje, že město a městská část nedublují své požadavky, čímž výrazně zlevňuje projekt v čase.

PŘEDVIDATELNOSTI CHOVÁNÍ MĚSTA V ČASE A PROSTORU

9. ↓

Metodika snižuje náklady na byty, protože poskytuje čitelné chování města, předvídatelnost rizik a hlavně efektivnější plán financování projektů.

POZITIVNÍ VNÍMÁNÍ LOKÁLNÍCH KOMUNIT

10. ↓

Metodika pomáhá při jednání se starousedlíky a místními spolky, že i jim nová výstavba něco přinese, resp. že je neovlivní negativně, čímž zvyšuje podporu lokálních komunit a usnadňuje projednání jak změny územního plánu, tak dalších fází.

Výše částky

“Proč to není víc?”

Je potřeba najít dohodu.
Přiměřenou a
vyváženou.

Musí to mít reálné výsledky
a být akceptovatelným
kompromisem všech stran.

Je to nejvíc, co kdy
kdo prosadil v rámci
Pravidel pro spolupráci
s developery.

Nikdo nikdy nezavedl
vyšší doporučující částku.
Doposud byla běžná praxe
na některých městských
částech 500 až 1.000 Kč,
ve výjimečných případech
dvě městské části aplikovaly
1.500 Kč. Svaz městských
částí navrhoval
2.000 Kč.

Je to první krok.

Je důležité, že Metodika
vůbec vznikla.

Počítá se s každoroční
inflací.

Inflační doložka automaticky
částky každoročně zvyšuje.

Nesmí to zdražit byty.

Nelze akceptovat riziko,
že by pozitivní důsledky
Metodiky, které byty zlevňují,
nedokázaly vyšší částku
vyvážit.

Je to doporučení.

Ve specifických případech
lze hledat dohodu i nad vyšší
částkou ve shodě všech
zúčastněných stran.

Neovlivnitelnost procesu

“Budou si developeři moci “koupit” změnu územního plánu?”

Demokratický vícestupňový nenáročný proces změny územního plánu vedený nezávislým pořizovatelem.

Zastupitelská demokracie přímo zaručuje bezpečnost celého systému. Samotný proces projednání a schvalování změny, na němž se jednotliví aktéři v území a reprezentanti stání správy a samosprávy opakovaně podílejí, je vícestupňový. Je zároveň na volené politické reprezentaci, aby činila kroky ve prospěch voličů a naplňovala literu zákona o obcích:

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

Transparentnost a veřejná debata s rozhodnutím politika na jeho vrub.

Proces změny není uzavřený ani netransparentní, navíc dle stávající legislativy, ale i na úrovni samosprávních schvalovacích procesů, podléhá veřejnému informování a projednávání. Akceptace změny je tedy činěna z pohledu samosprávních politiků na jejich politický vrub, přesto na základě odborné i veřejné diskuze.

Právo veta a závaznost až na konci procesu projednání.

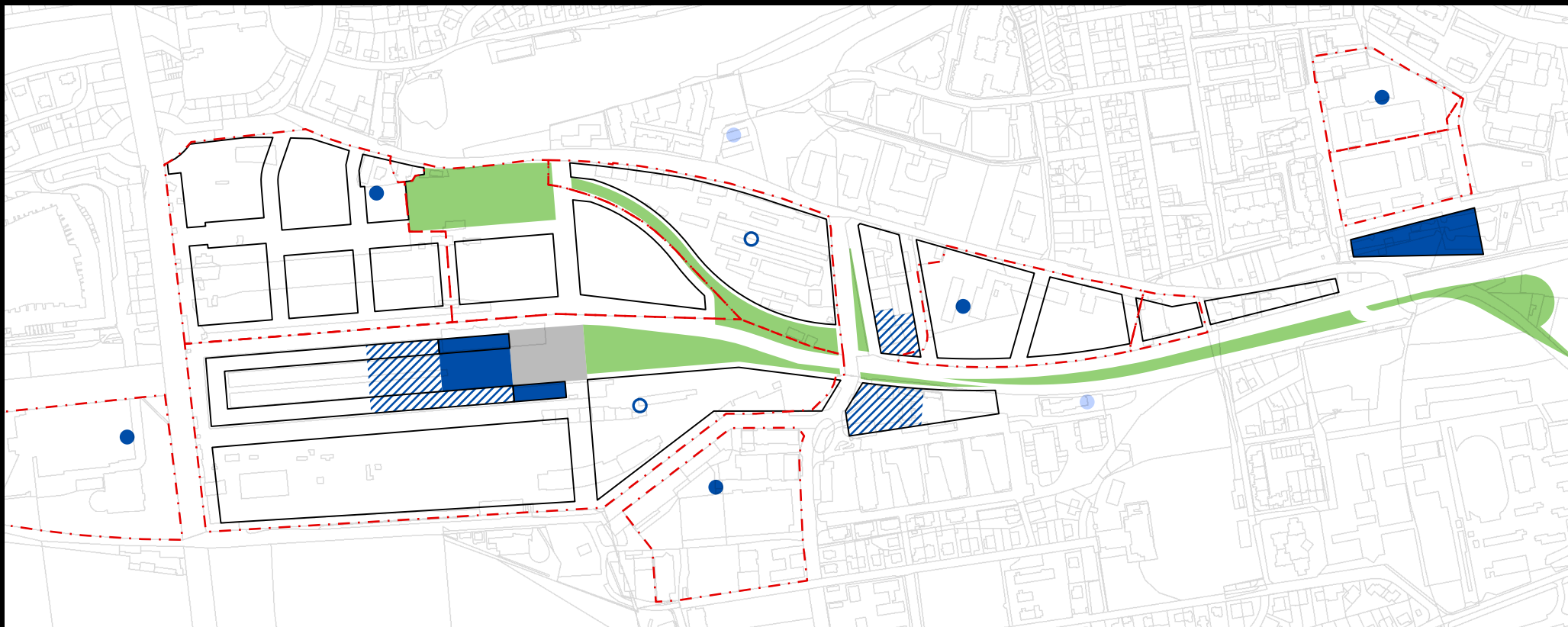
Upozorněme též na fakt, že finální rozhodnutí o pořízení změny musí schválit Zastupitelstvo HMP, takže samospráva disponuje do posledního okamžiku “právem veta”.

