

# Odůvodnění a kontext Metodiky

# Všechny evidované

podněty, změny, úpravy ÚP



367,4 změn ročně

6980

každý den 1 změna

1999 — 2019

ke dni 6. 6. 2019

MHMP SE1 — MHMP ÚZR — IPR Praha 06/2019

# 1 změna ÚP

stojí dle kvalifikovaného odhadu veřejné prostředky v Praze

**cca 1 000 000 Kč**

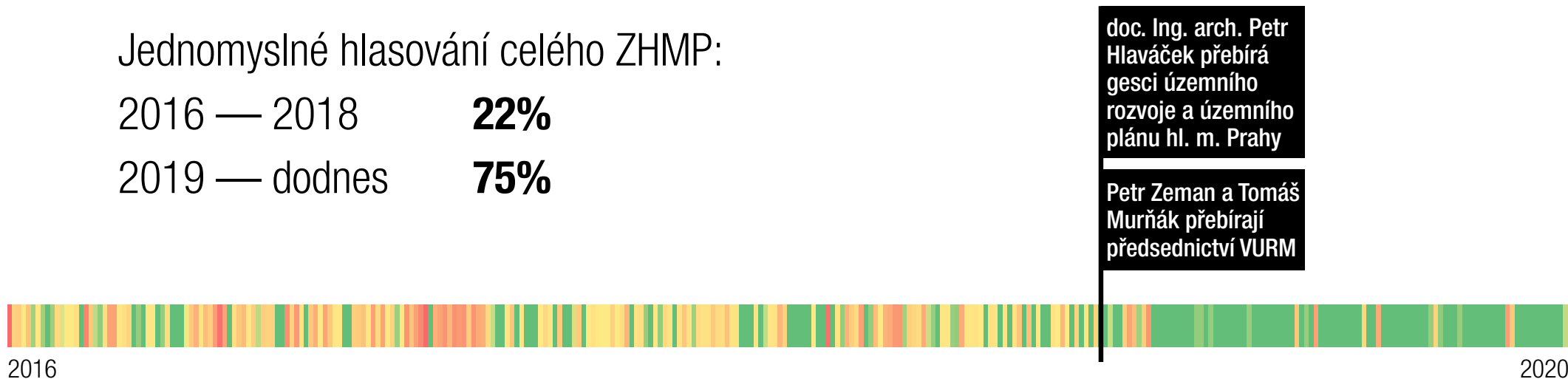
a složitější změny a změny s VVURÚ (SEA) o mnoho více

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%**



100% hlasujících zastupitelů bylo pro navržené usnesení

51% hlasujících zastupitelů bylo pro navržené usnesení

# Inventura procesů a jejich přenastavení

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

■ Fáze podnět ■ Fáze zadání ■ Fáze návrh

3 roky

**981 dní / 2,7 roku**

celkem nadbytečné zdržení  
jedné změny ÚP průměrně

2 roky

průměr 564 dní

1 rok

průměr 261 dní

průměr 156 dní

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

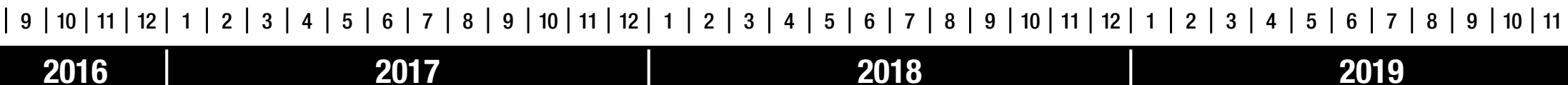
**- 2 roky**  
**- 72,5% času**

**270 dní / 0,7 roku**

průměr 133 dní

průměr 89 dní

průměr 48 dní



# Inventura procesů a jejich přenastavení

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

■ Fáze podnět ■ Fáze zadání ■ Fáze návrh

3 roky

**981 dní / 2,7 roku**

celkem nadbytečné zdržení  
jedné změny ÚP průměrně

2 roky

1 rok

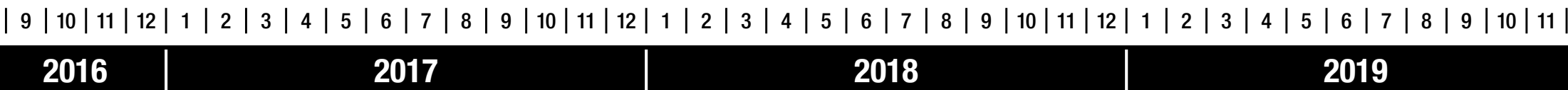
doc. Ing. arch. Petr  
Hlaváček přebírá  
gesci územního  
rozvoje a územního  
plánu hl. m. Prahy

