

Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy

26. jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP 12. 5. 2021

program:

1. Volba ověřovatele, schválení programu 26. jednání
2. Informace a projednání Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučení při změně ÚP
3. *Informace o pořizování aktualizace Územně analytických podkladů HMP*
 - a) Aktualizace č. 5 ÚAP HMP pro kraj
4. *Informace o pořizování změn ÚP SÚ HMP*
 - a) Z 1563/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha – Zličín, MČ Praha 17, obytná výstavba)
 - b) Z 3268/17 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 4; výstavba bytových domů) - přerušena na jednání VURM
 - c) Z 3276/17 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 9; změna funkčního využití ploch, výstavba polyfunkčních objektů) - přerušena na jednání VURM
 - d) Z 3433/00 ÚP SÚ HMP - /projednaný návrh zadání/ (MČ Praha - Běchovice, MČ Praha – Dubeč, MČ Praha 20; úprava trasy vysokorychlostní trati Praha - Brno - Běchovice) - přerušena na jednání VURM
 - e) Změny vlny 19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ - přerušené na jednání VURM
 - f) Změny vlny 12 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ - přerušené na jednání VURM
 - g) Z 3129/12 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 21, změna funkčního využití ploch - stavební parcela)
 - h) Z 3366/19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 9, nová výstavba)
 - i) Změny vlny 19 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/
5. *Informace o pořizování úprav ÚP SÚ HMP*

- a) U 1362/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha 6; změna prostorového uspořádání - vytvoření lokálního centra Červený Vrch)
6. *Podněty na změny ÚP SÚ HMP na základě územní studie, změny ÚP SÚ HMP v plochách těchto studií, podněty na změny ÚP SÚ HMP v plochách těchto studií*
- a) ÚS Transformace rozvojového území Štěrboholy - Malešice
 - I. Podnět P 372/2019 - na základě územní studie Transformace rozvojového území Štěrboholy – Malešice
 - b) ÚS Oživení okolí stanice metra Roztyly
 - I. Podnět P 373/2019 - na základě územní studie Oživení okolí stanice metra Roztyly
 - II. Podněty přerušené
7. *Podněty na změny ÚP SÚ HMP*
- a) Podněty přerušené
 - b) Podněty ke znovuprojednání
 - c) Nové podněty podané před termínem stanoveným Výborem
 - d) Nové podněty podané po termínu stanoveným Výborem
 - I. Podané fyzickými a právníky osobami
 - II. Podané městskými částmi, oprávněnými investory a koncepčním pracovištěm
 - e) Nekompletní podněty k ukončení - skupina A (nekompletní žádost ve zkráceném režimu, nedoplněné ve lhůtě stanovené dle zákona)
 - I. Přerušené na výboru 12. 4. 2021 - nekompletní
 - f) Nekompletní podněty k ukončení - skupina B (nekompletní dle Metodického pokynu, nedoplněné ve lhůtě stanovené dle zákona)
 - I. Přerušené na výboru 12. 4. 2021 - nekompletní
 - II. Nové nekompletní
8. *Různé*

1. Volba ověřovatele, schválení programu 25. jednání

Petr Zeman: Slíbil jsem, že Z3433 bude vyjmuta před začátkem VURM, ale máme tu zástupce ze SŽDC, tak bych ji nechal projednat a přerušit. P100/2019 bude zařazen na 12h. Přejde nás navštívit paní Arajmu z USZVM. Vyřazuji P372/2019. Prosím pana Pavla Richtera, aby byl ověřovatelem zápisu.

Hlasování o souhlasu s ověřovatelem

Pro:9 Proti:0 Zdržel: 0

Hlasování o souhlasu s programem

Pro:9 Proti:0 Zdržel: 0

2. Informace a projednání Metodiky spolupodílu investorů do území – doporučení při změně ÚP

Petr Zeman: Prosím pana Foglara.

