
Metodika kontribuce investorů do území

— doporučení městským částem pro změny ÚP

pracovní verze / draft

verze 2.3

prezentace principů

08/2020

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Metodika kontribuce investorů do území

pracovní verze / draft

— doporučení městským částem pro změny ÚP

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček** — I. náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, určený zastupitel pro pořizování územního plánu

Ing. arch. **Filip Foglar** — vedoucí zpracovatelského týmu

ZPRACOVATELSKÝ TÝM

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Filip Foglar

Ing. arch. Kristýna Lhotská

Václav Vorlíček

Bc. Zdeněk Völfl

Mgr. Bohdan Baron

KONZULTAČNÍ TÝM

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.

Mgr. Ondřej Boháč

Mgr. Martin Červinka

M.A. Martin Kloda

Ing. arch. Lukáš Kohl

JUDr. Pavel Uhl, Ph.D.

Ing. arch. Kamil Kubiš

Ing. Renáta Pintová Králová

Metodika kontribuce investorů do území

pracovní verze / draft

— doporučení městským částem pro změny ÚP

ZDROJE

IPR Praha, Kamil Kubiš a kol.: Plánovací smlouvy — nástroje k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při rozvoji města (pracovní text) (2016)

KPMG Česká republika s.r.o. pro Asociaci developerů z.s.: Analýza využití institutu plánovací smlouvy v Česku (2017)

Petr Běták: Kalkulačka ekonomiky Nových Komořan (2020)

[Vladan Hodek](#): Cesta k vyváženému dělení výnosů ze zhodnocení pozemků (2020)

FA ČVUT, Karel Maier a kol: Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích — MČ Praha 10 (2019)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5 (2018)

Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 12 (2019)

Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, pracovní verze (2020)

Účelem Metodiky je stanovení doporučené spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech obce na veřejné infrastrukturu a řešení jejích deficitů, primárně při změně územního plánu, a součinnost obce s investorem. To vše za transparentních a předem stanovených podmínek, při snaze promítnout závěry i do institutu plánovacích smluv.

Nastavení srozumitelných pravidel na území hl. m. Prahy by mělo vést k transparentnímu a předvídatelnému jednání hl. m. Prahy ve vztahu k soukromým investicím do rozvoje území hl. m. Prahy. Stanovení nástrojů k zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů je vhodnou cestou ke spolupráci a synergii veřejného a soukromého sektoru ve prospěch rozvoje metropole i jednotlivých městských čtvrtí.

Programové prohlášení

Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a Starostové a nezávislí ve spolupráci s KDU-ČSL

Budeme podporovat aktivní účast investorů, developerů a ostatních podnikatelských subjektů na rozvoji města tak, aby nesli spravedlivý podíl na budování infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti na základě principu společenské odpovědnosti firem.

Nastavíme jasná pravidla pro investory na území hlavního města Prahy s cílem zajistit udržitelný rozvoj a ochránit zájmy obyvatel města. K tomuto připravíme i jasné nastavení právního rámce spolupráce soukromého investora se samosprávou.

Investoři realizující developerské projekty by se na základě dohod o spolupráci měli finančně podílet na budování lokálně návazné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostor. Město naopak bude usilovat o maximální rychlost a transparentnost povolovacích procesů.

Dohlédneme na to, aby se investoři realizující developerské projekty finančně podíleli na budování lokálně návazné infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

R-37271

k návrhu Metodiky kontribuce investorů ve vztahu ke změnám ÚP
a veřejné infrastruktury — doporučení městským částem

Městským částem bude buď doporučeno Metodiku převzít / odkázat se na ni / citovat z ní, nebo se odkázat např. na její metodu výpočtu apod.