Málo motivační výše požadované spoluúčasti.

Výše požadované spoluúčasti vs. rozsah zúčastněných nezavádá pochybnost o “nákupu” změny. Výše samotné kontribuce jest stanovena potřebami města a financování kvalitního veřejného prostoru a služeb s ohledem na akceptovatelnou výši dopadu do koncové ceny pro spotřebitele. Svou hodnotou (2.300 Kč na m² HPP) představuje pro celý procesní řetězec změny adekvátně nedostatečnou motivaci pro porušení morálky, předpisů nebo zákonů všech zúčastněných aktérů v procesu.

Příklad Nákladového nádraží Žižkov

developery odsouhlasené závazky plnění



1 základní škola



6 mateřských škol



3 nové parky



pozemky pro tramvaj, parky
a veškerá veřejná prostranství

Příklad Nákladového nádraží Žižkov

developery odsouhlasené závazky plnění

stav dohod před Metodikou

0 Kč

Finanční plnění

616 400 000 Kč

Plnění do fondu MČ

pro rekonstrukci ZŠ Havlíčkovo nám.

150 000 000 Kč

150 000 000 Kč

Plnění vůči HMP

na Podporované bydlení

na výstavbu ZŠ v rámci NNŽ

467 000 000 Kč

40 000 000 Kč

427 000 000 Kč

Nefinanční plnění

914 451 060 Kč

Základní škola

54 088 712 Kč

Mateřské školy

26 tříd

400 482 337 Kč

Parky

130 376 752 Kč

Veřejný prostor

281 699 122 Kč

dohoda díky Metodice

1,53 mld. Kč

kontext a neoddělitelné klíčové pilíře

rozvoj městských částí a nových čtvrtí
— doporučující Metodika spoluúčasti investorů

**aktivní rozvoj majetku
města a Pražská
developerská
společnost**

**silná role samospráv
— moderace dohod
městem a městskými
částmi**

**městské stavební
předpisy — PSP**

**přenastavené, rychlé
a efektivní fungování
procesů a magistrátu**

**dohoda v podrobnější
dokumentaci
— závazné studie
jako regulační plány**

**potřeba revize
stavebního zákona
a rozpočtového
určení daní**

kompletní materiál Metodiky
ke stažení včetně všech příloh

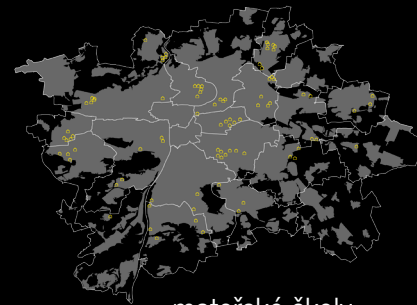
www.petr-hlavacek.eu/projekt/metodika-kontribuce-investoru



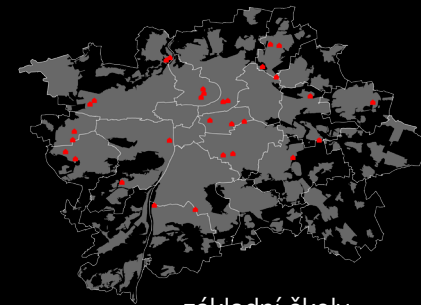
Petr Hlaváček

územní rozvoj hl. m. Prahy

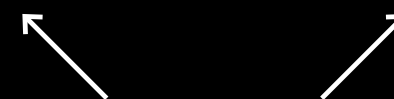
NOVÁ PRAVIDLA PRO DEVELOPERY



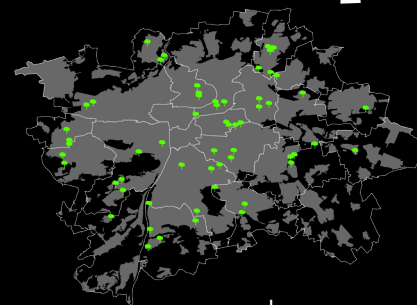
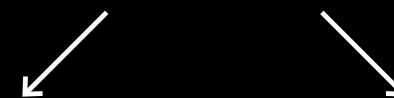
mateřské školy



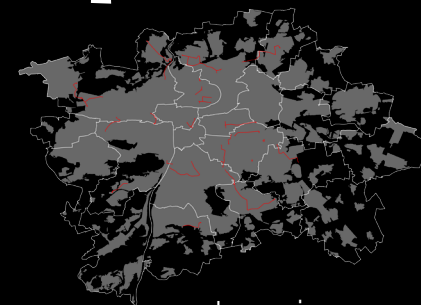
základní školy



Metodika
spoluúčasti investorů
na rozvoji území hl. m. Prahy



parky



tramvaje

Názor Asociace developerů

oficiální stanovisko asociace, 27. 1. 2022

Systém kontribucí si klade za cíl sjednotit pravidla, vnést do vztahu investor a město transparentnost, zajistit předvídatelnost, která je pro investory důležitá pro plánování. V tomto ohledu je potřeba práci náměstka Hlaváčka a jeho kolegů ocenit, včetně nasazení, které do celého procesu vložili.