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**



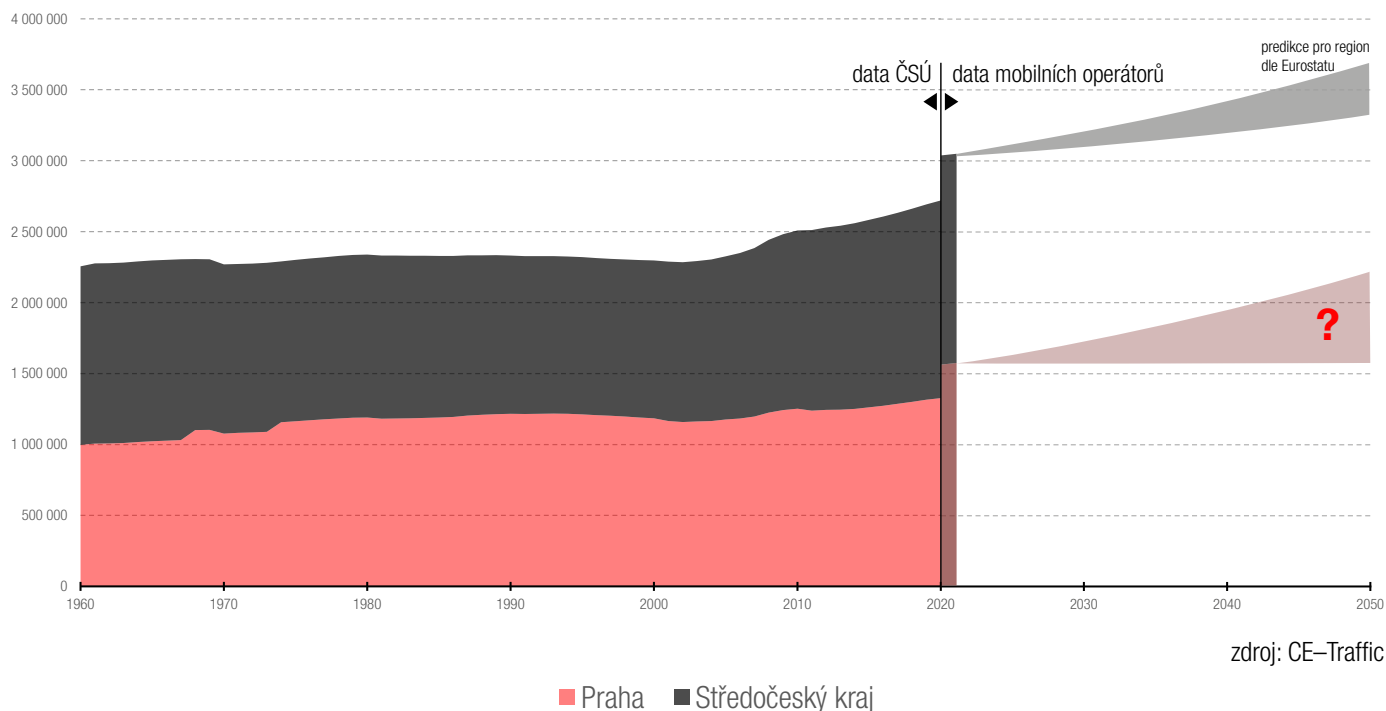
Dlouhodobě nedostatečné budování nové veřejné vybavenosti podstatně přispělo k zablokování rozsáhlých rozvojových ploch, a to přesto, že Praha trpí nedostatkem bytů, špatnou dostupností bydlení a expanzi bydlení nutně potřebuje.

Neexistuje shoda na tom do jaké míry je rozšiřování vybavenosti úkolem města a má být zátěží existujících městských rozpočtů. Zákon o rozpočtovém určení daní nebere v potaz dramatickou potřebu expanze vybavenosti v rostoucích regionech jako je Praha.