- 1** Předvídatelné a transparentní chování města — jistota pro investory **Objektivizace**
- 2** Opora a ochrana městských částí, včetně jejich spolupráce
- 3** Moderace stávajícího fungování — substituce RUD **Narovnání prostředí**
- 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

veřejná infrastruktura

občanská vybavenost

veřejná prostranství

dopravní infrastruktura

technická infrastruktura

specifické plnění

závazek nedočerpání
koeficientu

městské byty
(předání / nájem / ...)

rekultivace brownfieldu

organizace architektonické
či urbanistické soutěže

Předmětem spoluúčasti je **vnější vybavenost** nad rozsah nezbytných standardů funkčnosti záměru a jeho současně očekávané kvality, tj. **nad rozsah** základního dopravního a technického vybavení a základních veřejných prostranství **nezbytných** k povolení stavby včetně např. významně vyššího standardu veřejných prostranství, doplnění občanského vybavení, veřejně přístupné plochy a aktivity, prostupnost území apod.

Nezapočitatelné

- základní dopravní infrastruktura a obsluha záměru — místní a obslužné komunikace (investice i pozemky),
- základní technická infrastruktura a zasíťování záměru,
- požadavky plynoucí z PSP jako povinná součást záměru,
- standardní požadavky na tvorbu a úpravu veřejných prostranství (základní parkové a sadové úpravy),
- ...

Započitatelné

- nadstandardní investice investora v lokalitě,
- nadřazená dopravní* a technická infrastruktura,
- přidaná hodnota pro kvalitu a rozvoj území v lokálním, čtrťovém nebo metropolitním měřítku,
- městské byty, spolupráce v bytové politice,
- závazek nedočeprání koeficientu,
- ...

*netýká se investičních akcí státu — např. SOKP

08/2020

Příklad započitatelnosti ve vztahu k měřítku:

Nezapočitatelné

vnitřní — automatické, slouží záměru

místní inženýrské
sítě, účelové a
místní komunikace,
parkovací stání...

kvalitní veřejné
prostranství
v rámci záměru,
sadové úpravy,
dětské hřiště...

0

pouze záměr

1

místní / lokální

Započitatelné

vnější — slouží veřejnému zájmu, lokalitě, městu

školka, park, veřejná
prostranství, přeložka
komunikace...

škola, radnice,
poliklinika, kultura,
sportoviště,
rekultivace
brownfieldu...

městské byty,
příspěvek na
tramvaj či
celoměstskou
vybavenost...

2

lokalitní

3

čtvrťové

4

metropolitní

měřítko / úroveň

varianta

a)

pozemek pro realizaci veřejného infrastruktury

b)

přímá investice veřejné infrastruktury *

c)

pozemek i investice realizace veřejné infrastruktury

d)

finanční kontribuce samosprávě

e)

bytová politika

f)

kombinace předchozích či jiné specifické

příklad

pozemek pro školku / školu / park / tramvajovou trať
/ přeložku nadřazené DI / radnici / ...

realizace školky / školy / parku / veřejné vybavenosti / ...