Na jedné straně přináší nový systém jasné definice potřeb v území, na druhé straně jasné definice požadavků na spoluúčast jak investorů, tak města a městských částí. Důležité je jejich oboustranné naplnění v přiměřeném čase.

Pokud se podaří tyto základní předpoklady vznikajícího systému naplnit, potom jsou kontribuce nesystémovým konsensem, který ale může pomoci odblokovat výstavbu ve městech, kterým fakticky chybějí finanční prostředky na rozvoj infrastruktury a veřejné vybavenosti.

Kontribuce jsou nešťastným a doufejme že jen dočasným, byť pochopitelným, voláním po nápravě nespravedlivého rozdělení daňových příjmů, které vznikají v místě, do kterého se přes jeho potřeby již nedostanou zpět. Jsou bohužel reakcí na ticho, které se v politických kruzích nese pokaždé, když se vysloví myšlenka potřeby napravení rozpočtového určení daní tak, aby v lokalitách vydělané peníze pomáhaly jejich dalšímu rozvoji. Je to ostatně bolest, která spojuje developery s městy a městskými částmi. Přestože daňová zátěž nových bytů neustále stoupá a spravedlivější daně z nemovitostí zůstávají v celoevropském srovnání na jedné z nejnižších úrovní, chybějící náklady na rozvoj obcí ve výsledku zaplatí ti, kteří si vlastní bydlení teprve shání, takže pro ně bude opět o něco nedostupnější.

Kontext, kterého je
Metodika
součástí

367,4 změn ročně

6980

každý den 1 změna

1999 — 2019

ke dni 6. 6. 2019

MHMP SE1 — MHMP ÚZR — IPR Praha 06/2019

probíhající změny územního plánu v Praze:

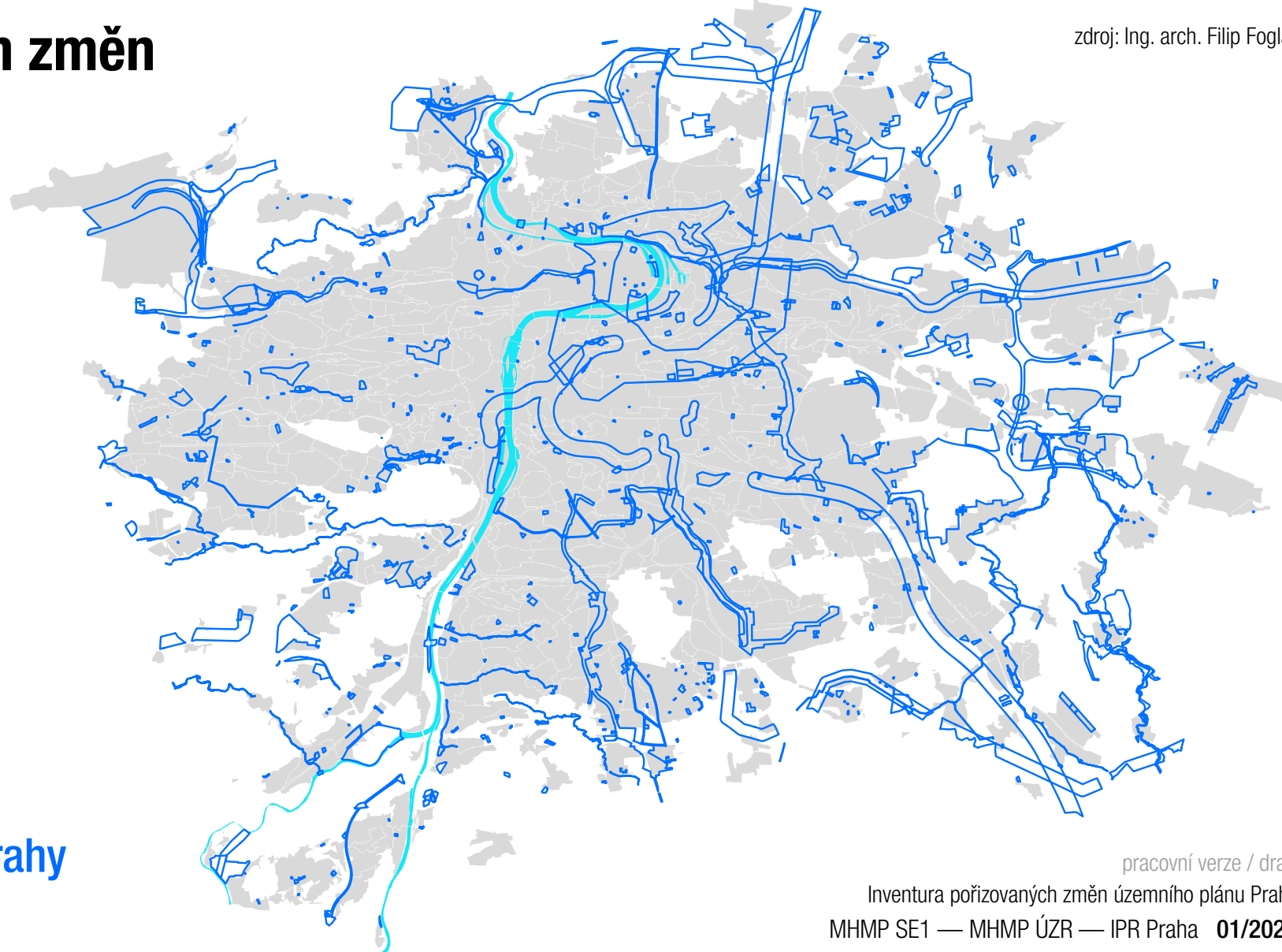
**bydlení, transformace brownfieldů a areálů,
pracovní příležitosti, nové čtvrti**