V současném systému územního plánování chybí nástroj, který by zajišťoval transformaci záměru vyjádřeného územním plánem ve skutečnou veřejně dostupnou vybavenost. Podle plánu vznikají především soukromé složky města. Naopak veřejná vybavenost, jako školy a parky, často nemohou vzniknout už proto, že pozemky, které pro ně vyčlenil plán, samosprávy vůbec nemají k dispozici a zůstávají nadále v soukromém vlastnictví. Náš platný územní plán se o vlastnictví ploch nestará a jednou nohou tak vězí v osmdesátých letech minulého století.

Vedle nedostatku pozemků ve vlastnictví samospráv jsou omezené rozpočtové možnosti samospráv další překážkou rychlejší expanze vybavenosti, která dlouhodobě nedrží krok s růstem Prahy.

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



zdroj: CE-Traffic

# Potřeba nových bytů

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

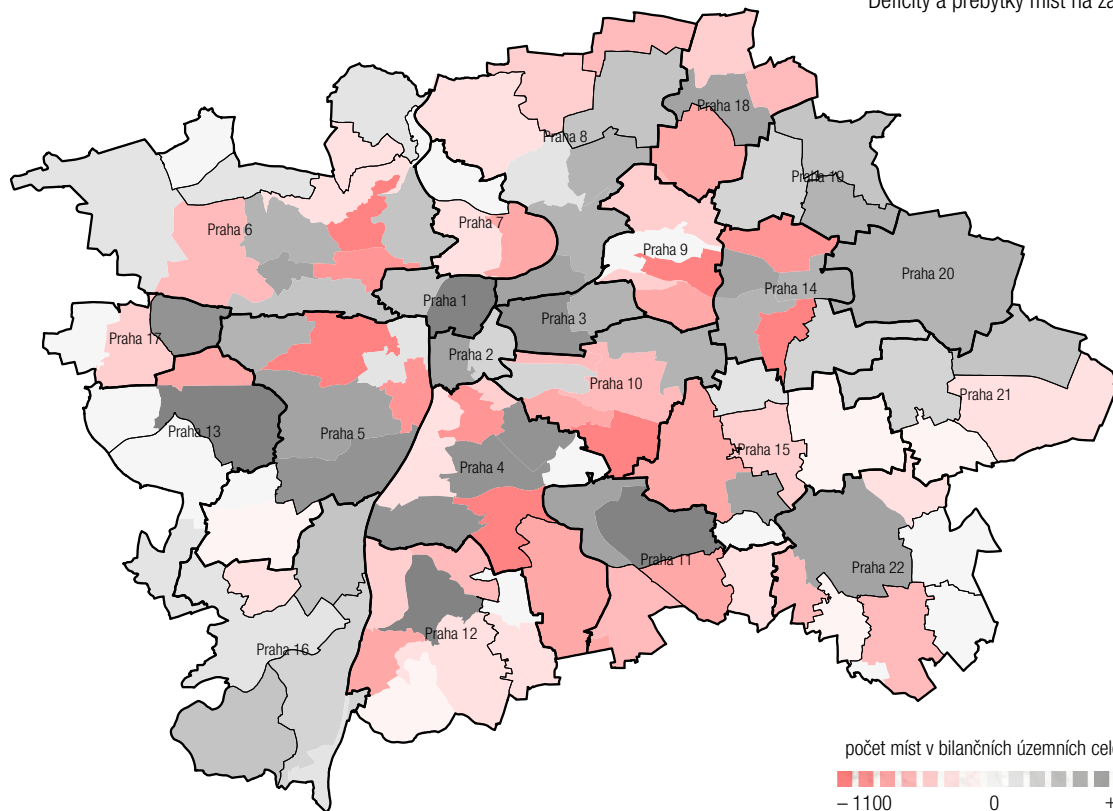
Tato skutečnost posiluje vnímání stavebního rozvoje jako degradace stávajícího města a vyústila v neochotu veřejnosti i samospráv růst připustit. Nedostatek rozvoje omezuje nabídku bydlení se všemi bolestivými důsledky.

V současnosti není v možnostech Prahy dosáhnout změny Zákona o rozpočtovém určení daní. Dokud stát zákon neupraví, je město odkázáno v oblasti rozvoje na vlastní prostředky a musí hledat nové nástroje, jak situaci řešit.