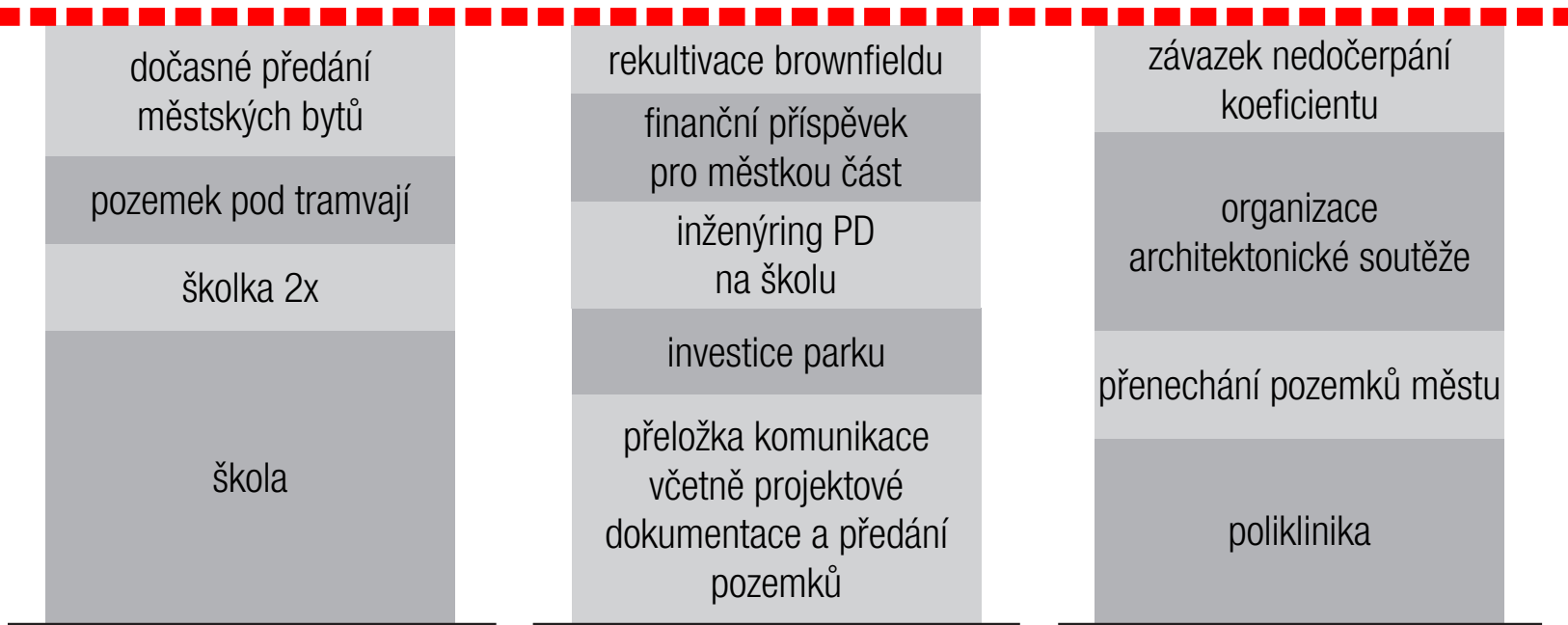
poskytnutí (předání) vlastního pozemku včetně investice
do realizace veřejného zájmu

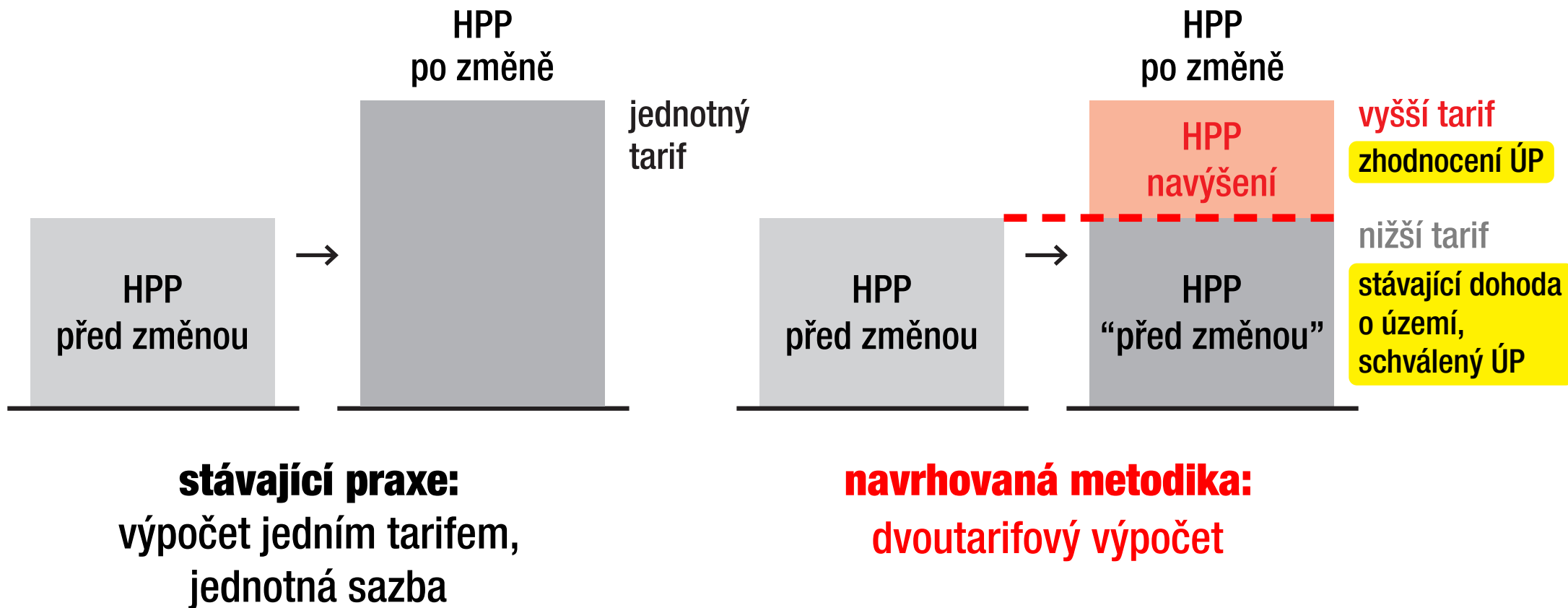
uložení na vázaný, transparentní a smluvně garantovaný
účet obce s mechanismem výdajů i kontroly