377 změn ÚP

Celkem běžících změn

ke dni 20. 11. 2019,
lokalizovatelných, včetně úprav

zdroj: Ing. arch. Filip Foglar



celkem dle typu

— 486 změn

— 113 úprav

celkem

— 599 ks

— 87 km²

— 17,5 % rozlohy Prahy

netýkající se celé Prahy

pracovní verze / draft

Inventura pořizovaných změn územního plánu Prahy

MHMP SE1 — MHMP ÚZR — IPR Praha 01/2020

Kontext, kterého je Metodika součástí

1 změna ÚP

stojí dle kvalifikovaného odhadu veřejné prostředky v Praze

cca 1 000 000 Kč

a složitější změny a změny s VVURÚ (SEA) o mnoho více

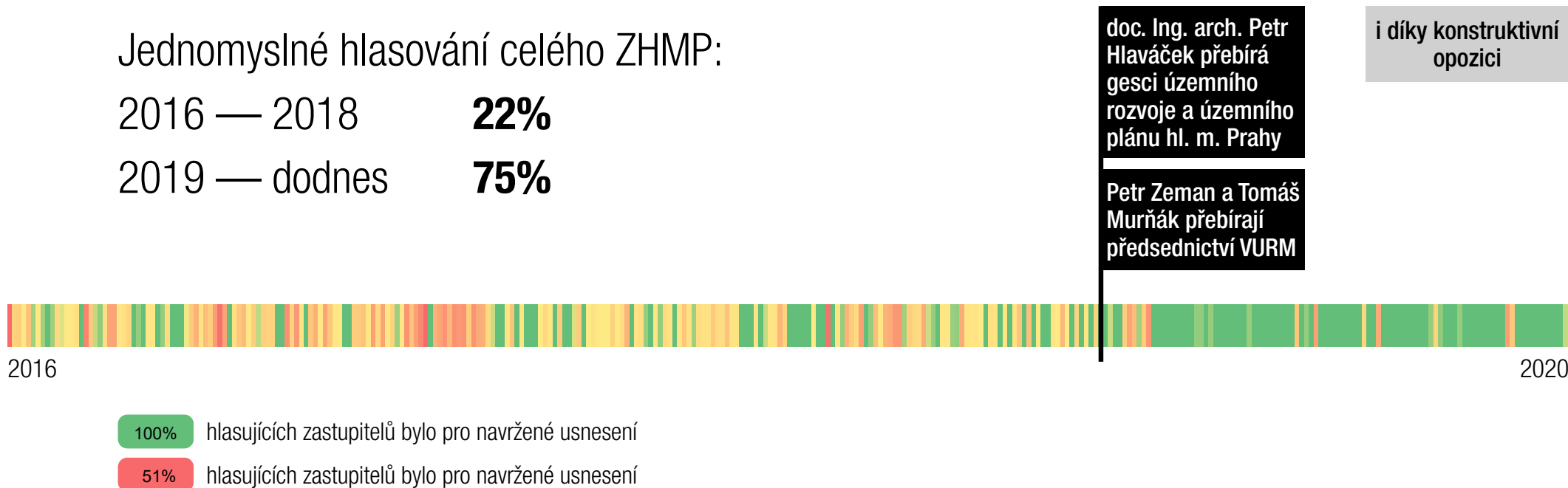
Opatření, kterých se Metodika stává součástí

Metodika navazuje na řadu opatření, která se podařilo ve prospěch rozvoje zavést, např. změnu způsobu práce a projednávání změn územního plánu. Hlasování o usnesení ke změnám (ke schválení i k neschválení) dosahuje nyní 97 % shody napříč celým politickým spektrem — celým ZHMP.

