

Výroční zpráva

12345678

91011121

31415161

71819202

12223242

52627282

93031323

2021

PRA
PRA
PRA
PRA

HA
GUE
GA
G

PDS

Pražská
developerská
společnost



PROJEKTY PDS

Při založení Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace, v roce 2020 byly PDS zřizovací listinou předány k hospodaření pozemky v majetku hlavního města Prahy, které jsou vhodné pro městskou bytovou výstavbu. Soupis těchto pozemků byl zpřesněn a doplněn v rámci aktualizace zřizovací listiny PDS, která byla schválena zastupitelstvem v polovině roku 2021.

V portfoliu pozemků, které byly PDS předány k hospodaření, jsou jak rozsáhlá území, na kterých PDS připravuje nové urbanistické celky, tak menší pozemky určené pro jednotlivé bytové projekty.

Sídlo
Pražská developerská společnost,
příspěvková organizace
U Radnice 10/2, 110 00 Praha 1

Kontaktní údaje
Telefon.: +420 771 173 911
E-mail: info@pdspraha.eu
Datová schránka: 46ziusv

Identifikační údaje
IČO: 09211322
Bankovní spojení: 2031590006/6000

LEGENDA:

- Pozemky nad 30 000 m² HPP
- Pozemky 8 000–30 000 m² HPP
- Pozemky do 8 000 m² HPP

- rozloha pozemku
- HPP hrubá podlažní plocha
- počet bytů

Davídkova - Ládví, Praha 5

↑ m² 2 900 m² HPP 2 400 m²
cca 30

Na Hutích, Praha 14

↑ m² 75 000 m² HPP 33 700 m²
cca 400–500

Na Hutích – MŠ, Praha 14

↑ m² 3 200 m² HPP 1 600 m²
0 / občanská vybavenost

Libeňský přístav

↑ m² 15 700 m² HPP 23 900 m²
cca 200

Palmovka, Praha 8

↑ m² 101 700 m² HPP 203 100 m²
cca 2 300

Palmovka - Zenklova

↑ m² 1 400 m² HPP 3 100 m²
cca 50

Beranka – Horní Počernice

↑ m² 63 000 m² HPP 31 300 m²
cca 300

Černý Most – střed

↑ m² 9 400 m² HPP 14 000 m²
cca 200

V Botanice, Praha 5

↑ m² 1 200 m² HPP 6 000 m²
cca 60

Peroutkova - Jinonická

↑ m² 18 900 m² HPP 6 000 m²
cca 50

Vršovická – Bytový dům, Praha 10

↑ m² 11 300 m² HPP 14 900 m²
cca 120

Dolní Počernice

↑ m² 185 000 m² HPP 78 000 m²
cca 800

Nový Zlíčov, Praha 5

↑ m² 2 000 m² HPP 1 200 m²
cca 30

Dolní Počernice – Projekt 1

↑ m² 56 000 m² HPP 28 100 m²
cca 250

Nové Dvory, Praha 4 a Praha 12

↑ m² 150 000 m² HPP 290 000 m²
cca 2 000

Bytový dům Jalový Dvůr

↑ m² 7 500 m² HPP 4 200 m²
cca 45

OBSAH:

1. Představení PDS	4
Vznik a cíle PDS.....	4
Město staví město. Rozhovor s Petrem Hlaváčkem	7
K rozvoji města je třeba přistupovat koncepčně. Rozhovor s Peterem Gero	9
Náš tým	10
Investiční expertní výbor	11
2. Odborná příprava projektů PDS	12
Investiční akce a rozpočet PDS na rok 2022	12
Ocenění pozemků předaných PDS k ocenění	14
Principy městského developmentu	16
Agenda projednaná Radou HMP v roce 2021	18
Expertní činnost PDS	19
Zadání investora	20
Udržitelnost a environmentální přístup k projektům	22
Odborná partnerství a veřejná vystoupení	23
Výhled činnosti pro rok 2022	24
Město musí růst organicky. Rozhovor se Zbyňkem Richterm	26
3. Přehled projektů PDS	28
Klíčové lokality	28
Nové Dvory, Praha 4 a 12	30
Palmovka, Praha 8	32
Na Hutích, Praha 14	34
Dolní Počernice	36
Projekty schválené IEV v roce 2021 a projednané Radou HMP	38
Vršovická - Bytový dům, Praha 10	40
Smíchov - V Botanice, Praha 5	41
Nový Zlíchov, Praha 5	42
Nové Dvory - Bytový dům Jalový vůň, Praha 4	43
Palmovka - Zenklova, Praha 8	44
Dolní Počernice - Projekt 1	45
Na Hutích - Mateřská škola a komunitní centrum, Praha 14	46
Davídkova - Ládví, Praha 14	47

Projekty projednané IEV v listopadu 2021 s předpokladem schválení Radou HMP v roce 2022	48
Beranka - Horní Počernice, Praha 20	50
Libeňský přístav, Praha 8	51
Černý Most - střed, Praha 14	52
Peroutkova - Jinonická, Praha 5	53
Prověření pozemků vhodných pro spolkové bydlení	54

1. Představení PDS

Pražská developerská společnost je příspěvkovou organizací hl. m. Prahy, která se profesionálně věnuje rozvoji jí svěřených městských nemovitostních aktiv. Na pozemcích předaných PDS k hospodaření iniciuje a koordinuje přípravu projektů především nájemního bydlení a případně dalších staveb ve veřejném zájmu.

Stručná historie vzniku

Hlavní město Praha (HMP) je správním, ekonomickým, obchodním a kulturním centrem České republiky, do kterého za pracovními příležitostmi a za atraktivním životním stylem každoročně přicházejí desetitisíce lidí a lze očekávat, že tento trend, který se týká celého metropolitního regionu, v příštích desetiletích neustane. Převís poptávky nad nabídkou zvyšuje ceny bydlení v hlavním městě a tato poptávka je uspokojována za hranicemi města, zejména ve Středočeském kraji. Obdobný trend je patrný též v dalších krajských městech ČR.

Politická reprezentace hl. m. Prahy se v červnu 2020 shodla na tom, že jedním ze způsobů, jak čelit bytové krizi, je oživení městské bytové výstavby, která v Praze po roce 2000 de facto ustala. Protože realitní development je vysoce odbornou, investičně a časově náročnou činností, založila pro realizaci svého schváleného záměru novou odbornou městskou organizaci, Pražskou developerskou společnost.

Vzniku Pražské developerské společnosti (PDS) předcházely zhruba roční přípravy, které spočívaly v získávání zkušeností od partnerských městských firem v Hamburku a Mnichově a ve vytipování vhodných lokalit pro budoucí městskou bytovou výstavbu. V polovině roku 2019 vznikl na půdě Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha) malý iniciační tým, který se zabýval zejména prověřováním vhodných pozemků a prvními rozvahami o možnostech jejich využití a možnostech výstavby.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva HMP byly v květnu 2020 PDS předány k hospodaření pozemky o celkové rozloze 400 000 m² vhodné pro výstavbu 6 000 až 8 000 bytů v horizontu 10 let. Zároveň začal vznikat odborný tým, který od října 2020 vede ředitel Petr Urbánek.

Cíle PDS

Dlouhodobým primárním cílem činnosti PDS je zhodnocení městských pozemků formou odborného integrovaného projektového řízení a rozšíření bytového fondu. Ekonomickým cílem je zároveň dosažení nákladové neutrality pro daňového poplatníka.

PDS pracuje jak na bytových projektech městského nájemního bydlení, tak na rozvoji větších území v majetku města, kde v budoucnu vzniknou celé nové městské čtvrti zahrnující bydlení, administrativu, služby a veřejnou vybavenost (zejména školní a volnočasová zařízení pro děti a mládež).

Nové městské nájemní bydlení by měli využívat především lidé v profesích, které jsou kriticky důležité pro optimální fungování města (školství, zdravotnictví, doprava, bezpečnost a technické služby).





doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

první náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj

Město staví město

Pane náměstku, Praha se po mnoha letech opět vrací k bytové výstavbě. Projekty připravuje, koordinuje a řídí odborná městská organizace Pražská developerská společnost, která byla za tímto účelem založena v červnu 2020. Co bylo důvodem k tak zásadnímu rozhodnutí?

Praha každoročně přitahuje nové lidi, kteří v ní chtějí pracovat, bydlet a využívat pestré nabídky jejích služeb. Praha se ale stala – stejně jako řada západoevropských metropolí – obětí svého vlastního úspěchu a kvůli vysokým cenám není bydlení dostupné všem. Vlastní výstavbou městských nájemních bytů chce Praha přispět k řešení bytové krize. Není to samozřejmě jediné řešení, ale jedno z mnoha potřebných.

V portfoliu Pražské developerské společnosti jsou jak menší pozemky, tak rozsáhlé urbanistické celky, na kterých se počítá s výstavbou nových městských čtvrtí. Co vás k tomu vedlo?

Město staví město a jsem rád, že Praze zůstaly kromě malých pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu i některá rozsáhlá území. Jde o brownfieldy v širším centru města (např. Palmovka), ale také volné, dosud nezastavěné plochy (např. v Dolních Počernicích a na Černém Mostě). Na těchto územích je šance vybudovat fungující městské celky, které nabídnou nejen bydlení, obchody a služby, ale také školu, komunitní a kulturní centrum, sportoviště, a vytvořit bezpečný veřejný prostor. Je to příležitost, kterou musíme využít.

Pro koho budou městské nájemní byty určeny?

Na přípravě jednotlivých projektů vždy spolupracujeme s konkrétní městskou částí. Naším cílem je vytvořit pestrý společenský mix. Chceme, aby byty využívali zaměstnanci v preferovaných profesích, kteří zajišťují chod města a pro které je odpovídající bydlení na komerčním trhu nedostupné. Typicky jde o učitele, zdravotníky, policisty, o lidi pracující v městské hromadné dopravě a technických službách. Část bytů bude obsazována ve spolupráci s danou městskou částí, podle jejích aktuálních potřeb. Představa je taková, že půjde zejména o seniory, matky samoživitelky apod.

Kolik projektů Pražská developerská společnost připravuje a v jaké fázi příprav se nacházejí?