předání bytů městu, zvýhodněný pronájem bytů městu
apod.

* s možností včetně nebo bez
projektové dokumentace / inženýringu

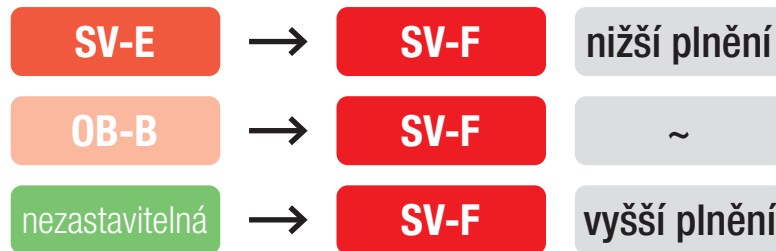
R = referenční (výpočtová) výše minimální doporučené kontribuce







stávající praxe:
výpočet jedním tarifem,
jednotná sazba



navrhovaná metodika:
dvoutarifový výpočet

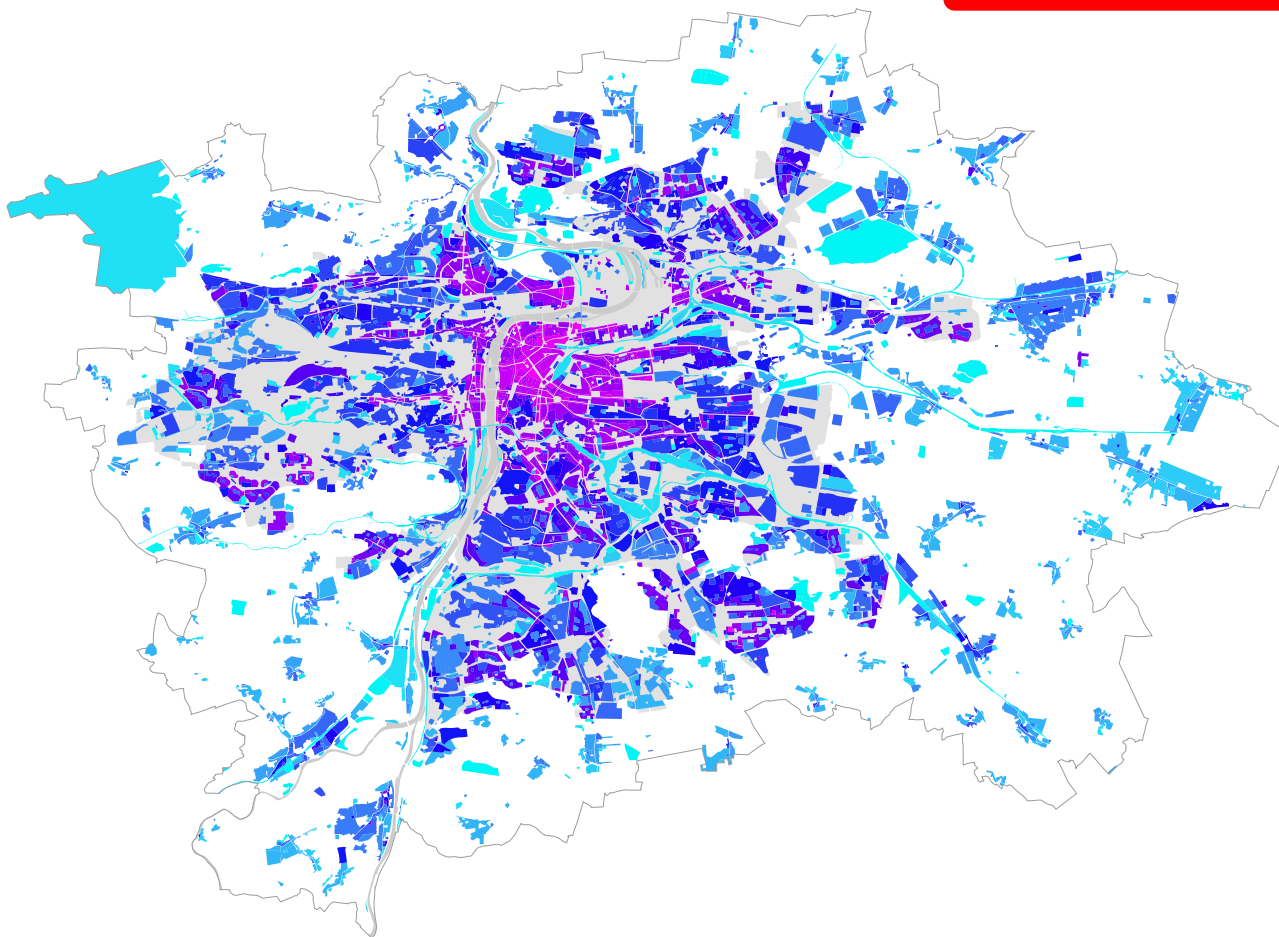
funkční plochy bez kódu
míry využití území