V regionech, kam se za prací významně stěhuje obyvatelstvo, je dobře patrná poptávka po nové výstavbě spojená s růstem hodnoty zastavitelných pozemků. Růst tu zároveň vytváří potenciál financovat rozšiřování veřejné vybavenosti částečně z růstu hodnoty zastavitelných pozemků. Potřeba rozšiřovat vybavenost a poptávka po nové výstavbě jsou ostatně dvěma stranami téže mince. Řada evropských a amerických měst proto zavedla nejrůznější systémy, které vrací část zhodnocení pozemku zpět do území ve formě vybavenosti.

Stavební rozvoj je obtížný a bude patrně vždy nevíтанým zásahem do okolí stávajících obyvatel. Pokud probíhá rozsáhlá bytová výstavba dlouho bez adekvátní expanze dostupné vybavenosti, vyvolá nakonec oprávněnou výhradu, že vysává stávající vybavenost a chová se k existujícímu městu a jeho rozpočtům jako parazit. V důsledku motivuje samosprávu k blokování expanze bytového fondu a zvyšuje tlak na trhu s bydlením.

Deficity a přebytky míst na základních školách  
zdroj: IPR Praha





# Změnami územního plánu vyvolané potřeby infrastruktury v oblasti školství

— příklad 8 vybraných území ve změnách ÚP v procesu pořizování

	navýšení m <sup>2</sup> pro bydlení	předpoklad nárůstu nových obyvatel	vyvolaná potřeba míst v ZŠ	vyvolaná potřeba míst v MŠ	vyvolaná potřeba míst ve SŠ
Lokalita 1	1 127 119	25 047	2 505	902	1 653
Lokalita 2	981 002	21 800	2 180	785	1 439
Lokalita 3	786 560	17 479	1 748	629	1 154
Lokalita 4	698 430	15 521	1 552	559	1 024
Lokalita 5	310 764	6 906	691	249	456
Lokalita 6	268 023	5 956	596	214	393
Lokalita 7	249 339	5 541	554	199	366
Lokalita 8	207 104	4 602	460	166	304
<b>celkem</b>	<b>4 628 341</b>	<b>102 852</b>	<b>10 285</b>	<b>3 703</b>	<b>6 788</b>
			<b>13 škol</b> (3 x 9 tříd)	<b>49 školek</b>	

pozn.: kromě výše zmíněných se nyní v Praze pořizuje ještě cca 630 dalších změn ÚP

zdroj: MHMP SE1 / 2021

## **Vůči Metodice spoluúčasti investorů byla vznesena výtka, že umožní investorům „koupit“ si změnu ÚP. Je taková obava opodstatněná?**

Vlastník si zaplacením spoluúčasti nemůže koupit zastavitelnost svého pozemku. Zavedení povinnosti zaplatit při zhodnocení pozemku změnou příspěvek městu nevytváří možnost koupit si změnu. Taková možnost by ostatně byla nezákonná, v rozporu se zákonem o obcích.

Stejně jako v současnosti bude o pořízení nebo nepořízení změny rozhodovat samospráva na základě posouzení, zda je změna urbanisticky vhodná.

Spoluúčast je především nástrojem, jak dát část zhodnocení změnou k dispozici samosprávám a vrátit ji do rozvíjeného území ve formě vybavenosti. Obdobné i když různě koncipované nástroje si po roce 2000 vytvořila řada evropských a amerických měst, včetně např. rozvojově proaktivního Mnichova.

Pro rozhodnutí zda změnu pořizovat, je a nadále bude vhodnost území z hlediska urbanismu klíčová. Stejně jako dosud bude posuzován návrh na základě zdůvodnění či ověřovací studie. Rozhodnutí samosprávy a stanovisko urbanistů, zda je změna vhodná, potřebná a přínosná není podmíněné zaplacením nebo nezaplacením spoluúčasti.

Pokud je změna nevhodná, skončí pořizování v prvním kroku zamítnutím – vlastník příležitost sjednat spoluúčast vůbec nedostane.

Dohoda s městem o spoluúčasti neposkytuje žádnému z vlastníků ani žádnému území proti ostatním výhodu. Jde o univerzální povinnost všech žadatelů, jejichž změna je urbanisticky vhodná. Metodika spoluúčasti je konstruována jako povinnost, kterou je prostě třeba splnit.