Při založení PDS bylo na tuto městskou příspěvkovou organizaci převedeno cca 400 000 m² pozemků, na kterých by v horizontu 5–10 let mohlo vzniknout 6 000 až 8 000 bytových jednotek. PDS pracuje na 16 lokalitách, kde se věnuje scelování pozemkového vlastnictví, přípravě budoucích projektů a koordinaci spolupracujících subjektů veřejné správy a samosprávy. Projekty jsou v různých fázích schvalovacího procesu, nejčastěji se připravují podklady pro územní rozhodnutí, ve výjimečných případech pro stavební povolení.

Řada vašich projektů začíná územními studii, v rámci některých lokalit jste uzavřeli s městskými částmi memoranda o spolupráci. To je náročný proces, který přípravu projektů určitě prodlužuje. Proč se do toho pouštíte?

Územní studie necháváme zpracovávat pro projekty, kde je to s ohledem na povolovací proces možné. Jejich zaměření je různé, některé jsou určeny pro naše rozhodování, jiné jako podklad pro změnu územního plánu, některé budou překlopeny do Metropolitního plánu. Územní studii vnímám jako nejdůležitější nástroj dohody o území, které se účastníme jak my, tak městská část a její obyvatelé. Máme dobré zkušenosti s tím, že na této platformě se dají domluvit rozumné věci. Memoranda, která následně podepisujeme, zachycují konkrétní politickou dohodu a jsou závazná pro všechny zúčastněné.

Jak vidíte spolupráci se soukromým sektorem?

Město se soukromým sektorem spolupracovat musí, o tom není pochyb. Spolupráci s ním jsme jasně deklarovali, počítáme s ní, ale musíme vytvořit takové podmínky, aby spolupráce opravdu fungovala a přinesla očekávané výsledky. Učíme se od našich kolegů v městských developerských společnostech zejména v Hamburku a v Mnichově. A debatujeme o tom, jak bude spolupráce probíhat, počítáme s ní v oblasti financování a konkrétní realizace našich projektů. Nemovitý majetek, ať už pozemky nebo budovy, budou v dlouhodobém vlastnictví a správě města.



Ing. Peter Gero

architekt a urbanista
dlouholetý ředitel rozvoje centrálních oblastí Hamburku

K rozvoji města je třeba přistupovat koncepčně

Pane architekto, roky jste pracoval v Hamburku jako ředitel rozvoje jeho centrálních oblastí. Proč se Hamburg, který je partnerským městem Prahy, rozhodl založit vlastní developerskou společnost?

Před zhruba 25 lety se kvůli změně ekonomických procesů velká část hamburského přístavu proměnila v brownfield. Zasahoval do samotného centra. Nechtěli jsme ho nechat chátrat a zároveň jsme o něj nechtěli přijít tím, že ho rozprodáme soukromým subjektům a ztratíme kontrolu nad jeho dalším využitím. HafenCity Hamburg, jak se naše městská společnost jmenuje, měla vnést (a skutečně vnesla) do městského prostředí dynamiku, která je známá ze soukromého developmentu a díky které jsme schopni reagovat na aktuální společensko-ekonomické potřeby města a jeho obyvatel. HafenCity Hamburg se profiluje jako expertní a developerská společnost, která zajišťuje dlouhodobou odbornou kontinuitu v oblasti městského rozvoje, jež je důležitá pro městskou samosprávu, soukromé podnikatelské subjekty i samotné občany. Kontinuita byla i v rovině osobní, protože ji dvacet let úspěšně vedl prof. Jürgen Bruns-Berentelg.

V čem vy sám vidíte největší přínos městského developmentu?

Město se jednoznačně aktivně ujímá zodpovědnosti za správu svého majetku. Nezříká se vlivu na svůj vlastní budoucí rozvoj. Koncepčně se rozvíjí. Rád bych použil srovnání s rozvojem Prahy za panování Karla IV. Zakládání nových městských čtvrtí posunulo Prahu obrovsky dopředu a umožnilo její plánovaný rozvoj. Obdobnou aktivitu můžeme vidět v Paříži na konci 19. století, v Barceloně, Londýně a Hamburku od začátku milénia. Rozvoj města není možné nechat výhradně na soukromých developerech. Ti jsou všude stejní, ale rozdíl je v tom, jaký prostor jim město přenechá. Pokud jsou mocenské instrumenty města konsensuální a srozumitelné, tak se těmito pravidly developeři řídí. Nástroje, o kterých mluvím, jsou dva: územní plánování a povolovací proces. A jaká je představa města o svém vlastním rozvoji, je veřejná záležitost, která musí být

diskutována a sdílena. Jde o zcela legitimní demokratický proces, který se promítá do územního plánování a individuálního povolování staveb. A každý developer chápe, že pokud se jednou dostane mimo pole součinnosti, prohrál dlouhodobě.

Městská developerská společnost je místo, kde se soustřeďuje odborné know-how, které je potřeba pro kvalitní správu nemovitostních aktiv. Je nezbytné ji vést striktně apoliticky, aby mohla plnit svou poradní a realizační roli jak pro politiky, tak veřejnou správu a samotné občany.

Co je pro úspěch městských developerských projektů nejvíce potřeba? Na co si dát největší pozor?

Jednoznačně správný výběr personálu. Příprava developerských projektů je totiž jako divadelní hra. A osoby a obsazení jsou naprosto zásadní pro úspěch jednotlivých projektů. Nejde jen o intendanta a ředitele, ale o každého jednoho herce pod správným a kreativním režijním vedením. Neméně důležitá je souhra s politickou reprezentací, zejména s rozpočtovým výborem. Je třeba zde vybudovat silnou důvěru, protože jsou momenty, kdy se musíte na tyto partnery, jejich názory, myšlenky a cíle absolutně spolehnout.

V Hamburku navíc platí silné provázání správy města se soukromým sektorem, zejména s obchodní, průmyslovou a bankovní komorou, která má velký zájem na prosperitě města a nedovolila by, aby město schválilo něco proti vlastním ekonomickým zájmům, které jsou v podstatě také zájmy městské veřejnosti. Vyrůstá to z historického, kulturního a společenského zázemí tohoto hanzovního města.

Neméně důležité je přijetí městských projektů širokou veřejností. Jak se vám dařilo a daří v této oblasti a co se setkalo s dobrým ohlasem?

Určitě se nám osvědčila intenzivní spolupráce s místními a celostátními médii, spolupráce s místními politiky a influencery. Pozitivně vnímané budou osobní prezentace záměrů a projektů jak široké, tak odborné veřejnosti. V centru města máme informační centrum, kde projekty pravidelně představujeme, kam se může kdokoli přijít zeptat a odkud si může odnést tištěné materiály. Jednotná komunikace je jako červená nit, která propojuje náročný heterogenní proces přípravy jednotlivých projektů a celého portfolia. V rámci komunikace také velmi pomáhá představit konkrétní benefity, které projekty přinesou. Často jde o novou infrastrukturu, která je v daném místě potřeba, ať už se jedná o nové veřejné prostranství, cesty, zastávky městské hromadné dopravy nebo nová školní zařízení. Z HafenCity se postupně stává nová kreativní čtvrť a její vlastní rozvoj podporuje vznik a rozvoj nových hamburských čtvrtí.

Lidé PDS



Petr Urbánek
ředitel



Mgr. Martin Červinka, MBA
zástupce ředitele



Ing. Kristina Fillová
vedoucí kanceláře



Mgr. Hana Matějková
finanční manažerka



Martina Frintová
specialistka komunikace

Odborný projektový tým



Ing. Radka Kalfeřtová
projektová manažerka



M. A. Martin Kloda
(autorizace ČKA)
projektový manažer



Ing. arch. Michaela Kloudová
projektová manažerka



Ing. Jakub Kovářiček
projektový manažer



Ing. arch. Štěpán Kubíček
(autorizace ČKA)
projektový manažer



Ing. arch. Tomáš Lukeš
(autorizace ČKA)
projektový manažer



Ing. David Mestek
projektový manažer



Ing. arch. Pavel Novák
projektový manažer



Ing. Rastislav Tomaščík, MBA
projektový manažer



Ing. Petra Vaněčková
projektová manažerka

Investiční expertní výbor

Zřizovací listinou PDS (čl. VII. odst. 2.) byl zároveň zřízen Investiční expertní výbor (IEV) PDS. Nominace členů IEV byla schválena Radou HMP tiskem R-37460 ze dne 3. 8. 2020.

S ohledem na činnost PDS jako příspěvkové organizace hl. m. Prahy byl IEV definován jako expertní poradní orgán posuzující projekty zpracovávané PDS a jejich jednotlivé fáze z ekonomického, nákladového, finančního hlediska. IEV posuzuje zejména materiály, které jsou určeny k následnému projednání v Radě HMP a které jsou podkladem pro rozhodnutí o vynaložení finančních prostředků HMP. **V kontextu fungování příspěvkových organizací jde o ojedinělý expertní orgán, který dohlíží na optimální činnost příspěvkové organizace a jejich výstupů.**

V souladu se zněním zřizovací listiny bylo jmenováno do IEV 5 členů na tříleté funkční období.

Složení Investičního expertního výboru:

Martin Bendík, právo
Advokátní kancelář Wilsons
specialista na nemovitostní právo, realitní development a akvizice

Jaromír Hainc, územní plánování
IPR Praha
akademický pracovník a vysokoškolský pedagog (FA ČVUT)

Martin Hvězda, ekonomika stavebních projektů
MH Cost Management
specialista na ekonomiku a rozpočty staveb

Lukáš Kohl, architektura a rezidenční development
Ateliér Doma je Doma
architekt, developer, analytik menších developerských projektů

Miroslav Singer, bankovní sektor a financování
Generali CEE Holding
ekonom

Všichni výše uvedení členové splňují definici důvěryhodné a odborně způsobilé osoby (v intencích definic dle Sdělení ČNB ze dne 3. 12. 2013).

Na ustavujícím zasedání IEV dne 25. 1. 2021 byl schválen Statut IEV a uvedeným členům IEV předány jmenovací listiny.

Na prvním jednání v březnu 2021 byly dohodnuty základní parametry podkladů, které bude PDS členům IEV předkládat k posouzení a prověření. Jejich součástí budou klíčové parametry ekonomické návratnosti a ekonomické udržitelnosti projektů PDS.