definice metodiky zpětného
stanovení KPP



GIS analýza průměrných
kapacit (naplněnosti)
stabilizovaných zastavěných
funkčních ploch
v zastavitelném území
s výpočtem HPP (podlažností
a výměr budov) z dat ÚAP na
celém území hl. m. Prahy





$$R = HPP_s * T_s + HPP_{\Delta} * T_{\Delta}$$

R — referenční výše doporučené minimální kontribuce

T_s — tarif stav: **nižší tarif Kč / m²**

T_Δ — tarif rozdíl: **vyšší tarif Kč / m²**

HPP_s — m² HPP stav před změnou

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

T_{Δ} — tarif rozdíl: částku za 1 m² projednáváme

HPP
navýšení

vyšší tarif

zhodnocení ÚP

T_s — tarif stav: částku za 1 m² projednáváme

HPP
“před změnou”

nižší tarif

stávající dohoda
o území,
schválený ÚP

díky rozdělení na tarify je možné využití metodiky i pro záměry beze změny ÚP

←... návrh na pořízení změny ...→ ←..... pořizování změny→
←..... rámcové dohody→ ←... jednání o kontribuci ...→

←... územní řízení
(společné řízení) ...→

Schválení podnětu
na změnu ÚP

Vstupní podmínky

VURM RHMP ZHMP

Uzavření dohody

VP Vypořádání

Schválení a vydání
změny ÚP

Prokázání / splatnost R_1

VURM RHMP ZHMP

nabytí účinnosti OOP

Vydání ÚR
(společného povolení)

Prokázání / splatnost R_2

nabytí účinnosti ÚR

Projednaný návrh změny předložený
samosprávě k rozhodnutí bez další možnosti
ovlivnit jej Pořizovatelem a DOSSy

Výpočet kontribuce na konkrétních
číslech a prostor pro finální odsouhlasení
samosprávami

1. část plnění

$R_1 = 50\% R$

50% výpočtové kontribuce
Metodikou na základě
kapacity záměru (ploch)
dle HPP v ÚP