Filip Foglar: Budu se snažit ukázat principy té Metodiky tak, jak byla zveřejněna a několikakolově projednávána. Na materiálu jsme spolupracovali s právníky, kteří jsou tu přítomni. Hlavním cílem je zajištění objektivního přístupu a ověření přiměřenosti spolupodílení se na rozvoji území v případech, kdy běží změna ÚP. Dnes 12. 5. projednání na VURM navazuje na velmi pokročilou verzi č. 4 a na několik kol projednávání s MČ a s asociací developerů. Další postup by byl takový, že by Výbor díky tomu mohl ověřovat právě jednotlivé dohody v území a rada nebo zastupitelstvo mohly doporučit panu náměstkovi a panu předsedovi, aby ověřovali nějakým způsobem, a aby se mohli rozhodnout potom pro složitější změny. Bavíme se o dobrovolném příspěvku při nenárokové změně ÚP. Hlavním úkolem v tomto případě je určitá forma narovnání stávajícího prostředí rozpočtového určení daní a nějaká dočasnost materiálu. Vše, co promítáme, je veřejně k dispozici. Důležitým podkladem byly právní postupy a analýzy a spolupráce s týmy právníků, kteří jsou tu přítomni pro případné dotazy. Byly zpracovány analýzy aktuálních stavů, fungování na jednotlivých MČ, které vidíte ve shrnutí. Svaz MČ má schváleno 2000 Kč za m čtvereční hrubé podlažní plochy při změně ÚP, což je přibližně 35 MČ. Je potřeba si uvědomit, když se podíváme na těch 8 největších území nebo největších běžících změn ÚP, jaké deficity a infrastruktury vyvolávají tyto změny, dochází k navýšení 4,5 mil. m čtverečních pouze pro bydlení s možným nárůstem obyvatel, 100 tis. nových obyvatel, což na sebe vyvolává, už jen pro ně, potřebu výstavby velkých 13 škol a 50 školek. Kromě toho se počítá dalších 630 změn. To je důvod, proč HMP připravuje tu Metodiku, která má být využita kromě veřejné infrastruktury i na možné specifické plnění na spolupráci v bytové politice. Principem je stanovení referenční hodnoty nebo výše, které dle dohody MČ je naplňováno, a oproti stávající praxi navrhuje ten výpočet tím způsobem, že jsme benevolentnější z hlediska výpočtu těch hrubých podlažních ploch, které jsou již v ÚP a naopak přísnějším tarifem hodnotíme ty, u kterých nedochází k navýšení. Hlavním principem je to, že všechno, co je na základě Metodiky nebo smlouvy nebo memoranda dohodnuto, je vázáno do území MČ, ať už to je nefinanční nebo finanční plnění lockované na fondu města nebo MČ. Z hlediska velikosti změny je poměrně důležitý rozměr 30 tis. m čtverečních, kde jsou to největší změny ÚP, dohromady je jich asi 20, kde je velmi potřebné, aby ta jednání společně s MČ vedlo i HMP. Smlouva nebo memorandum bylo skutečně ověřeno i touto Metodikou, a to tak, aby v průběhu pořizování změny ÚP došlo v jeho závěru k nějaké dohodě, uzavření smlouvy. Tím momentem schválení a vydání změny ÚP objektivně dochází k navýšení hodnoty pozemku, tudíž ke vzniku nároku samosprávy k poskytnutí toho plnění s rozložením plnění v čase od územního rozhodnutí až po kolaudaci záměru. Výpočet je založen na dvou tarifech s tím, že územní rezervy jsou také modifikovány. V případech, kdy kód není stanoven, máme shodu i