Jednomyslné hlasování celého ZHMP:

2016 — 2018 **22%**

2019 — dodnes **75%**



Opatření, kterých se Metodika stává součástí

zdroj: Ing. arch. Filip Foglar,
MHMP SE1 / MHMP UZR / IPR Praha

3 roky

981 dní / 2,7 roku

celkem nadbytečné zdržení
jedné změny ÚP průměrně

2 roky

1 rok

doc. Ing. arch. Petr
Hlaváček přebírá
gesci územního
rozvoje a územního
plánu hl. m. Prahy

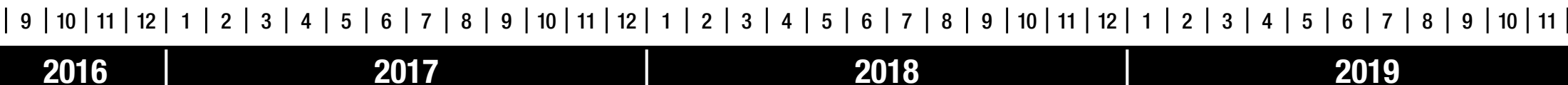
Petr Zeman a Tomáš
Murňák přebírají
předsednictví VURM

Komplexní inventura,
revize a přenastavení
procesů pořizování,
zpracování a
schvalování změn ÚP

Zavedení nových
opatření a pravidel

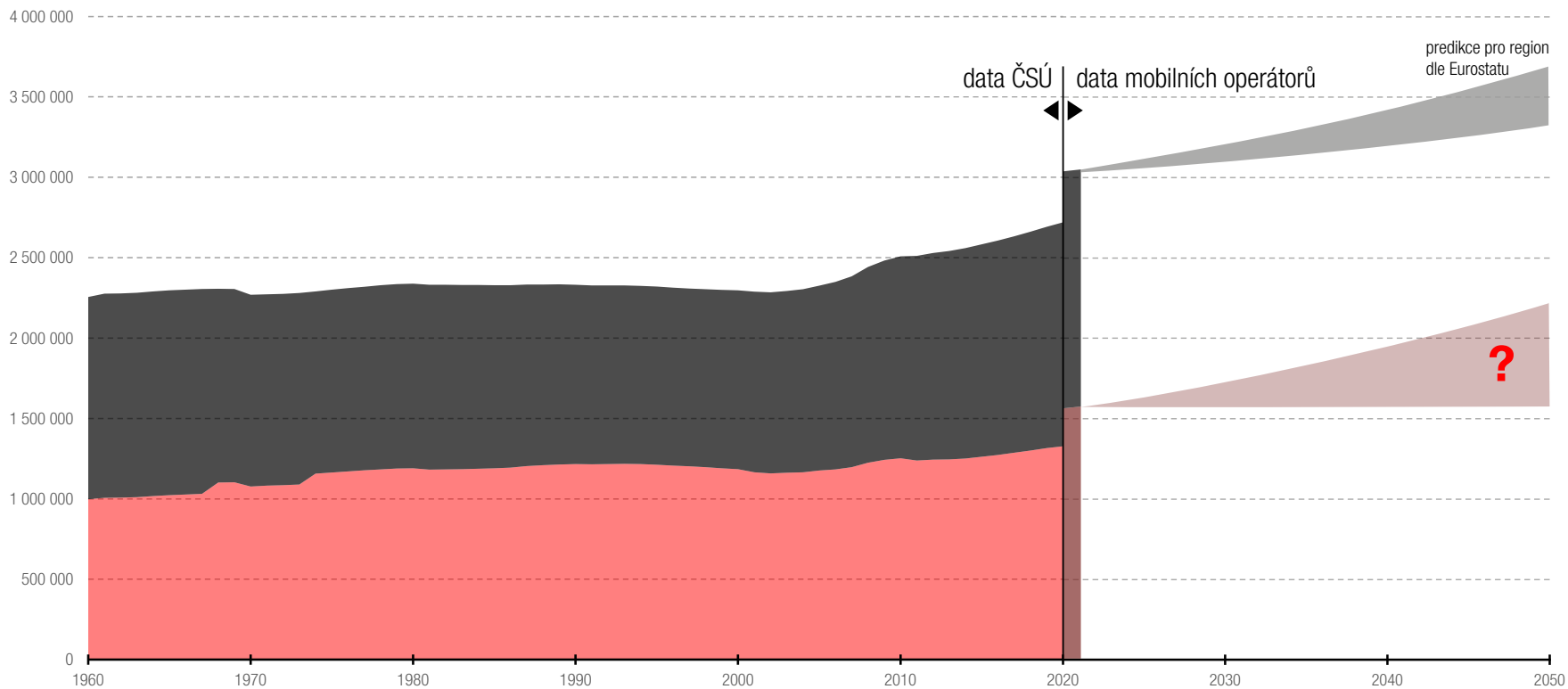
- 2 roky
- 72,5% času

270 dní / 0,7 roku



Potřeba nových bytů

Vývoj obyvatel ve středočeském regionu (hl. m. Praha a Středočeský kraj)



zdroj: CE-Traffic

■ Praha ■ Středočeský kraj

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

verze 5.0 — 2021

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

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 Korbela, 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. kanc.

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

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

A.

Východiska

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejích deficitů, a to při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem.

To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, v budoucnu na platformě plánovacích smluv dle nového stavebního zákona.

Poskytnutí plnění investorem na základě Metodiky je dobrovolné a uskutečňuje se v rámci jeho soukromoprávního závazkového vztahu s hl. m. Prahou nebo městskou částí — zcela nezávisle na státní správě.