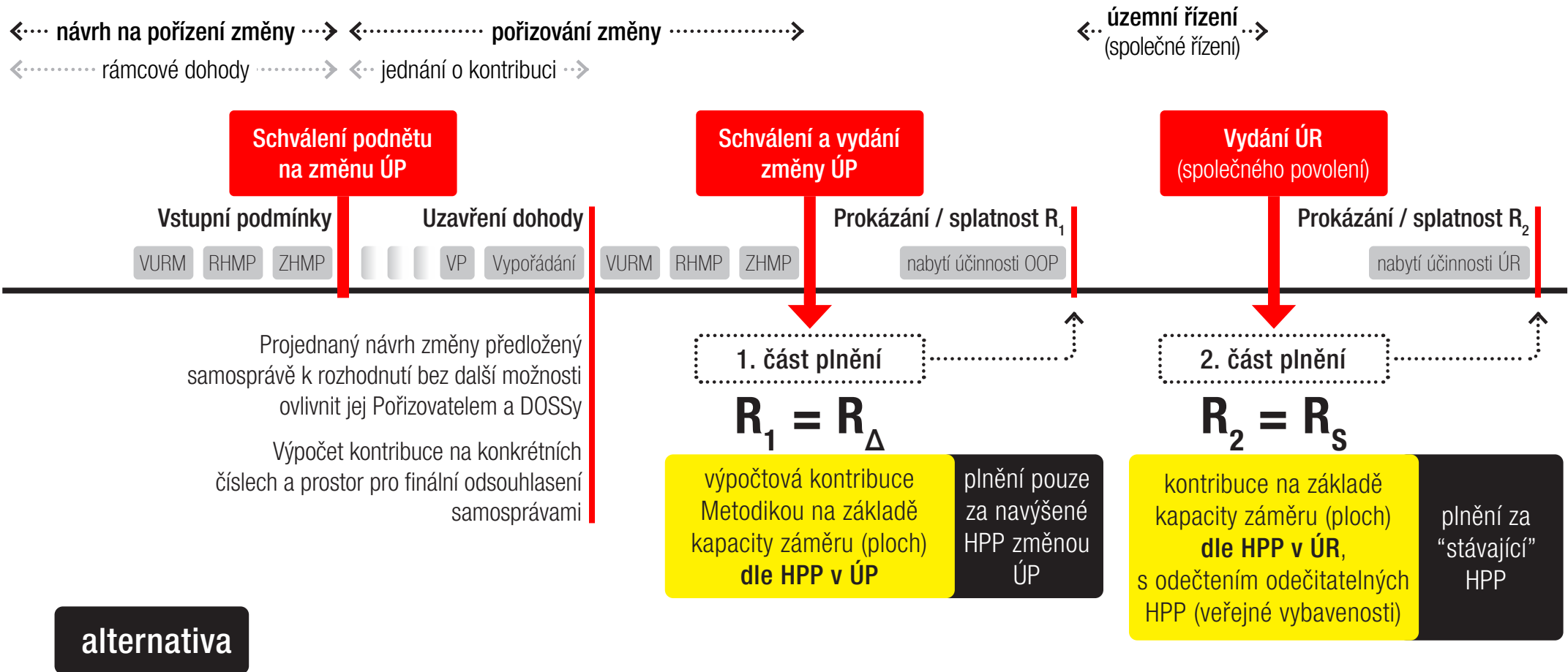
2. část plnění

$R_2 = \text{doplatek } R$

doplatek upřesněné
kontribuce na základě
kapacity záměru (ploch)
dle HPP v ÚR,
s odečtením odečitatelných
HPP (veřejné vybavenosti)