s investory a Asociací developerů a se všemi účastníky, že se používá fixní tabulka stanovená výpočtem. Výsledné projednání je v této výši, tarify jsou navrženy v této výši, což odpovídá původnímu návrhu investorů a odpovídá to variantě schválené Svazem MČ, ale obecně z toho navýšení hrubých podlažních ploch zhruba čtvrtina by se měla díky této Metodice vrátit do území, ale poměrně klíčové je rozlišit, co je započitatelné a co není. Uznatelnými výdaji jsou ty, které slouží lokalitě, městu, veřejnosti a veřejnému zájmu a nejsou to ty, které jsou automatické dle pražských předpisů nebo vyplývající z jiných právních předpisů. Další novinkou, kterou jsme zapracovali na základě požadavků investorů, je možnost, kde předávají samosprávy pro účely veřejné vybavenosti, započítávat a vlastně ohodnocovat aktuální tržní hodnotou, tzn. posudkem v nějakém standardu mezinárodního oceňování Redbook a závěrečná část je ta právní stránka, přičemž finální rozhodnutí je, že se jedná o právně závaznou soukromoprávní smlouvu tzv. „smlouvu nepojmenovanou“ podle občanského zákoníku a bude v ní obsažena celá řada utvzovacích institutů a závazků jak investora, tak MČ a města dle specifika jednotlivé lokality.

Petr Zeman: Chtěl bych poděkovat za to, že se tento materiál dostává na stůl a za způsob, jak se projednával, jak s MČ, tak developery. Není jistota, zda se to přijme, nebo ne, od státu. Když jsme dostali na stůl podněty, které jsou určeny na velice velké území, pouze jsme si udělali ekonomickou udržitelnost toho projektu a zjistili jsme, že v Praze se nevyplácí rozvoj z hlediska financí, protože, když se zainvestuje nějaké území, místo továrny tam máme byty, které vyžadují školy, sportoviště atd. Ve finále, když jsme si spočítali to, co musí dodat MHMP do toho území, nedávalo to smysl. Je to rozdílná záležitost, kdy každá MČ s různým stupněm odvahy s tím přicházela. Jsem rád, že tento materiál vzniká, protože je to nahlas řečená částka, ke které se budou muset postavit jak MČ, tak MHMP a samotní developeři. Máme přítomné právníky, kteří posuzovali tuto záležitost. Říkám, že Vaše připomínky, budou k nim vyjádření, a budou se brát na zřetel. Je to pro nás pracovní verze. Na základě Vašich připomínek může k úpravám dojít.

Radomír Nepil: Přečtete to Usnesení, prosím, abychom mohli zahájit debatu.

Petr Zeman: Usnesení VURM:

1. Bere na vědomí důvody vzniku Metodiky a informace o aktuálním stavu její přípravy.
2. Bere na vědomí východiska a principy Metodiky.
3. Doporučuje Metodiku na základě projednání dopracovat.
4. Doporučuje Radě Metodiku projednat.
5. Konstatuje, že Metodika je dočasným řešením do doby změny rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů
6. Doporučuje Zastupitelstvu HMP iniciovat kroky vedoucí ke změně rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů.

Radomír Nepil: Mám za to, že v rámci diskuze nad materiály do VURM jsme se naposledy bavili o tom, že Usnesení bude znít jako pouze bere na vědomí. Teď se rozšířilo. To, co jste přednesl, mi nevyhovuje, ale nechtěl bych to pohrbit. Prosím o 3 minuty pauzu, abychom to mohli doformulovat.

Petr Zeman: Prosím, abychom se vyjádřili k materiálu a pak se vrátili k Usnesení.

Tomáš Portlík: Navážu na to, co říkal Radomír Nepil. Domluvili jsme se s Filipem Foglarem a panem náměstkem na verzi, která věc správně posouvá. Není to jednoduchý materiál. Když jsme se sešli na prvním VURM, říkal jsem, že je potřeba debatu dokončit. Myslím si, že je to řešení, které je nesystémové, ale vytváří prostor pro to, abychom řešili infrastrukturu, rozvoj HMP, kdy se něco postaví a jsou peníze na to, aby vznikala sociální zařízení. To, co jste četl na konci o celkové změně systému, a nechci se dotknout starostů, řešení takové věci není, že bohatým vezmu a chudým dám. Je to nezodpovědné a krátkozraké řešení.