Na jednání IEV v červnu 2021 byl schválen další postup, schválen rozpočet a základní parametry projektů:

Smíchov – V Botanice
Vršovická – Bytový dům
Dolní Počernice – Etapa 1
Palmovka – Zenklova
Nové Dvory – Projekt 4 Bytový dům Jalový Dvůr
Ládví – Bytový dům
Nový Zlíchov – Bytový dům
Na Hutích – Mateřská škola a komunitní centrum

Projednané projektové listy byly schváleny Radou HMP v průběhu měsíců září až listopad 2021.

Na jednání IEV v listopadu 2021 byl projednán další postup, rozpočty a základní parametry projektů:

Černý Most – střed
Nové Dvory – Projekt 9 Durychova
Dolní Počernice – Projekt 2
Dolní Počernice – Infrastruktura
Beranka – Horní Počernice – Bytové domy
Peroutkova – Jinonická
Palmovka – Libeňský přístav

Předpokládáme, že další postup u těchto projektů bude předložen Radě HMP k projednání v únoru až březnu 2022.

2. Odborná příprava projektů PDS

Investiční akce a rozpočet PDS na rok 2022

Na návrh PDS byly usnesením Rady HMP do číselníku akcí HMP zavedeny investiční akce na konkrétní projekty PDS. Větší území byla rozdělena na etapy či projekty vedené jako samostatné investiční akce.

Celkem je v rozpočtu HMP evidováno 53 investičních akcí PDS, u kterých lze v dnešních cenách a při současné úrovni znalostí předpokládat celkové investiční náklady ve výši více než 30 mld. Kč včetně DPH.

NÁVRH ROZPOČTU KAPITÁLOVÝCH VÝDAJŮ - CELKOVÝ PŘEHLED O AKCÍCH PODLE ROZPOČTOVÝCH KAPITOL A SPRÁVCŮ (v tis. Kč) za VLASTNÍ HLAVNÍ MĚSTO PRAHU							
01 - Rozvoj obce							
KAPITÁLOVÉ VÝDAJE			Celkové zdroje		Zdroje HMP (včetně stát. dotací prostřednictvím HMP)		
Odbor/organizace	Číslo akce	Název akce	Náklady akce celkem	Profinancováno k 31.12.2020 (vč. účet. oprav)	Rozpočet schválený na r.2021	Rozpočet upravený na r.2021	Návrh rozpočtu na rok 2022
			Zbývá dofinancovat celkem				
Správce: 0004 - doc. Ing. arch. Petr Hlaváček							
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045709	Dolní Počernice - bytová výstavba	365 480,00	0,00	10 000,00	10 000,00	12 200,00
							343 280,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045874	Smíchov - V Botanice	319 340,00	0,00	0,00	700,00	11 000,00
							307 640,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045875	Nový Zlíchov	143 000,00	0,00	0,00	600,00	10 000,00
							132 400,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045876	Černý Most - střed	668 000,00	0,00	0,00	600,00	3 825,00
							663 575,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045877	Na Hutích PROJEKT 0 - infrastruktura	131 000,00	0,00	0,00	200,00	1 150,00
							129 650,00
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045878	Na Hutích PROJEKT 1 - domky	268 000,00	0,00	0,00	600,00	2 000,00
							265 400,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045879	Na Hutích PROJEKT 2 - SZ centrum	351 000,00	0,00	0,00	100,00	4 950,00
							345 950,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045880	Na Hutích PROJEKT 3 - SV centrum	296 000,00	0,00	0,00	100,00	2 200,00
							293 700,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045881	Na Hutích PROJEKT 4 - školka	100 000,00	0,00	0,00	600,00	5 293,00
							94 107,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045882	Na Hutích PROJEKT 5 - JZ centrum	242 000,00	0,00	0,00	100,00	1 800,00
							240 100,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045883	Na Hutích PROJEKT 6 - farnost	25 000,00	0,00	0,00	100,00	200,00
							24 700,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045884	Palmovka - Zenklova	153 060,00	0,00	0,00	900,00	7 500,00
							144 660,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045885	Palmovka - Voctářova	2 160 000,00	0,00	0,00	100,00	2 558,00
							2 157 342,00
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045886	Palmovka - úpravy prostupu, přípravné inž.	30 300,00	0,00	0,00	1 200,00	26 500,00
							2 600,00
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045887	Nové Dvory PROJEKT 0 - infrastruktura	2 666 000,00	0,00	0,00	100,00	4 663,00
							2 661 237,00
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP

KAPITÁLOVÉ VÝDAJE			Celkové zdroje		Zdroje HMP (včetně stát. dotací prostřednictvím HMP)			
Odbor/organizace	Číslo akce	Název akce	Náklady akce celkem	Profinancováno k 31.12.2020 (vč. účet. oprav)	Rozpočet schválený na r.2021	Rozpočet upravený na r.2021	Návrh rozpočtu na rok 2022	Zbývá dofinancovat celkem
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045888	Nové Dvory PROJEKT 2	1 345 000,00	0,00	0,00	500,00	2 040,00	1 342 460,00
							2 040,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045889	Nové Dvory PROJEKT 3	348 000,00	0,00	0,00	300,00	520,00	347 180,00
							520,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045890	Nové Dvory PROJEKT 4	400 000,00	0,00	0,00	600,00	8 000,00	391 400,00
							8 000,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045891	Nové Dvory PROJEKT 5	1 815 000,00	0,00	0,00	300,00	2 740,00	1 811 960,00
							2 740,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045892	Nové Dvory PROJEKT 6	3 105 000,00	0,00	0,00	400,00	4 690,00	3 099 910,00
							4 690,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045893	Nové Dvory PROJEKT 7	1 253 000,00	0,00	0,00	400,00	900,00	1 251 700,00
							900,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045894	Nové Dvory PROJEKT 8	596 000,00	0,00	0,00	100,00	900,00	595 000,00
							900,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045895	Nové Dvory PROJEKT 9	324 600,00	0,00	0,00	300,00	6 000,00	318 300,00
							6 000,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045896	Nové Dvory PROJEKT 10	912 000,00	0,00	0,00	100,00	900,00	911 000,00
							900,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045897	Nové Dvory PROJEKT 12	434 180,00	0,00	0,00	100,00	660,00	433 420,00
							660,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045898	Vršovická - bytový dům	731 000,00	0,00	0,00	900,00	13 800,00	716 300,00
							13 800,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045899	Dolní Počernice - infrastruktura	1 661 000,00	0,00	0,00	300,00	3 911,00	1 656 789,00
							3 911,00	
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045900	Dolní Počernice - Projekt 2	3 271 133,00	0,00	0,00	300,00	9 000,00	3 261 833,00
							9 000,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045901	Antala Staška - ověřovací studie	444 600,00	0,00	0,00	100,00	600,00	443 900,00
							600,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0045902	Davidkova - ověřovací studie	342 000,00	0,00	0,00	300,00	2 500,00	339 200,00
							2 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046087	Nové Dvory PROJEKT 1	814 660,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	813 160,00
							1 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046088	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PRO	444 925,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	443 425,00
							1 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046089	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PRO	324 902,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	323 402,00
							1 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046090	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PRO	1 019 843,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	1 018 343,00
							1 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046091	Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PRO	426 254,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	424 754,00
							1 500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046092	Beranka - Hor. Počernice - infra. PROJEKT	1 198 542,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	1 197 042,00
							1 500,00	
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046093	Jinonice - Prokopových - PROJEKT 1	232 557,00	0,00	0,00	0,00	600,00	231 957,00
							600,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046094	Jinonice - Prokopových - PROJEKT 2	1 038 091,00	0,00	0,00	0,00	600,00	1 037 491,00
							600,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046095	Peroutkova - Jinonická	213 904,00	0,00	0,00	0,00	900,00	213 004,00
							900,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046096	Braník - Píkovická - PROJEKT 1 - seniorská	177 916,00	0,00	0,00	0,00	800,00	177 116,00
							800,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046097	Braník - Píkovická - PROJEKT 2 - bytový d	221 020,00	0,00	0,00	0,00	800,00	220 220,00
							800,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046098	Braník - Píkovická - PROJEKT 3 - dopravní	217 681,00	0,00	0,00	0,00	800,00	216 881,00
							800,00	
							000000094 - Inv.trans/výdaj z rozp.HMP vč.nezp.výd. EU/EHP OPP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046099	Ohraďní, bytový dům	309 120,00	0,00	0,00	0,00	500,00	308 620,00
							500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046100	U Plánárny, bytový dům	208 656,00	0,00	0,00	0,00	500,00	208 156,00
							500,00	
							000000012 - Fond rozvoje dostupného bydlení na území HMP	
PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST	0046101	Lipence, bytový dům	35 613,00	0,00	0,00	0,00	500,00	35 113,00
							500,00	
							0000	

Ocenění pozemků předaných PDS k hospodaření

PDS byly usnesením Zastupitelstva HMP č. 17/3 ze dne 21. 5. 2020 zřizovací listinou předány k hospodaření pozemky a soubory pozemků za účelem přípravy projektů městské bytové výstavby. Dále byla usnesením Zastupitelstva HMP č. 28/16 ze dne 17. 6. 2021 schválena úprava zřizovací listiny PDS, kterou bylo portfolio pozemků rozšířeno o další pozemky či lokality k přípravě městské bytové výstavby.

V rámci přípravy jednotlivých projektů PDS je třeba správně nahlížet na hodnotu pozemků, na kterých mají být projekty městské bytové výstavby připravovány. Parametr tržní hodnoty pozemků slouží jako jeden z důležitých podkladů pro zpracování dlouhodobých projektových rozpočtů a výhledů, pro správné nastavení budoucích nákladů a rozhodnutí o dalším směřování projektové přípravy.

Průběžnou developerskou činností prováděnou PDS na svěřených pozemcích již nyní dochází a bude docházet k jejich průběžnému zhodnocování v čase. Pro vyhodnocení a sledování změny hodnoty pozemků je třeba znát vstupní hodnotu, která byla stanovena podle mezinárodních standardů tržního ocenění nemovitostí (metodika RICS ocenění).

PDS proto zadala zpracování aktuální tržní hodnoty portfolia pozemků, které byly předány PDS k hospodaření zřizovací listinou ve znění z 21. 5. 2020, a předkládané ocenění bylo zpracováno k datu 1. 6. 2021. Pozemky, které byly do zřizovací listiny doplněny v rámci její úpravy ze 17. 6. 2021, nejsou v tomto ocenění zahrnuty a budou oceněny v rámci aktualizace ocenění nemovitostního portfolia PDS v roce 2022.