Nesjednání spoluúčasti pro zhodnocované území bude ve všech případech bránit vydání změny, jakkoliv bude změna urbanisticky vhodná. Nepředpokládáme ale, že by k takové situaci docházelo častěji, protože nastavení Metodiky je pro vlastníky dostatečně motivující.

Větší spoluúčast není výhodou proti menší. Větší vyvolané potřebě vybavenosti odpovídá větší příspěvek a použití příspěvku je vázáno na vybavenost pro území.

Lze si položit relevantnější a méně sugestivní otázku: Může ovlivnit zavedení spoluúčasti rozhodování samospráv? Proběhnou díky zavedení spoluúčasti změny, které by jinak neproběhly?

Ano, zavedení spoluúčasti pravděpodobně ovlivní rozhodování samospráv a domníváme se, že je to žádoucí. V současné Praze existuje množství území pro rozvoj vhodných, např. rozsáhlé brownfieldy, ale samosprávám brání v pořízení změny oprávněná obava, že změna v důsledku způsobí přetěžování stávající vybavenosti nebo přinese požadavky budoucích obyvatel, aby ze stávajících rozpočtů vznikla vybavenost, která jim chybí.

Pokud je deficit vybavenosti jediným důvodem, proč je zablokován rozvoj na vhodných plochách, je žádoucí ho odstranit. Metoda spoluúčasti pak přináší do územního plánování chybějící nástroj k dosahování legitimních cílů urbanismu – stavět tam, kde je to vhodné, a stavět kompletně vybavené části města, tedy včetně škol a parků.

Sugestivní formulace výtky podsouvá falešnou představu, že platba vnáší do procesu pořizování změn aspekt obchodování mezi vlastníkem a městem, a že je rozhodování podle urbanistických zásad poškozováno „kšeftováním“. Domníváme se, že výtky naprosto zkresluje pravděpodobný věcný dopad zavedení spoluúčasti. Naopak se domníváme, že zavedení takového nástroje je potřebné a napomůže k dosahování legitimních cílů urbanismu.

12/2021

# Náklady na nové obyvatelé

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

Spoluúčast investorů je tedy koncipována zároveň jako nástroj zvyšování kvality, kterou pro život vytváří výstavba města, a zároveň usiluje o odstranění nebezpečného deficitu, který v současnosti poškozují životaschopnost města jako celku a jeho konkurenceschopnost v rámci středoevropského regionu.

Spoluúčast investorů bude vyžadovat aktivní přístup města. Například Mnichov, který je pod tlakem populačního růstu, je výrazně proaktivní v oblasti rozvoje a má k dispozici efektivní realizační aparát. Ten dokáže vybrané příspěvky rychle přeměňovat ve vybavenost. Takovým aparátem Praha nedisponuje a bude muset při výstavbě vybavenosti částečně využít asistence developerů. Aby se spoluúčasti nestaly pouze dodatečným zdaněním již tak nákladného bydlení, je třeba dbát na to, aby skutečně vedly ke vzniku vybavenosti.

Zavedení spoluúčasti investorů městem v žádném případě neznamená, že stát by neměl posílit svojí roli v regionech s rychlým růstem, kde je silný tlak na expanzi vybavenosti a dopravní infrastruktury. Přitom je dobré mít na paměti, že na opačném konci rozsáhlého procesu přesunu obyvatelstva jsou také regiony s opačnými problémy, které naopak obyvatelstvo ztrácí a jsou na pomoc státu odkázány silněji.

~ vybrané prostředky  
dle Metodiky

50 m<sup>2</sup> HPP na 1 obyvatele

prostředky  
→ dle Metodiky  
= 2300 Kč/m<sup>2</sup>

**115 000 Kč**

**1 obyvateľ**

~ vygenerované potřeby  
kapacit ve školství

0,04 místa v MŠ × 500 000 = 18 870 Kč

+

0,1 místa v ZŠ × 700 000 = 70 000 Kč

+

pozemky školství × 5 000 = 7 400 Kč

**96 270 Kč**

rychlé a efektivní  
fungování procesů  
a magistrátu



podrobnější  
dokumentace  
— studie



silná role samospráv  
— moderace dohod  
městem



rozvoj čtvrtí — nová  
Metodika spoluúčasti  
investorů

Základní tarif činí zhruba čtvrtinu z ceny, za kterou lze koupit nebo prodat m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (bez veškerých povolení) v okrajových částech Prahy. Z řady důvodů ji považujeme za přiměřenou.