Myslím si, že máme debatu směřovat ke změnám rozpočtu daní. Myslím si, že mnozí nejsou ani pamětníky těch starostů, na starostech jsme se na toto téma bavili už od roku 2015, kdy začaly besedy. Vývod v rámci starostů byl ten, že pokud se nic zásadního nezmění, můžeme se jednoho dne blížít tomu, že budeme muset aplikovat stavební uzávěry a rozvoj města zastavit, protože nebude jak profinancovat software tomu pomyslnému hardwaru, když budu mluvit o investičních projektech, bytových domech atd. Sedí za mnou řada kolegů, ví, že se třeba řeší rozvoj Letňan. Všichni tvrdíme, že brownfieldy se mají vylepšit, ale existují kolem nich deficity. Rozpočtově víme, že město nemá finanční prostředky pro to, aby financovala externality plynoucí z toho rozvoje. Materiál vnímám jako materiál, který byl pozorně připraven, který otevírá debatu správným směrem, byť mám připomínky, co se týče systémovosti. Má to řešit stát, mají se řešit legislativně. Ambice tohoto tisku je posunout to o patro výš. Mělo by dojít ke schválení. Pokud to nebude, hrozí zastavení rozvoje, protože nebude jak jednotlivé bytové projekty obsloužit. Vnímám velice silně potřebu této debaty. Co si na tisku cením, že se dostává nad debatu, že někomu vezmu, abych někomu dal, to je hloupá debata. To je debata, že si získám někde krátkodobou podporu, ale nevyřeším nic. Doufám, že tyto diskuze budou ukončeny.

Ondřej Prokop: Chtěl bych také pochválit tým kanceláře pana náměstka Hlaváčka. I když neexistuje konsensus s MČ. Myslím si, že tam by to chtělo nějakou práci odvést. Měl bych konkrétní otázky. Ptal jsem se na to na nějakém veřejném projednání. Mám obavu, že to výrazně znovu prodraží bydlení Praze, kterému se poměrně intenzivně věnuji. Máte nějakou analýzu, že by to zdražilo o 3%. Obávám se, že to bude víc. Zajímalo by mě, jestli existuje konkrétní stanovisko nezávislých institucí např. MMR, že je to v pořádku dělat tuto věc na základě Prahy a našeho Zastupitelstva. A také, zda máte nějaký posudek, že je to v pořádku v rámci ochrany hospodářské soutěže. Developeři, kteří staví, doteď kontribuce dělat nemusely. Ti, co budou stavět nově, nejsou znevýhodněni?

Jana Plamínková: Zabývám se touto tematikou již velmi dlouho a myslím si, že to Usnesení, jak bylo přečteno, můžeme přijmout, ale chtěla jsem se zeptat. My jsme jako Svaz MČ dali dohromady nějakou metodiku. Úkolem advokátní kanceláře a našich kolegů bylo s Vámi to projednat jako s městem, konkrétně s panem Hlaváčkem a panem Foglarem. Došlo k tomu projednání? Došli jste k nějakému konsensu? Kolegyně je nemocná, nevím, jak to dopadlo. K tomu, co říkal pan Prokop, není pravda, že doteď nic neplatili. Doteď se to řešilo na divoko. Každá MČ si to řešila po svém. Řešila to usnesením, kdy se snažily dostat z developerů nějaké finanční příspěvky. Vítám, že se to sjednotí a bude to mít nějakou formu a řád.

Petr Hlaváček: Zkusím odpovědět komplexně. Když to vyhodnocujeme, říkáme, že věc se jmenuje spolupodíl investorů do území. Věc je zajímavá, je součástí evropského přístupu. Říkali jsme, že je to pod 3% ceny bytů. Po konzultacích předpokládáme, že část těch procent bude sražena, protože pořad jsme na volném trhu. Někaká část bude promítnutá u bytů. To se děje u stávajících spoluúčastí. Je to proces. Je to procento, které by nemělo zásadním způsobem ohrozit ten trh. Trh ohrožuje nedostatek bytů. Tohle jsou hrubá čísla asi 8 největších změn, které procesujeme. Předpokládaný nárůst nových obyvatel 100 tis. Vypadá to jako velké číslo, velmi skromné odhady říkají nárůst obyvatel o 10 tis. obyvatel ročně. Realita je mírně vyšší. ČR, Praha a Středočeský kraj jsou zařazena do oblastí, které porostou. Znamená to, že politická reprezentace může nějakým způsobem reagovat. Je tam obrovský tlak a nárůst na školské zařízení v situaci, kdy město prostředky nemá. Buď svoji službu koordinace, moderace a zajištění procesů, bude ta politická reprezentace konat nebo nebude. To je jednoduché. Nemám jiný zdroj na školské zařízení než spoluúčast. K hospodářské soutěži prosím kolegy právníky a k MMR, myslím, že paní kolegyně má svých