Stanovení tržní hodnoty pozemků v majetku HMP je také důležitým podkladem pro další úvahy a prověřování možností financování projektů městské bytové výstavby částečně z externích zdrojů. Město jako investor projektů připravených

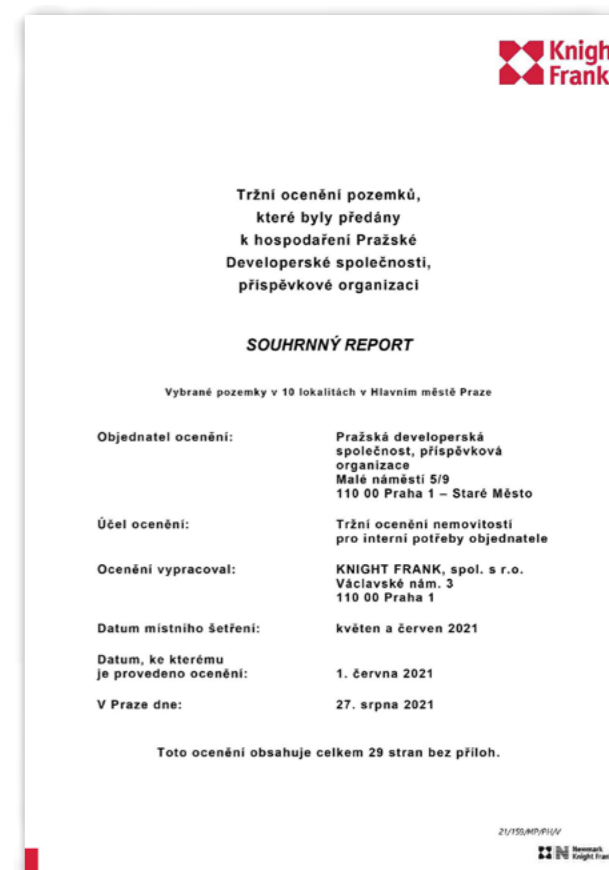
pro realizaci by nepochybně bylo pro bankovní sektor bonitním a atraktivním klientem, je však třeba během přípravné fáze projektů městské bytové výstavby nastavit vhodné podmínky zejména s ohledem na předepsané limity pro úvěrové zatížení HMP a nalézt optimální modely pro možné využití bankovního financování. Předpokladem pro jakékoliv takové úvahy a předběžná jednání je nezbytné znát aktuální tržní hodnotu pozemků vhodných pro městskou bytovou výstavbu.

Předkládané tržní ocenění je zpracováno podle platné legislativy a mezinárodních oceňovacích standardů a odhaduje tedy tržní hodnotu jednotlivých pozemků a lokalit, přičemž uvedená tržní hodnota je znalcem odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení (definice dle evropských oceňovacích standardů 2012 – EVS 1, resp. článku 4 odst. 76 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky).

Ocenění zpracované k datu 1. 6. 2021 hodnotí celkem 419 000 m² pozemků, které byly předány PDS k hospodaření, a určuje jejich tržní hodnotu na 2 939 000 000,- Kč (dvě miliardy devět set třicet devět milionů korun českých).

Rada HMP uložila PDS zpracovávat pravidelné roční aktualizace tržního ohodnocení jejího nemovitostního portfolia.

Tržní ocenění pozemků, předaných k hospodaření PDS, zpracované společností Knight Frank



7.2 OVĚŘENÍ HODNOT STANOVENÝCH METODOU ZBYTKOVÉ HODNOTY

V následující tabulce uvádíme hodnoty kalkulované metodou zbytkové hodnoty přepočtené na m² celkové plochy pozemků v lokalitě a rovněž přepočet na 1 m² HPP potenciální výstavby.

Lokalita	Velikost pozemků (m ²)	HPP KF (m ²)	Hodnota nemovitostí v současném stavu stanovená metodou zbytkové hodnoty (Kč)	Hodnota nemovitostí v současném stavu stanovená metodou zbytkové hodnoty (Kč/m ² pozemku)	Hodnota nemovitostí v současném stavu stanovená metodou zbytkové hodnoty (Kč/m ² ploch k prodeji/pronájmu)	Hodnota nemovitostí v současném stavu stanovená metodou zbytkové hodnoty (Kč/m ² ploch HPP)
1 - Černý Most	37 386	8 847,50	105 000 000	2 809	15 513	11 868
2 - Dolní Počernice	185 194	78 734,10	723 000 000	3 904	12 004	9 183
3 - Nové Dvory	90 478	86 055,10	785 000 000	8 676	11 924	9 122
4 - Krč	6 847	12 325,00	250 000 000	36 512	26 515	20 284
5 - Kobylisy	10 067	18 120,60	237 000 000	23 542	17 096	13 079
6 - Kyje	58 956	20 395,00	189 000 000	3 206	12 114	9 267
7 - Libeň	16 171	18 825,00	304 000 000	18 799	21 109	16 149
8 - Smíchov-Štefánikova	688	3 465,99	66 000 000	95 930	24 892	19 042
9 - Smíchov-Zlíchov	1 958	1 200,00	18 000 000	9 193	19 608	15 000
10 - Vršovice	11 257	14 955,00	262 000 000	23 274	22 901	17 519
Celkem	419 002	262 923,29	2 939 000 000	-	-	-

Principy městského developmentu

Projekty PDS jsou a budou připravovány holistickým přístupem s důrazem na následující principy:

- lidské měřítko projektů
- soulad s danou lokalitou
- hospodárnost po celou dobu životnosti projektu
- architektonická a urbanistická kvalita
- šetrné vynakládání veřejných prostředků

Nyní PDS působí především v roli tzv. land developera, který připravuje jednotlivá území pro budoucí výstavbu. Rozvrhne její koncept, provede ho celým schvalovacím procesem až ke stavebnímu povolení. Samotná realizační fáze bude zajištěna z velké části také městem, případně lze použít jiné modely spolupráce se soukromým sektorem, družstvy či stavebními společnostmi. Každý zásadní investiční krok týkající se projektů podléhá schválení Radou hl. m. Prahy na doporučení nezávislého orgánu – Investičního expertního výboru PDS.

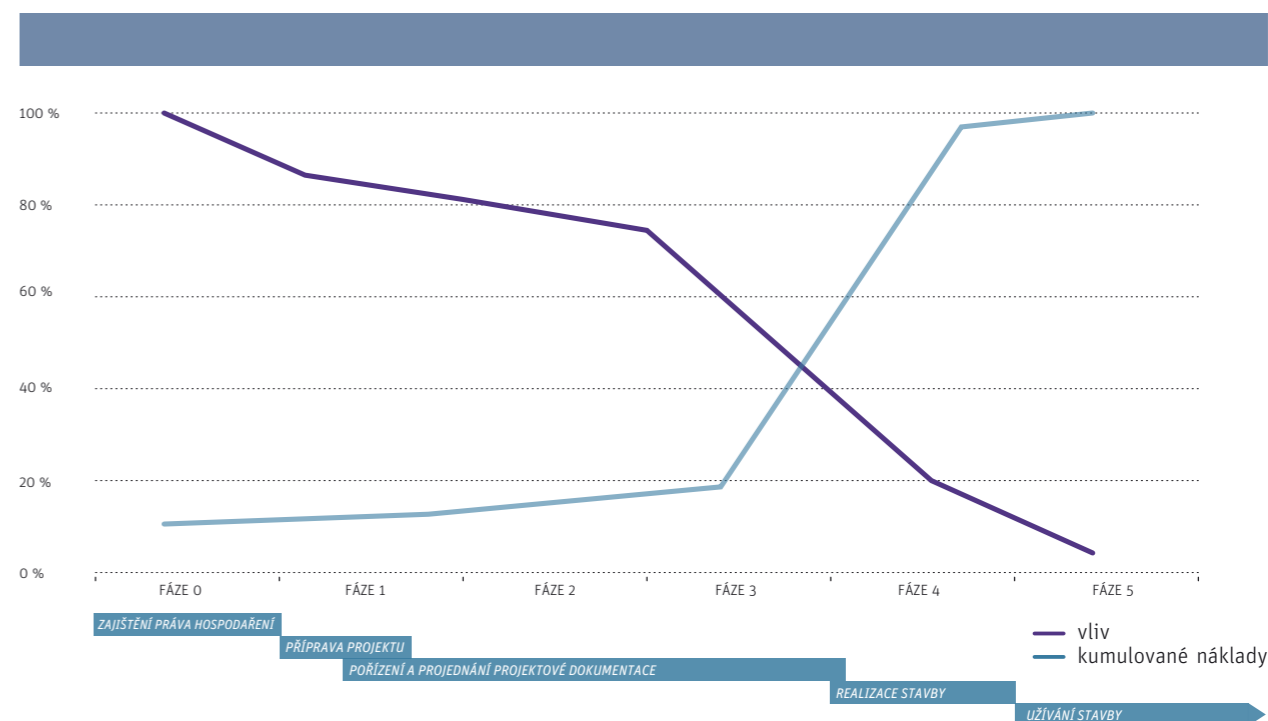
Členění fází projektu

PDS postupuje při přípravě svých projektů v souladu se standardními fázemi realitního developmentu