Ke zhodnocení pozemku při změně územního plánu (zvýšením kapacity) dochází politickým rozhodnutím samosprávy a administrativním krokem vydání změny a metodika podle našeho názoru správně odvozuje příspěvek od míry zhodnocení.

Protože stejný úkon samosprávy současně se zhodnocením vlastníkovi zakládá městu potřebu adekvátně rozšířit veřejnou vybavenost, bere podle našeho názoru Metodika správně v potaz, že příspěvek musí být dostatečný, aby v podstatné míře usnadnil samosprávám tvorbu vybavenosti.

Odvádění příspěvku bude v první fázi představovat dodatečný náklad pro pražský trh s bydlením (u území, jejichž změny byly koncipovány před zavedením spoluúčasti), a tento náklad se částečně přenesou do koncových cen bytů.

Tarif ve výši 2300 Kč/HPP představuje zvýšení nákladů o cca 3 %. V situaci, kdy roční produkce bytů v Praze hrubě nedostačuje potřebám rostoucího města, se patrně většina zvýšení nákladů promítne do odbytových cen.

V delším časovém horizontu ale předpokládáme, že zavedení

spoluúčasti nezvýší náklady na bydlení, ale naopak rozšíří dostupné příležitosti pro výstavbu bytů. Odváděná spoluúčast se stane implicitní součástí hodnoty obchodovaných pozemků. V současnosti Praha pro uspokojení potřeby bydlení spoléhá téměř výhradně na fungování trhu. Proto považujeme za správné, že se Metodika vyhýbá krokům, které by drasticky narušily stávající prostředí.

V žádném z obdobných systémů, které jsou nám známy, neodvádí vlastníci městu celé zhodnocení. Systémy spoluúčastí mají napomáhat rozvoji a zachování motivace vlastníků pozemků je podmínka nutná a současné nastavení tarifů ji splňuje.

Za podstatný a pozitivní považujeme fakt, že Metodika v překládané podobě je na základě konzultací vnímána jako smysluplná a přínosná jak částí samospráv, tak některými vlastníky pozemků a developery. Fakt, že Metodika není zaváděna městem jednostranně, považujeme za cenný vklad pro budoucnost rozvoje Prahy – naznačuje, že rozvoj města by se mohl vydat cestou kooperace mezi odlišnými stakeholdery. Spoluúčasti mají potenciál zkvalitnit rozvoj jen za předpokladu, že na základě Metodiky začne docházet ke sjednávání dohod vlastníků s městem.

Předpokládáme, že se tarif může v čase vyvíjet jak s ohledem na dopad na náklady bydlení, tak se změnami v potřebě rozvoje podle demografického vývoje.

zvýšení kapacity území v ÚP



koeficient podlažních ploch  
**navýšení o 1 stupeň**



HPP na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
**navýšení o 1 m<sup>2</sup>**



zvýšení hodnoty 1 m<sup>2</sup>

**+ 10 000 Kč**

průměrná hodnota 1 m<sup>2</sup> HPP  
ve vnějším prstenci Prahy



nižší tarif  
ze stávající hodnoty  
**700 Kč ~ 7 %**

vyšší tarif  
z vytvářené hodnoty  
**2300 Kč ~ 23 %**

K Metodice bylo namítáno, že příspěvek by měl být odvozen z celkového zisku, který developer může získat v důsledku přidání 1 m<sup>2</sup> HPP, nikoliv ze zhodnocení změnou.