starostí dost. Myslím, že můžeme udělat v rámci jednání takového sjednocení názorů ve VURM, kterého si vážím, prokázal za 2 roky, že dokáže procesovat konsensus. Přečtu Usnesení: 1. Bere na vědomí důvody vzniku Metodiky a informace o aktuálním stavu její přípravy.

2. Bere na vědomí východiska a principy Metodiky.

3. Doporučuje Metodiku na základě projednání dopracovat.

4. Doporučuje Radě Metodiku projednat.

5. Konstatuje, že Metodika je dočasným řešením do doby změny rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů

6. Doporučuje Zastupitelstvu HMP iniciovat kroky vedoucí ke změně rozpočtového určení daní státem a nastavení DPH u bytů.

Myslím si, že to souvisí s tou debatou o rekonstrukci, protože rozumným systémově jediným správným krokem je získání samostatnosti obcí a nevím, jestli si to všichni kolegové uvědomí, že kosmetické úpravy u DPH budou dočasným řešením, byť ho podpoříme, protože to může dočasně problematiku dořešit. Společně s paní Hromasovou kooperujeme, právní kancelář je v týmu. Tým je ideově nastaven širokopásmově, aby zastával jednotlivá stanoviska. Vnímám, že jsme teď zcela v souladu s Metodikou svazu města a obcí.

Ondřej Prokop: Nechytí jsem 3% na tom zdražení, máte studii?

Petr Hlaváček: To je náš výpočet, který vychází z toho, že porovnáváme hodnotu hrubého metru a započítáváme nárůst ceny. Součástí je konzultace s makroekonomy v tom smyslu, že je to přiměřené procento. Buď uděláme dohody, postavíme byty a školy nebo nemůžeme postavit ani jedno.

František Korbek, advokát: Specializujeme se hodně na veřejný sektor, veřejné zakázky, hospodářskou soutěž. Jsou to témata, která jsou relevantní. My jsme identifikovali určité otázky, proto se na tyto 2 oblasti, veřejných zakázek a hospodářské soutěže, chceme zaměřit. Budeme k tomu dělat posouzení, které není ještě hotové. Metodiku musíme nastavit tak, aby byla legální a byla v souladu se všemi zákony. K tomu by měly zachovávat 2 principy. Jednak to, aby nevytvářela nějakou absolutní bariéru pro výstavbu a rozvoj, tzn., aby požadavky neměly efekt, který by znemožňoval účast na hospodářské soutěži. Pak je tam lativní limita, aby pravidla byla stanovena shodně, transparentně a předem pro všechny, aby Metodika neznevýhodňovala a zvýhodňovala pouze některé soutěžníky na trhu. Bude k tomu zpracováno detailnější posouzení.

Jiří Neshyba, advokát: Připravili jsme pravidla pro spolupráci s investory pro Svaz MČ HMP. Připravili jsme obdobný dokument pro Jihlavu a Brno. Otázkou těchto pravidel jsme se zabývali. Jestli s Metodikou souhlasíme na MMR? MMR má svých starostí hodně, ale lze říci, že tento princip fungování samosprávy ve vztahu k developerům a řešení území a dopadů souvisejícími s novovýstavbou vydalo doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory v edici MMR pro obce v září 2019, takže principiálně s tím MMR je v souladu. Pokud ještě máme nějaké další ověření, průkopníkem v této oblasti jsou Říčany, kdy schválili dokument v roce 2009 a objevily se podněty na přezkoumání takového opatření vydané zastupitelstvem, nebo usnesení vydané zastupitelstvem, jehož součástí byla metodika. Ministersvo vnitra tento dokument přezkoumalo a došlo k závěru, že v rámci samostatné působnosti obce je možné takovýto dokument přijmout, vydat a na jeho základě uzavírané smlouvy jsou institutem pomoci, kterého se jednotliví investoři zavazují ve vztahu k obci, městu a případně město se zavazuje ve vztahu k investorům. Je to legální institut.