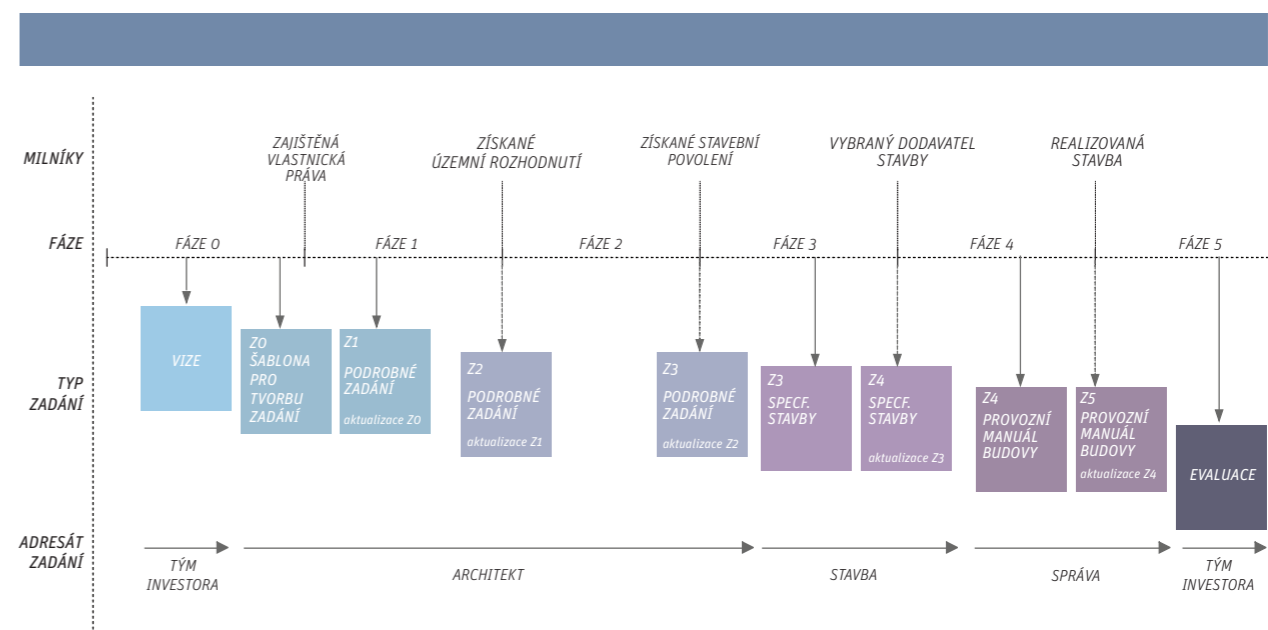
- Fáze 0 Akvizice (zajištění vlastnických práv k pozemku)
- Fáze 1 Získání územního rozhodnutí
- Fáze 2 Získání stavebního povolení
- Fáze 3 Zpracování dokumentace pro zhotovitele stavby a jeho výběr
- Fáze 4 Realizace projektu
- Fáze 5 Uvedení do provozu

K přípravě projektů do okamžiku získání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení je třeba poznamenat, že investiční náklady v úvodních fázích kromě nákladů, které budou vycházet z přímých smluvních závazků vůči dodavatelům projektové dokumentace a externím dodavatelům dalších profesí, obsahují také příslušné náklady na management projektu a související provozní náklady, které jsou z povahy přípravy stavebního projektu součástí investičních nákladů, nutných pro zdárnou přípravu a realizaci projektu. Tedy v nastaveném prostředí města a městské organizace PDS jsou náklady na činnost PDS v následujících letech zahrnuty „poměrově“ v investičních nákladech jednotlivých investičních akcí a je důležité tímto pohledem na ekonomiku činnosti a provozu PDS nahlížet.

Obr. 1 - Vývoj kumulovaných nákladů a vliv investora v průběhu realizace developerského projektu (zdroj: PDS)



Obr. 2 - Doporučený vývoj zadání investora v průběhu projektu (zdroj: PDS)



Agenda PDS projednaná Radou HMP v roce 2021

R-38685 – založení investičních akcí 1. vlna pozemků – „k návrhu na zavedení investičních akcí příspěvkové organizace Pražská developerská společnost do centrálního číselníku akcí v roce 2021 v kap. 01 – Rozvoj obce“

R-38676 – aktualizace zřizovací listiny PDS 2021 – „k návrhu na změnu zřizovací listiny Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizace – v působnosti odboru UZR MHMP“

R-39871 – prověření výstavby multifunkčního domu – Praha 12 – „k návrhu postupu pro přípravu výstavby bytového domu s multifunkčním sálem na pozemcích stávající radnice a MusicArtu na území MČ Praha 12 a k úpravě rozpočtu hl. m. Prahy v roce 2021“

R-39969 – směrnice pro zadání investora pro městskou bytovou výstavbu – „k Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“

R-40158 – rozpočtová opatření k investičním akcím – „k návrhu na úpravu rozpočtu kapitálových výdajů příspěvkové organizace Pražská developerská společnost v roce 2021 v kap. 01 Rozvoj obce“

R-41437 – založení investičních akcí – 2. vlna pozemků – „k návrhu na zavedení nových investičních akcí příspěvkové organizace Pražská developerská společnost do centrálního číselníku akcí hl.m. Prahy v kap. 01 – Rozvoj obce“

R-41255 – tržní ohodnocení pozemků PDS – 1. vlna pozemků – „k tržní hodnotě pozemků předaných k hospodaření Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizací“

R-42110 – dočasné pěší propojení Palmovka – Švábky – Rohanský ostrov – „k záměru realizace pěšího propojení Palmovka - Švábky - Rohanský ostrov (investiční akce 0045886 – Palmovka – úpravy prostupu, přípravné investice)“

Schválení dalšího postupu projektů

R-41023 - Smíchov V Botanice – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu „V Botanice – Praha 5“

R-41252 – bytový dům Vršovická – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu „Vršovická – Bytový dům“

R-41253 – Dolní Počernice – Projekt č.1 – k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Dolní Počernice – Projekt č.1“

R-41536 – Palmovka – Zenklova – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu „Palmovka - Zenklova“

R-41564 – Nové Dvory – bytový dům Jalový Dvůr – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Nové Dvory – Projekt 4 – Bytový soubor Jalový Dvůr“

R-41595 – Bytový dům Ládví – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu „Ládví – Praha 8“

R-41633 – bytový dům Nový Zlíchov – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu bytové výstavby „Nový Zlíchov – Praha 5“

R-41592 – Hutě – školka Na Hutích – „k návrhu dalšího postupu přípravy projektu souvisejícím s přípravou městské bytové výstavby „Na Hutích Projekt 4 – školka“

Expertní činnost PDS

Kromě úkolů, týkajících se přípravy projektů městské bytové výstavby na pozemcích předaných PDS k hospodaření, je PDS pověřována členy Rady HMP nebo odbory MHMP dalšími zadáními a úkoly, které se týkají zejména dalších nemovitostních aktiv HMP, expertních posouzení, tržní hodnoty apod. Z těchto činností lze například uvést následující:

Praha 6 – Džbán a okolí – postup možného majetkového vypořádání, ekonomický potenciál

Majetek České pošty na území Prahy – ekonomický potenciál, doporučení dalšího postupu

Areál Bohdalec – návrh dělení mezi státem a HMP, návrh postupu

Florenc – stanice metra a okolí – majetek DP a HMP, ekonomická rozvaha

Praha 12 – spolupráce s MČ, koncepce projektu společenského sálu s byty

Libuš a okolí – posouzení ekonomiky navrhovaných majetkových směn s dopady na pozemky HMP

Praha 8 – verifikace a konzultace pro možná majetková vypořádání

Uvažovaná směna – Nádraží Praha-Vyšehrad / pozemky Dolní Počernice – ekonomické prověření

Praha 3 – pozemky v majetku MČ Praha 3 pro bytovou výstavbu – doporučení dalšího postupu, ekonomická rozvaha

Invalidovna – optimální zapojení majetku HMP do předpokládaného rozvoje lokality

Běchovice – ověření konceptu bytové výstavby připravované městskou částí

Hotel Opatov – variantní prověření ekonomických, stavebních a technických aspektů projektu

Vltavská – investice navazující na Vltavskou filharmonii, ověření potenciálu území pro development

Nádraží Praha-Holešovice – ekonomické prověření hodnot dle majetkoprávních vztahů

Stadion Strahov – ekonomický potenciál, návrh dalšího postupu

Expertní a konzultační činnost – pro projekt Dostupné družstevní bydlení

Zadání investora

(Směrnice pro zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy)

V průběhu let 2020–2021 byla ve spolupráci PDS, IPR Praha a FA ČVUT připravena Směrnice pro zadání investora pro městskou bytovou výstavbu. Dokument, schválený Radou HMP v dubnu roku 2021, plní následující účel:

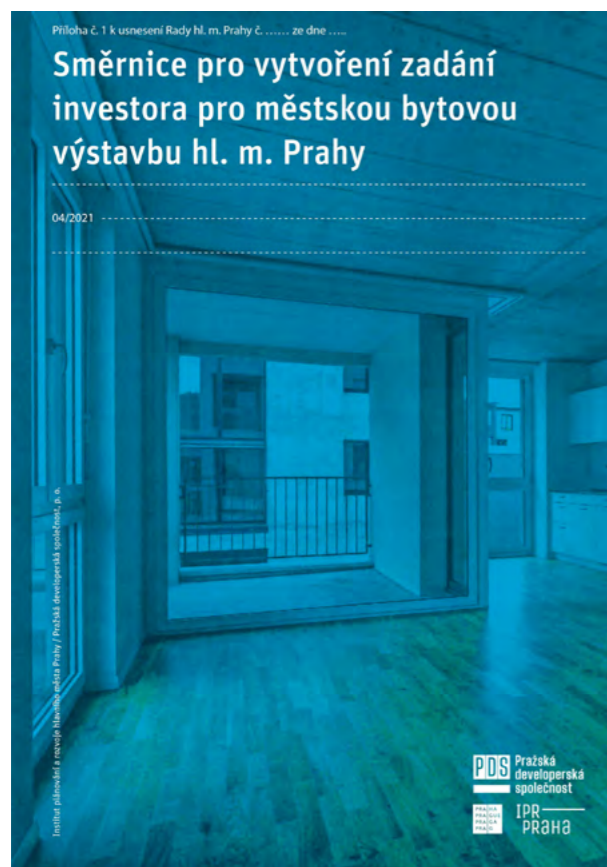
- Sjednocuje praxi při přípravě projektů městského nájemního bydlení.
- Definuje principy městské bytové výstavby a doporučuje vhodnou strukturu bytů.
- Slouží jako příručka, která pomůže definovat cíle konkrétního projektu a požadavky kladené na zpracování návrhu.

Zadání investora je závazné pro všechny organizace hl. m. Prahy a doporučené pro obdobné aktivity jednotlivých pražských městských částí. Zadání investora je volně ke stažení na webových stránkách PDS, sekce Expertní činnost.