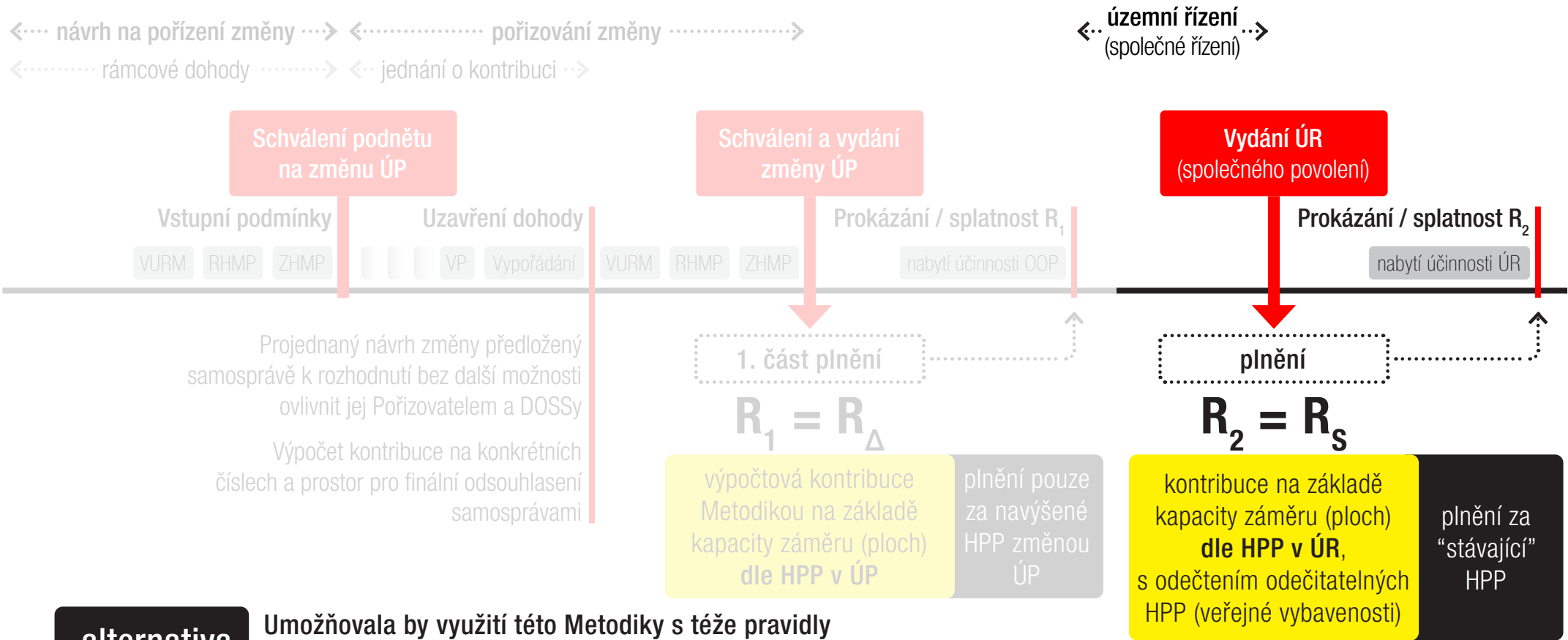
Splatnost a čas — alternativa Metodika kontribuce investorů do území