Důvody a cíle Metodiky

1. Předvídatelné a transparentní chování města — jistota pro investory
2. Opora a ochrana městských částí, včetně jejich spolupráce
3. Moderace a narovnání stávajícího prostředí — substituce RUD*
4. Pozitivní (vnitřní) motivace samospráv
5. Odůvodnění pro vydání a projednatelnost změn ÚP
6. Stanovení jednotného a jednoduchého principu výpočtu příspěvku
7. Obhajoba rozhodování ZHMP a ZMČ jako řádných hospodářů
8. Vyváženost podílení se na nákladech zvýšené zátěže území
9. Objektivizace a porovnatelnost přiměřenosti plnění v územích

B.

Analýzy a vstupy

Právní opora

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy

Právní konzultace

Odbor legislativní
a právní MHMP

Sekce právní
IPR Praha

Právní posudky a právní spolupráce

Pavel Uhl,
advokát

HAVEL & PARTNERS,
advokátní kancelář

Frank Bold
Advokáti

Právní oponentura

ACHOUR
& PARTNERS
advokátní kancelář

Advokátní kancelář
Brož, Sedlatý

Stávající praxe

Praha 5

1000 — 1500 Kč/m² HPP
500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

Praha 7

500 Kč/m² HPP

Praha 10

*915 Kč/m² HPP
bez změny ÚP

Praha 12

1500 Kč/m² HPP
1000 Kč/m² HPP bez změny ÚP

původně dle
Svazu městských částí HMP

2000 Kč/m² HPP
1500 Kč/m² HPP bez změny ÚP

*pro rok 2021

C.

Principy Metodiky

Orientační přehled plnění (specifikace v části E. Započitatelnost)

“veřejná infrastruktura”

občanské vybavení
+ rekreační vybavení

veřejná prostranství
vč. nadstandardní MZI*

nadřazená dopravní
infrastruktura

nadřazená technická
infrastruktura

specifické plnění

nedočerpání koeficientu
nebo vyhrazení kapacity

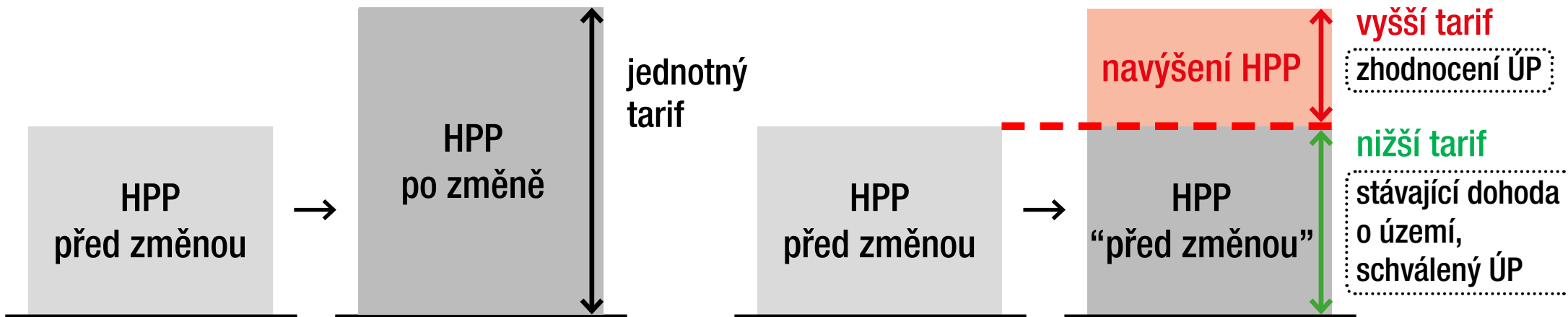
předání městských bytů
nebo
podporované bydlení

organizace
architektonické
či urbanistické soutěže

jiné dle dohody MČ,
HMP a investora

*modrozelená infrastruktura

Zdůvodnění členění výpočtu



dřívější praxe:

výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba

nová metodika:

dvoutarifový výpočet

Vazba a návratnost plnění zpět do lokality

100%
plnění

vázáno →



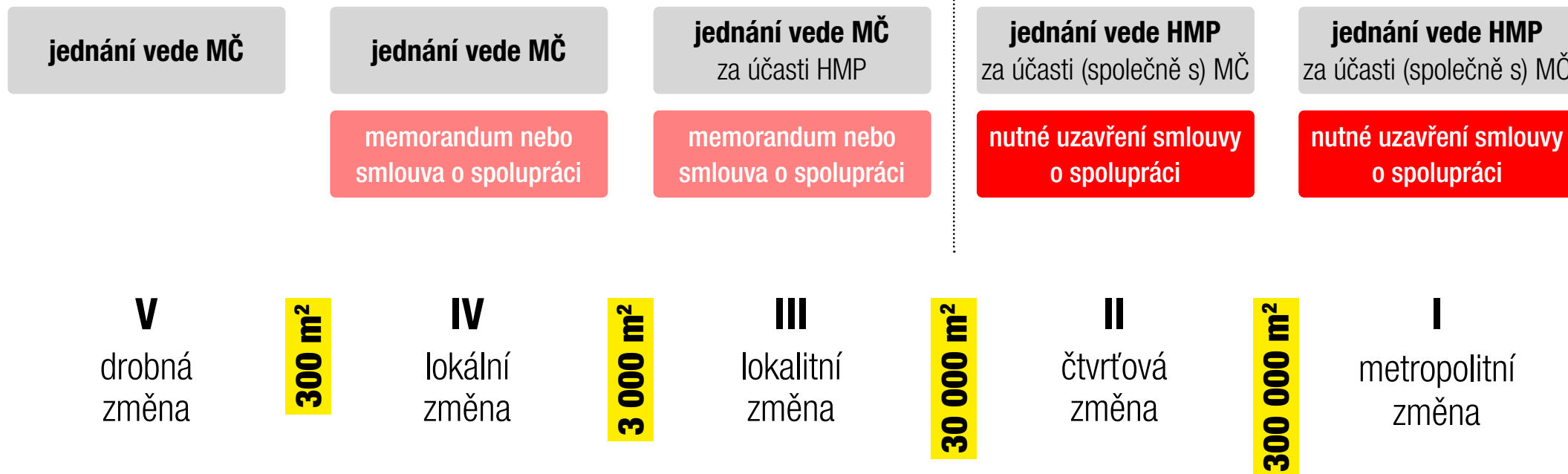
C. Principy Metodiky

Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

MČ postupuje dle této Metodiky, resp. v takovém jejím rozsahu, který schválily orgány MČ

HMP postupuje dle této Metodiky

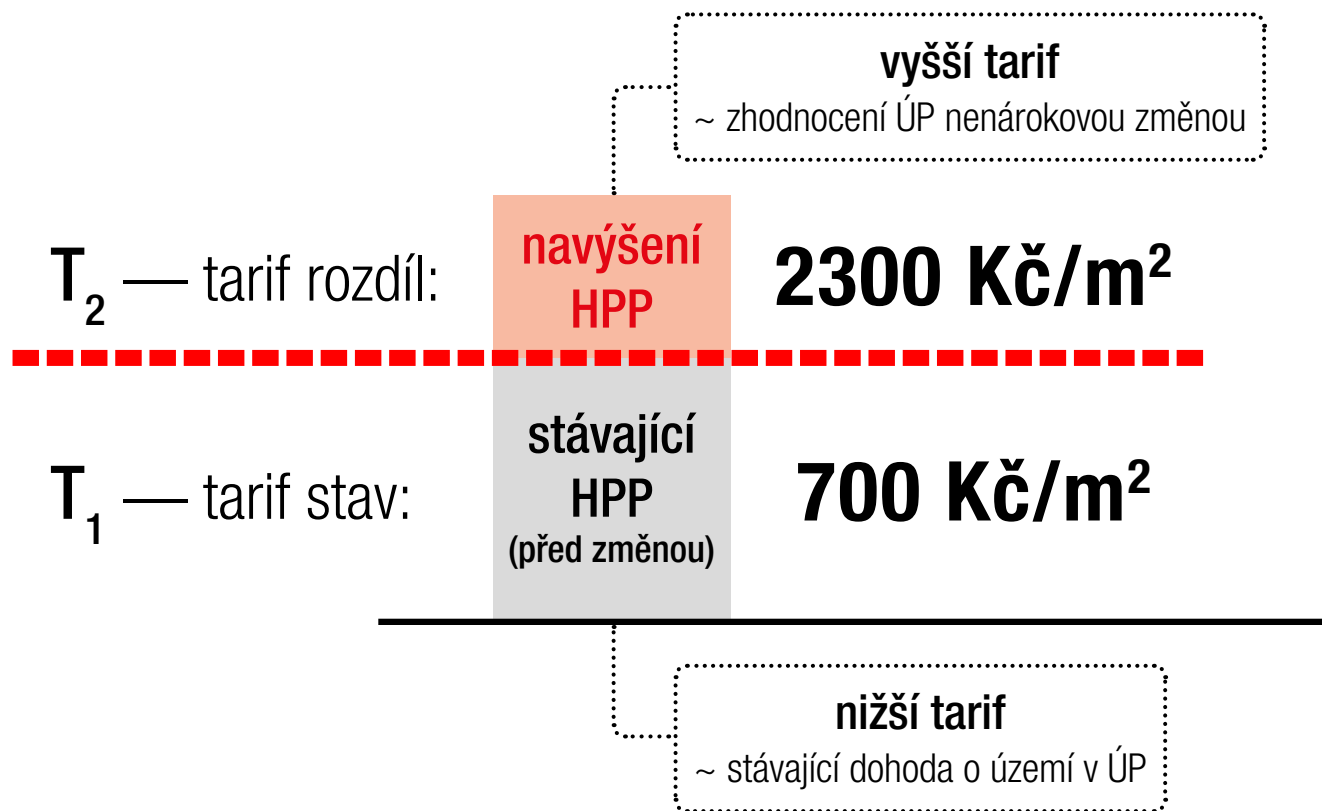


ΔHPP = navýšení m² (sousedících) změn ÚP

D.