Odkaz: www.pdspraha.eu/zadani-investora-pro-mestskou-bytovou-vystavbu/

Městská výstavba HMP má přispět k plnění klimatického závazku hlavního města, a proto PDS v zadání klade důraz na trvale udržitelný development. V projektech bytových domů bude zohledněna efektivita využití pozemku a samotné stavby, minimalizace provozních nákladů a nákladů na údržbu, ale také použití materiálů šetrných k životnímu prostředí, zohledněno šetření vodou (práce s dešťovou vodou a využití tzv. šedé odpadní vody) a zohledněny úspory energií (vhodnou orientací budovy, instalací tepelných čerpadel či umístěním fotovoltaických panelů).

Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stárly po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu.



Zadání investora zpracované ČVUT, IPR Praha a PDS v roce 2021



Udržitelnost a environmentální přístup k projektům

PDS v rámci přípravy svých projektů zohledňuje klimatický závazek Prahy, kterým je snížení emisí CO₂ o 45 % do roku 2030 a dosažení klimatické neutrality do roku 2050. Za tímto účelem PDS spolupracuje s UCEEB, Univerzitním centrem energeticky efektivních budov ČVUT.

PDS je partnerem Pražského inovačního institutu, se kterým se podílí na strategii Cirkulární Praha 2030, která zahrnuje opatření emisních úspor ve stavebnictví. Cílem je zvýšení životnosti budov, používání materiálů s nižší uhlíkovou stopou

a smysluplný přístup k recyklaci stavebních materiálů. Tento přístup je zohledněn v Zadání investora, které je podkladem pro tvorbu projektu městské bytové výstavby.

Účastí v programu Sustainability management, který organizuje VŠCHT v Praze, PDS podporuje vzdělávání svých zaměstnanců v problematice dlouhodobé udržitelnosti vystavěného prostředí i konkrétních projektů.

Model projektu Palmovka vznikl jako práce studentů Fakulty architektury ČVUT v ateliéru prof. Ing. arch. Michala Kohouta



Odborná partnerství a veřejná vystoupení

V roce 2021 se zástupci PDS aktivně zúčastnili několika odborných konferencí a seminářů, z nichž lze vyjmenovat Stavební forum, Prague Property Forum, realitní akce CEEC Research, konference Renaissance nájemního bydlení a kulatý stůl Americké obchodní komory o dostupnosti bydlení.

PDS intenzivně spolupracuje s vysokými školami:

Studenti Fakulty architektury ČVUT hledají v rámci ročníkových prací možná řešení rozvoje některých pozemků z portfolia PDS. Petr Urbánek, ředitel PDS, je jedním z lektorů modulu Development FA ČVUT.

PDS je partnerem realitního MBA programu Vysoké školy ekonomické, který má akreditaci mezinárodní profesní organizace RICS pro komerční nemovitosti a oceňování nemovitostí. Dva zaměstnanci PDS jsou úspěšnými absolventy prvního běhu tohoto dvouletého studia.

PDS je odborným garantem a konzultantem předmětu developerský projekt, v jehož rámci posluchači 3. a 4. běhu MBARE prověřují vybraná území v majetku HMP vhodná pro městskou výstavbu.

Model projektu Palmovka vznikl jako práce studentů Fakulty architektury ČVUT v ateliéru prof. Ing. arch. Michala Kohouta



Výhled činnosti pro rok 2022

V roce 2022 významně postoupí příprava jednotlivých projektů, zejména těch, které již v roce 2021 prošly schválením v IEV. Na jednotlivé projekty či jejich první fáze budou vypsaný architektonické soutěže nebo otevřená výběrová řízení pro architektu/projektanty.

S vybranými architektu/projektanty budou po podepsání smlouvy zahájeny práce na jednotlivých fázích konkrétních projektů a lze přepokládat, že u některých projektů dojde již k projednání prv-

ních verzí dokumentace s dotčenými orgány státní správy a získání potřebných stanovisek.

Budou pokračovat intenzivní práce na koordinaci a přípravě větších území – zejména v lokalitách Nové Dvory, Palmovka a Dolní Počernice. V polovině roku 2022 bude také zpracována a předložena aktualizace tržního ohodnocení portfolia pozemků, které byly dosud předány PDS k hospodaření.

1**2**345678
91011121
31415161
71819202
12223242
52627282
93031323

2022





Zbyněk Richter

starosta městské části Praha – Dolní Počernice

Město musí růst organicky

Pane starosto, na území městské části Praha – Dolní Počernice vlastní hl. m. Praha rozsáhlý pozemek, kde chce – v souladu s územním plánem – postavit soubor řadových a bytových domů. Ideálně by zde do roku 2030 mohlo najít svůj domov více než tisíc lidí. Jaký postoj zaujímá vaše městská část k chystané výstavbě?

Naše městská část si nechala před časem zpracovat urbanistickou studii Dolní Počernice – Jižní část, která je koncipovaná jako zahradní město s rodinnými, řadovými a bytovými domy. Návrh, který nám PDS předložila, jde podobným směrem. Využívá existující koeficient pro bytovou výstavbu daný územním plánem a nijak jej nenavýšuje. Počítá jak s výstavbou řadových dvojdomků, několika menších bytových domů a s plnou občanskou vybaveností v podobě mateřské a základní školy, s prostory pro menší obchody a služby a s dětskými hřišti. Záměr byl prezentován jak na zasedání našeho zastupitelstva, tak na veřejném projednání s účastí široké veřejnosti. Reakce rady naší městské části a některých zastupitelů a občanů jsme shrnuli do usnesení, které následně odsouhlasilo naše zastupitelstvo. Usnesení s našimi připomínkami jsme předali PDS a očekáváme, že je podle svých možností zohlední a zapracuje do projektu. Všichni si uvědomují, že celý pozemek je určený k bytové zástavbě. Na první etapu projektu již dokonce existuje platné stavební povolení. Jde tedy o to, aby nový projekt citlivě navazoval na stávající zástavbu a obohacoval ji o něco, co nám tu chybí.

Vnímáte nějaké synergie mezi plánovaným rozvojem vaší městské části a novým projektem PDS?

Projekt takového rozsahu vyžaduje plnou občanskou vybavenost a významné investice do infrastruktury, aby byl dlouhodobě udržitelný a soběstačný. Přednosti vidím především v navýšení počtu vzdělávacích zařízení (mateřských a základních škol a volnočasových zařízení). Veřejnost bude pečlivě sledovat právě výstavbu škol, to je u nás velké téma. V parteru bytových domů by měly být menší obchody a provozovny služeb. Víím, že naši občané by uvítali ordinace praktických lékařů a ambulantních specialistů. A využívána budou určitě i nová sportoviště a dětská hřiště. A co se týče infrastruktury, klíčová je pro nás doprava, protože občané i zastupitelé mají obavu z nárůstu dopravy.

V čem spočívá problém a jaké by podle vás bylo nejlepší řešení?

Dolní Počernice se nacházejí na jihovýchodním okraji Prahy a konkrétně ulice Českokobrodská je jednou z nejvíce využívaných cest do a z hlavního města. Občané se oprávněně obávají, že výstavba nové bytové čtvrti by dopravní situaci dále ztížila, a proto je nutné přistupovat k projektu komplexně a dopravu řešit paralelně.

A subjektů, které se na jejím řešení podílejí nebo budou podílet, je víc. Patří mezi ně Magistrát hl. m. Prahy, Technická správa komunikací, naše městská část, Dopravní podnik hl. m. Prahy, Ministerstvo dopravy, Správa železniční dopravní cesty, České dráhy a bohužel i některé soukromé subjekty. Chceme odlehčit individuální osobní dopravě a posílit hromadnou přepravu městskými autobusy či příměstskými vlaky.

Kroků, které by naši dopravní situaci zlepšily, je celá řada. Bezprostřední je oprava Českokobrodské ulice a realizace ulice Nová Úpická. Dále podporujeme výstavbu obchvatové komunikace zvané Tangenta, která vede po obvodu pozemku PDS a která by snížila stávající dopravní zatížení centrální části Dolních Počernic. A podporujeme urychlení strategické výstavby Pražského okruhu, stavba 511 v úseku Běchovice – dálnice D1. To vše odkloní dopravu mimo rezidenční oblast Dolních Počernic.

Jak probíhá prezentace záměru občanům Dolních Počernic a co nejvíce pomáhá?

Jak jsem již zmínil, záměr PDS byl prezentován na Zastupitelstvu MČ Praha – Dolní Počernice a následně veřejně projednán s našimi občany. Z reakcí víím, že lidé byli rádi, že se o projektu dozvěděli více a mohli přispět do diskuze relevantními podněty, které je možné do projektu zapracovat. Jednání jsou stále otevřená a projekt je, a i nadále bude, naší veřejností opravdu bedlivě sledovaný.