draft / pracovní verze 2.3



Splatnost a čas — alternativa Metodika kontribuce investorů do území

draft / pracovní verze 2.3



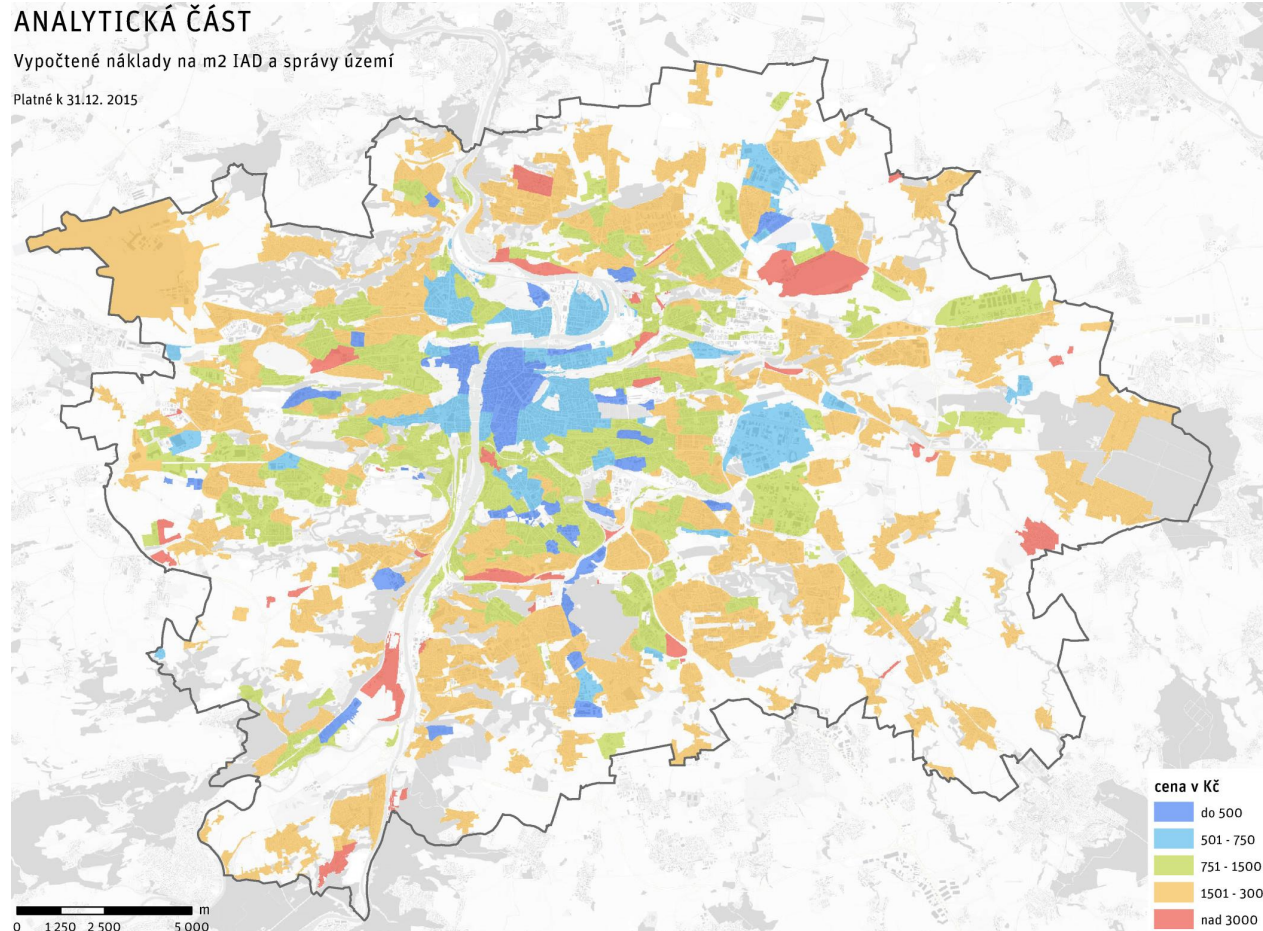
alternativa Umožňovala by využití této Metodiky s téže pravidly a výpočtem i pro záměry beze změny ÚP.

Výpočet — návrh korekce (2) Metodika kontribuce investorů do území

draft / pracovní verze 2.3

**Provozní náklady
města na správu
veřejných prostranství,
obsluhu veřejnou
dopravou, výstavbu a
správu dopr. infr. (MHD
i IAD)**

Přepočteno na 1 m²,
v časovém horizontu 50 let,
s diskontní mírou 5%



zdroj: IPR Praha, Ing.
arch. Kamil Kubiš a kol.,
leden 2016: Plánovací
smlouvy — nástroje
k zajištění obecně
prospěšného souladu
veřejných a soukromých
zájmů při rozvoji města
(pracovní text)

08/2020

I. náměstek primátora hl. m. Prahy doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Filip Foglar

02—08/2020	zpracování Metodiky, konzultace
07—08/2020	sběr podnětů a zpětné vazby, zpracování připomínek
09—10/2020	konference pro MČ, opětovné projednání, finalizace
10—11/2020	projednání ve VURMu
11—12/2020	RHMP (ZHMP) R-37271

Metodika kontribuce investorů do území

— doporučení městským částem pro změny ÚP

pracovní verze / draft

verze 2.3

prezentace principů

08/2020

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**