Radomír Nepil: Jak to bude fungovat v praxi? Kdo bude vyjednávat kontribuce? Bude to složka v úřadě?

Ondřej Prokop: Metodiku podporuji. Je tam jen několik nevyřešených bodů, které je potřeba doladit.

Petr Zeman: Výbor s tímto nepřichází poprvé. Vyvolali jsme to již na počátku našeho funkčního období, kdy jsme věděli, že pokud nebude vyřešena ekonomická otázka, město nebude schopné to řešit.

Petr Hlaváček: Každá kancelář měla na starost nějakou část, ale komunikovali společně. Myslím, že je to skutečně dobře zpracované. Máme připravenou určitou metodiku, kterou ještě rozešleme, a ta bude součástí toho tisku. Chtěl jsem říct, my jsme diskutovali, co jde do rozpočtu MHMP a rozpočtu MČ. Teď ta odpověď je jednoduchá. Věc se má vždy vrátit do území, kde vzniklo to zatížení a je na dohodě v rámci memoranda, jak se ty prostředky, kde se octnou, ale neznamena to, že to půjde někam jinam.

Hlasování o souhlasu s Usnesením VURM

Pro:11 Proti:0 Zdržel: 0

3. Informace o pořizování aktualizace Územně analytických podkladů HMP

a) Aktualizace č. 5 ÚAP HMP pro kraj

Petr Zeman: Měli jsme k tomu schůzku. Mohli jsme k tomu diskutovat.

Martin Čemus: Praha měla sloučené ÚAP kraje a obce v jednom z toho důvodu, že Praha je kraj a obec. V rámci přípravy Metropolitnímu plánu se ukázalo, že je to poněkud nešťastná volba, protože krajská podrobnost slouží ke zpracování zásad územního rozvoje a správy ÚP. Bylo přistoupeno k rozdělení tak, jak předepisuje zákon.

Zdeňka Havlová, IPR: Máte před sebou materiál ÚAP HMP pro kraj. Jak zde bylo řečeno, tyto dvě dokumentace, 2 podklady jsou rozdělené, úroveň pro obec a kraj. Úroveň pro kraj projednává ZHMP, neschvaluje a Vy také berete na vědomí, že byla aktualizace ÚAP pořizena. Tato aktualizace pro Vás je zejména k projednání v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území, jak jsme se bavili minulý týden na prezentaci.

Vzato na vědomí

Pro:11 Proti:0 Zdržel: 0

4. Informace o pořizování změn ÚP SÚ HMP

a) Z 1563/07 ÚP SÚ HMP - /po veřejném projednání/ (MČ Praha – Zličín, MČ Praha 17, obytná výstavba)

Z1563

Petr Zeman: Rozhodnutí o souhlasu výboru dělal výbor předchozí i s vědomím toho, že MČ se vyjadřovala negativně. Když jsme se dostali my k té záležitosti, došlo k jednání s MČ, kde se upravovala studie a hlavně se domlouvaly kontribuce. Kdybychom v té době měli ta pravidla, dělalo by se to jednodušším způsobem. Pravidla byla upravená. Předtím, než došlo k podpisu smlouvy, bylo to projednáno na ZMČ Zličín. Říkal jsem to i samosprávě, že mě mrzí, že k tomu nebyl přizván nikdo z kanceláře pana náměstka Hlaváčka, aby byl schopen tam dát argumenty, jaká dohoda byla docílená. Budu navrhopvat, abychom potvrdili hlasování bývalého Výboru pro územní rozvoj, tzn. abychom změnu odsouhlasili.