3. Přehled projektů PDS

Klíčové lokality

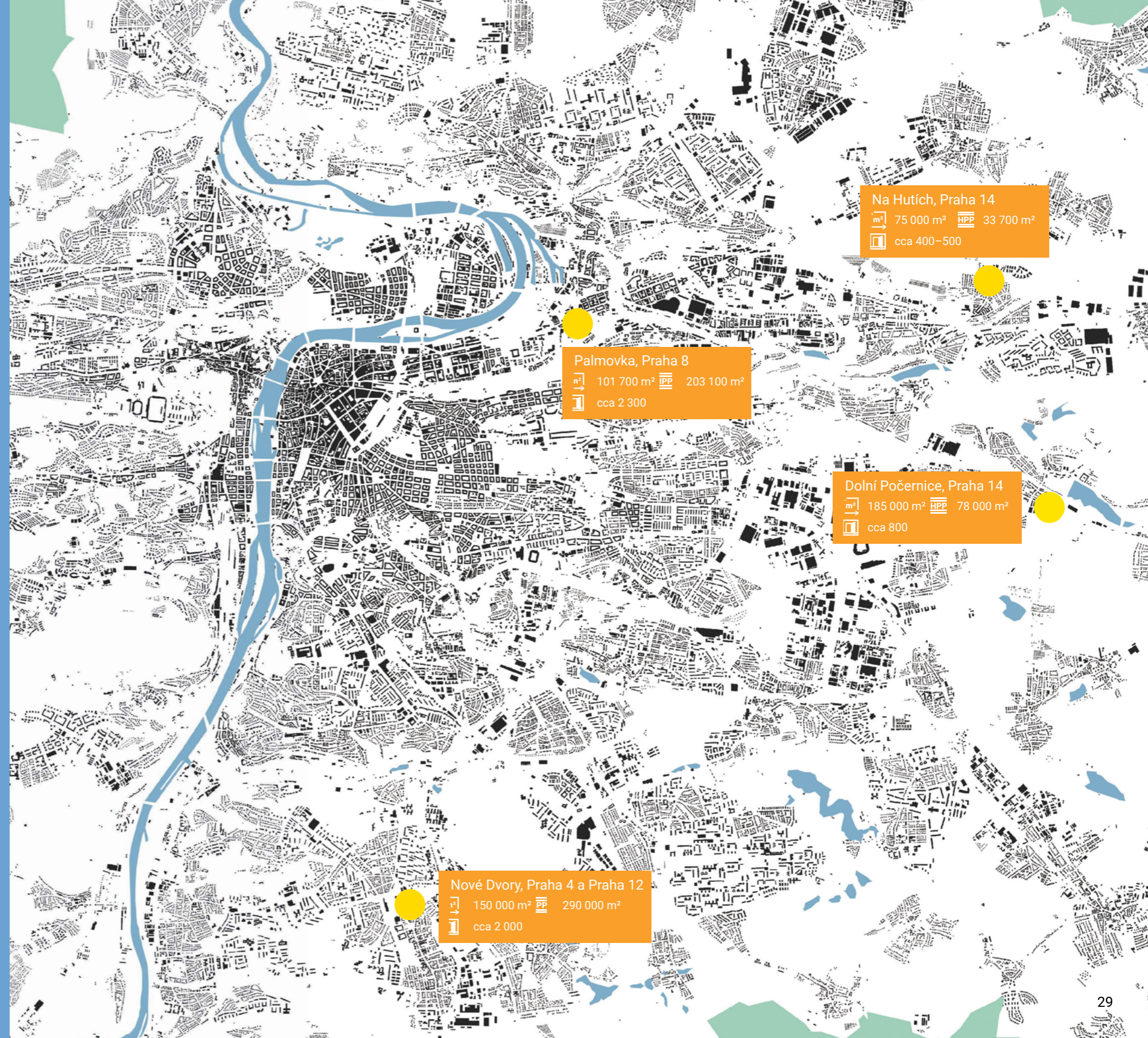
LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů



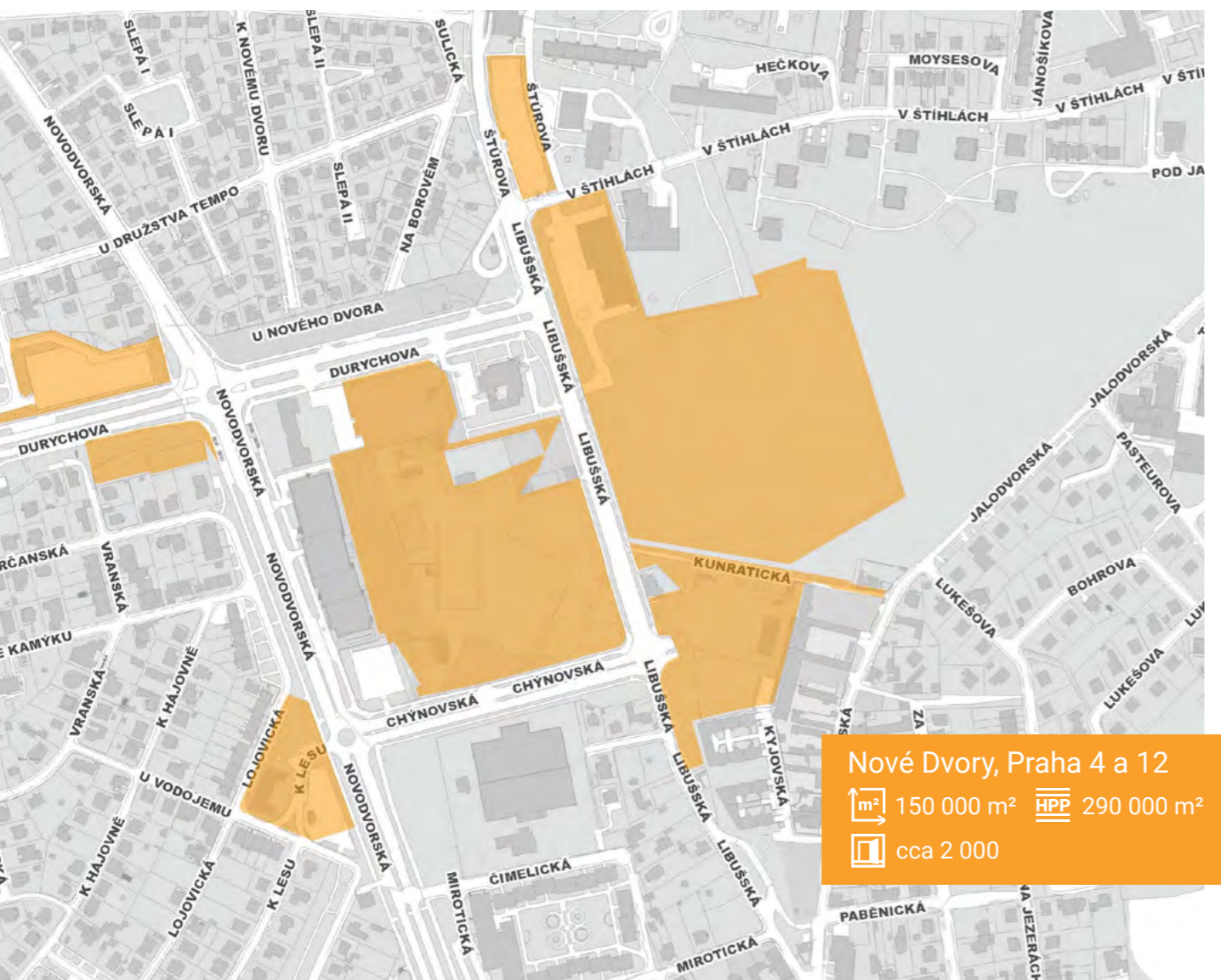
Nové Dvory, Praha 4 a Praha 12

Nové Dvory jsou z hlediska majetkového vlastnictví klíčovou lokalitou hl. m. Prahy, kde má město majoritní pozemkové vlastnictví s velkým potenciálem. Rozvoj celé této lokality je předurčen výstavbou stanice metra D Nové Dvory, která by měla být dokončena kolem roku 2028. Tato klíčová infrastrukturní investice města vyžaduje zodpovědný přístup k celé navazující lokalitě tak, aby došlo k adekvátnímu zhodnocení nemovitostních aktiv, koordinovanému rozvoji a přípravě celého území. Navíc je již v současné době také připravováno prodloužení tramvajové tratě.

V této souvislosti byla v roce 2019 iniciována změna územního plánu, která navýší kapacity v lokalitě, jež budou odpovídat potenciálu celého území. Pro tento účel je pořizována studie, která bude finalizována v roce 2022 a která určí základní parametry pro rozvoj celé lokality.

Cílem je, aby v Nových Dvorech vyrostla moderní městská čtvrť – obvodové centrum, která bude zahrnovat bytové domy, administrativní a obchodní prostory, kulturní centrum, školská a volnočasová zařízení.

V horizontu 15 let by v Nových Dvorech mohlo vzniknout 1 600 až 2 000 městských nájemních bytů, 35 000 m² HPP komerčních a 60 000 m² HPP administrativních ploch.

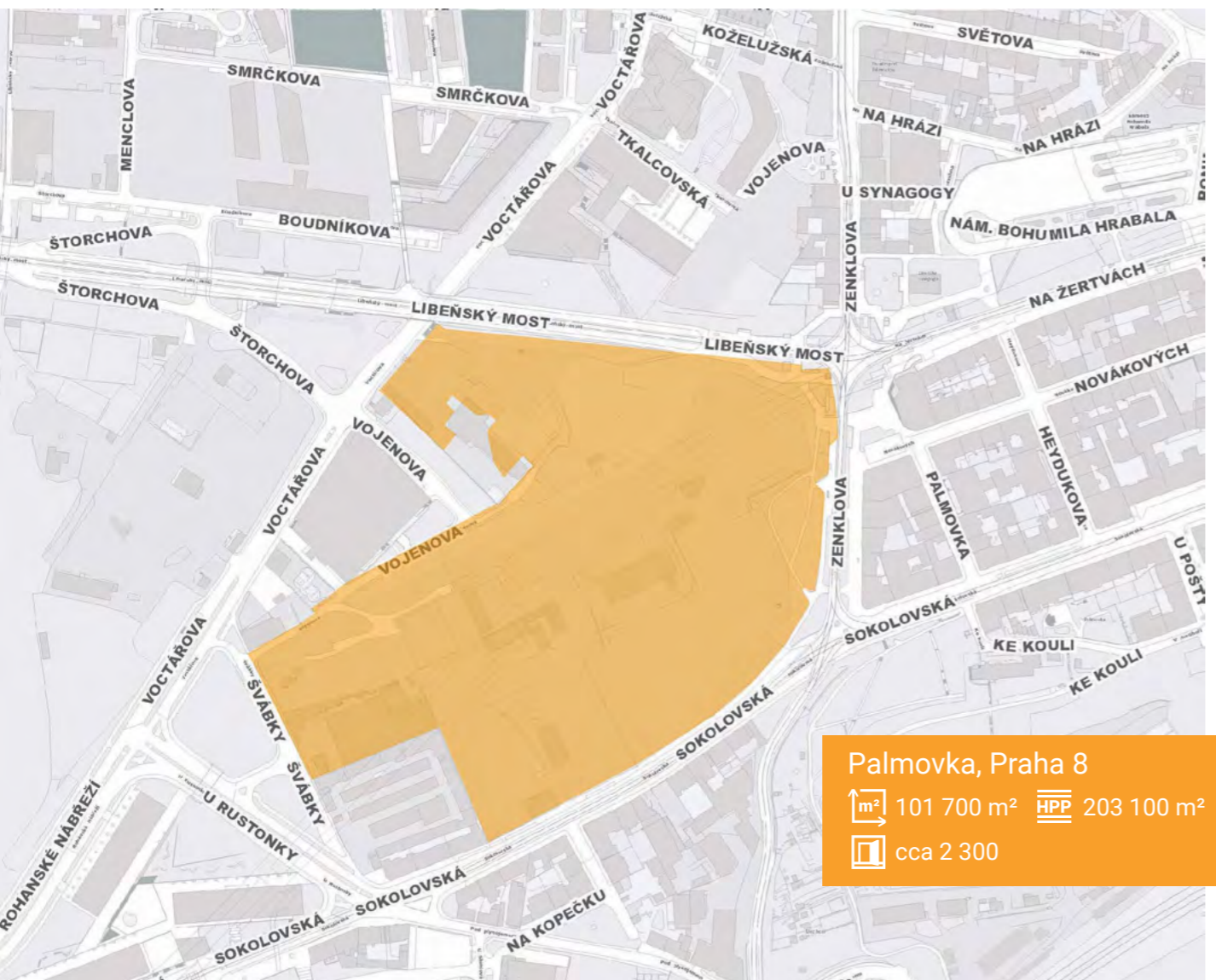


Palmovka, Praha 8

Pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy a Dopravního podniku hl. m. Prahy se nacházejí přímo u dopravního uzlu Palmovka a mají potenciál pro vybudování moderní městské čtvrti. Cílem je – stejně jako v případě Nových Dvůrů – nabídnout nové široké využití v podobě bydlení (městských nájemních bytů), moderních administrativních prostorů, plné občanské vybavenosti a také veřejné zeleně (parkových úprav, dětských hřišť a sportovišť).