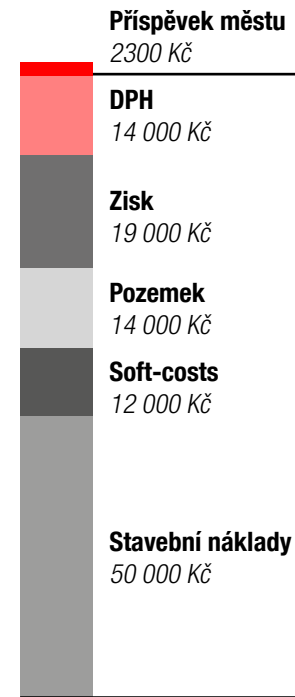
Spojení příspěvku s odhadovaným ziskem považujeme za nevhodné. Zatímco zhodnocení pozemků a kapacity území spoluvytváří samospráva politickým rozhodnutím o vydání změny, na ostatních činnostech, které tvoří development, se samospráva nepodílí. Projektová příprava, management, vlastní výstavba, marketing a prodej jsou činnosti podnikané v tržním prostředí soukromými subjekty s cílem zisku a každá z nich přináší specifické riziko neúspěchu. Není nám zřejmé, z jakého důvodu by měly samosprávy pro jednu určitou činnost, která ale není monopolní, zasahovat do tržní úrovně zisku. Takový krok bychom považovali za problematický a je dobře, že metodika volí legitimnější a méně spornou konstrukci navrácení části zhodnocení změnou zpět do území.

Setkali jsme se s tvrzením, že developer vydělává až 50 000 Kč z metru, a proto je stanovená výše tarifu nízká. Podle našich znalostí je obvyklá míra zisku v developmentu kolem 20 % na nákladech, ale je třeba uvést, že má tendenci se lišit podle povahy investora a u řady institucionálních investorů bude dlouhodobě spíše nižší, blíže k 15 % na nákladech.

Pro představu se stávající tržní cena nového bytu cca. 110 000 Kč/m<sup>2</sup> skládá z: daně z přidané hodnoty 14 300 Kč, stavebních nákladů cca 50 000 Kč u levnější stavby, soft-costs, zahrnujících projektovou přípravu, řízení organizace projektu, prodej a marketing a finanční náklady orientačně 10 000 až 14 000 Kč a pořízení pozemku 14 000 Kč v okrajových částech Prahy (u pozemků blíže centru více). Na zisk tedy připadá při uvedené prodejní ceně 19 000 Kč, tedy 20,9 % na nákladech.

Jistě se stalo, že v konkrétním projektu by dosažen mimořádný zisk díky příhodné souhře okolností (extrémně levný pozemek, stavební náklady zasmulvněné v krizi a prodeje realizované v konjunkturu), ale stejně tak došlo k situacím, kdy projekt skončil ztrátou. Stavět jakoukoliv Metodiku na extrémních případech je nesmyslné.

**Celkové náklady  
na m<sup>2</sup>**  
110 000 Kč



**Podíl na ceně bytu**

(červená — odváděno veřejnému sektoru)

Tato metodika není prvním materiálem tohoto druhu v Praze. 10 městských částí již nějakou formu dohod s investory užívají. Dalších 47 městských částí ale žádný nástroj pro dohody s investory nemá. Roztříštěnost různých politik, odlišných způsobů výpočtu i výšek tarifů však činí prostředí méně přehledné, předvídatelné a transparentní. Zároveň právní, ekonomické i administrativní zázemí městských částí, zvláště těch drobných, je omezené. To vyústilo ve snahu Svazu městských částí (dříve Svazu malých městských částí) v koordinovaný postup a přípravu jednotného materiálu. Tato snaha se setkala se snahou hlavního města, které řešilo potřebu nástroje pro dohody vysvětlené dříve.

Jednotný postup a tarify umožní zpřehlednění celé situace. Město svým usnesením doporučí městským částem, které doposud žádný nástroj pro dohody nemají, přijmout celoměstskou Metodiku, těm, které již obdobným materiálem disponují, doporučí uvést do souladu s Metodikou celoměstskou. Metodika bude pak sloužit jako klíčový materiál pro Výbor územního rozvoje ZHMP pro verifikaci dohod u významnějších změn územního plánu.

## Městské části s různými formami smluv s investory:

Praha 5

Praha 7

Praha 8

Praha 10

Praha 12

Praha 22

Praha – Dolní Chabry

Praha – Nedvězí

Praha – Šeberov

Praha – Újezd

tedy 10 z 57 MČ

“ Doted' se to řešilo nadivoko.

Každá MČ si to řešila po svém.

Řešila to usnesením, kdy se snažila dostat z developerů nějaké finanční příspěvky. Vítám, že se to sjednotí a bude to mít nějakou formu a řád.

”

Jana Plamínková, starostka