Výpočet

Tarify stanivené pro verzi Metodiky 5.0 — 2021

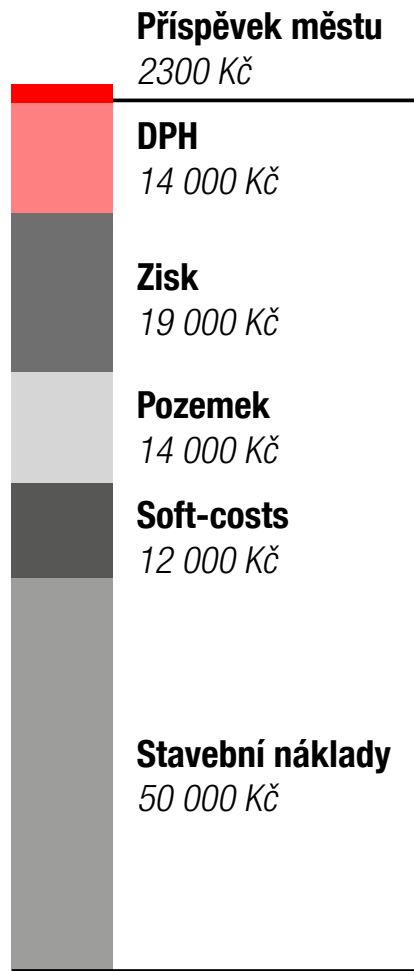


Tarify se každoročně **zvyšují o roční míru inflace**, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

Výše hodnot uvedených v Metodice bude každoročně nejpozději do konce února uveřejněna na webu HMP, a to vždy s účinností od 1. března.

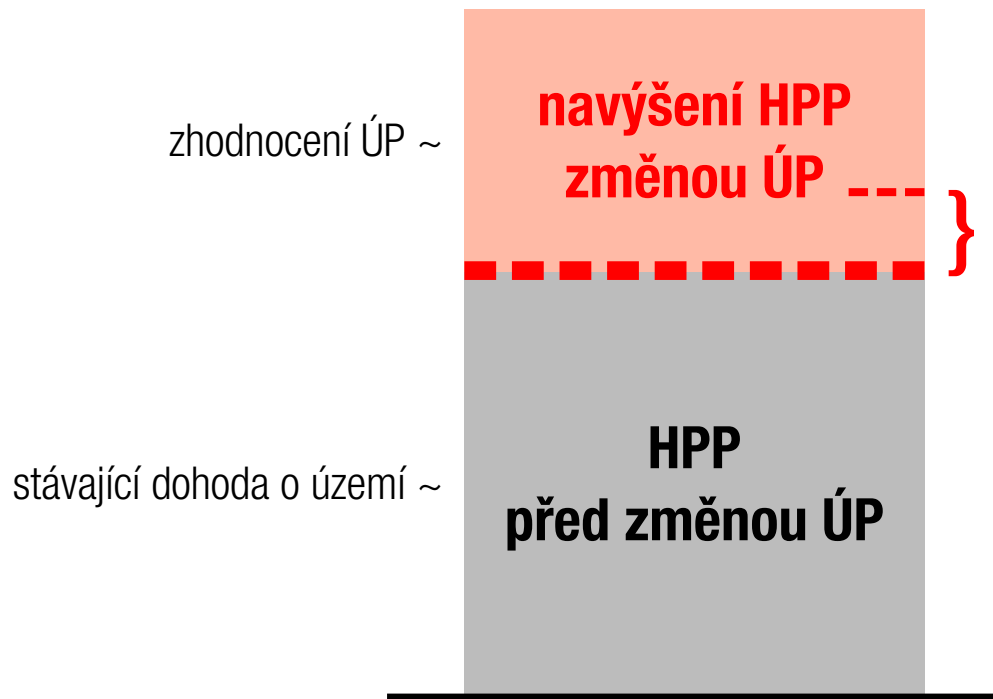
Výše tarifu

**Celkové náklady
na m²**
110 000 Kč



Podíl na ceně bytu
(červená — odváděno veřejnému sektoru)

Uvedené částky na této straně se každoročně zvyšují o roční míru inflace.



2300 = cca ¼ z 10.000 Kč/m² HPP

(cena 1 m² HPP zhodnocení v okrajových částech hl. m. Prahy se pohybuje okolo 10.000 Kč)

hl. m. Praha díky Metodice “vrací do území”

E.

Započitatelnost plnění

E. Započitatelnost plnění

nezapočitatelné (vnitřní)

— automatické, slouží záměru

0

pouze záměr

1

místní / lokální

Jako plnění investora nelze započíst realizaci “povinné” veřejné infrastruktury vyplývající přímo z požadavků ÚP, PSP a jiných právních předpisů či rozhodnutí, jež je nezbytná pro povolení a užívání investičního záměru, a veřejnou infrastrukturu a rekreační vybavení, které nebudou předány HMP/MČ, ani komerční vybavení, zejména budovy sloužící pro obchod, služby a pracovní příležitosti.

započitatelné (vybrané vnější)

— slouží veřejnému zájmu, lokalitě, městu

2

lokální

3

čtvrťové

4

metropolitní

Započitatelným plněním investora je veřejné občanské vybavení, veřejné rekreační vybavení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství (náměstí, městské parky a městské třídy), to vše nad rozsah nezbytné funkčnosti investičního záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení investičního záměru, a dále předání městských bytů vybudovaných investorem nebo podporované bydlení (garantované snížení nájmu).

Metodika spoluúčasti investorů

na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace principů

verze 5.0 — 2021

17. 1. 2022 — Rada hl. m. Prahy / 27. 1. 2022 — Zastupitelstvo hl. m. Prahy

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**

kompletní materiál Metodiky
ke stažení včetně všech příloh

www.petr-hlavacek.eu/projekt/metodika-kontribuce-investoru



Petr Hlaváček

územní rozvoj hl. m. Prahy