Aktuálně se PDS věnuje koordinaci zcelení území pro celý projekt, který by měl být – po získání všech potřebných povolení – realizován po etapách v horizontu 5 až 15 let.

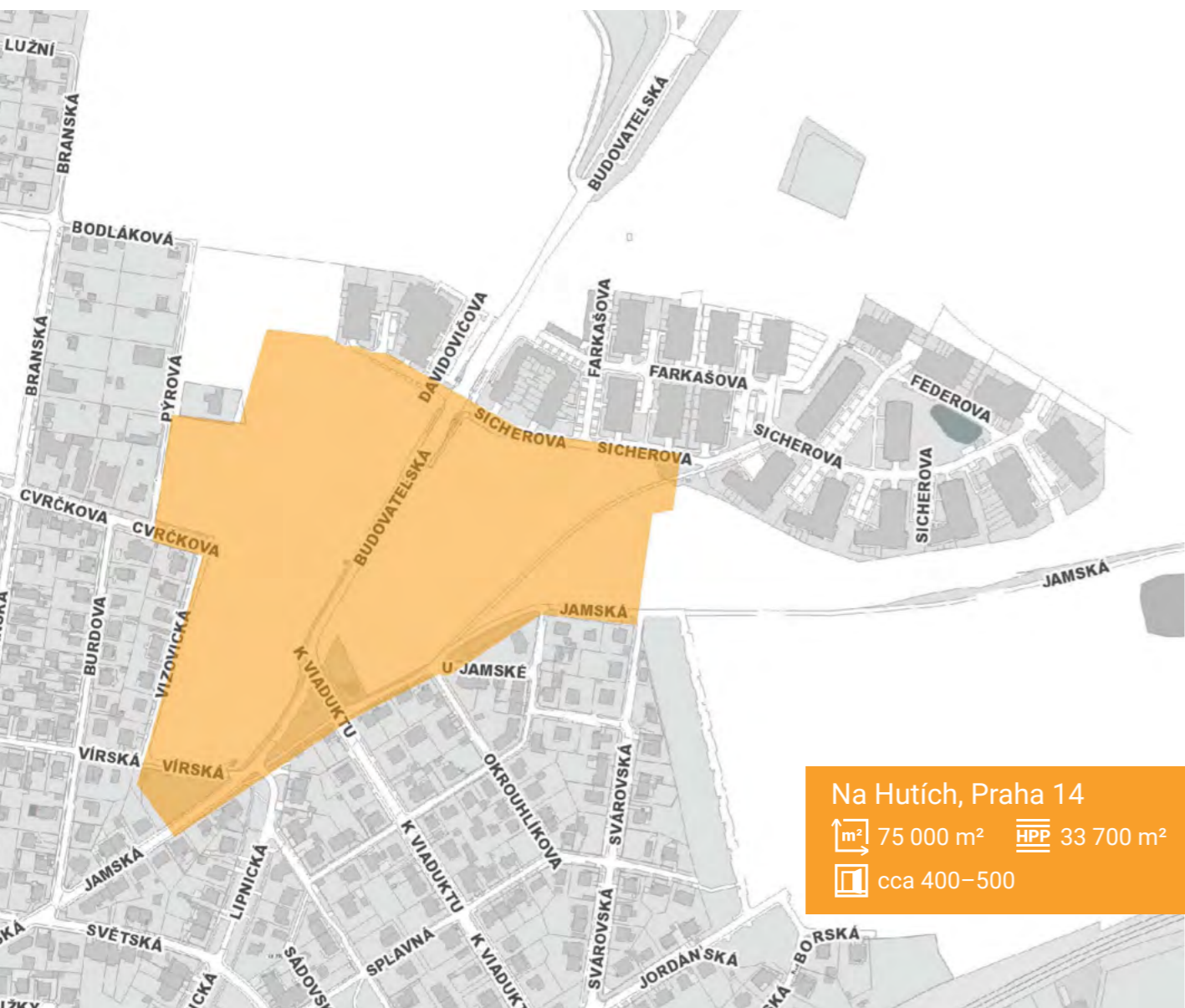
Prioritně se PDS věnuje přípravě projektů na pozemcích, které má předány k hospodaření. Jde zejména o pozemky na nároží ulic Libeňský most a Zenklova, kde bude v roce 2022 vypsáno výběrové řízení na výběr architekta/ projektanta projektu.



Na Hutích, Praha 14

Městské pozemky v lokalitě Na Hutích v Praze v Kyjích mají rozlohu zhruba 75 000 m² a počítá se zde s vybudováním lokálního centra celé oblasti s bytovými domy, řadovými rodinnými domky, službami a veřejnou vybaveností včetně obchodních ploch a mateřské školy s tělocvičnou a komunitním centrem. Součástí rozvoje území je vybudování veřejné infrastruktury, spočívající zejména v úpravách veřejných prostranství a dobudování páteřní dopravní a technické infrastruktury.

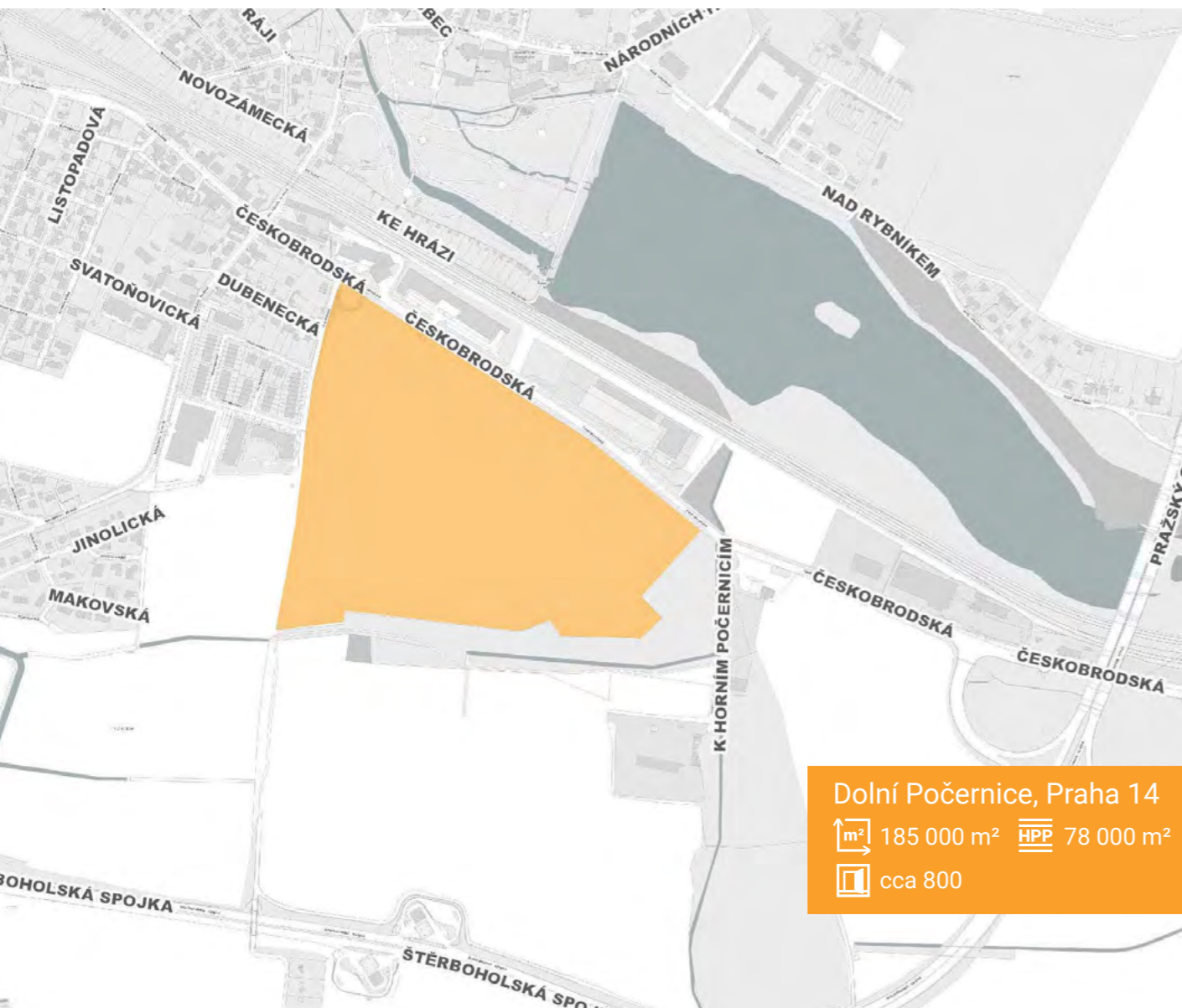
Projekt Na Hutích, který nabídne v závislosti na změně územního plánu 400 až 500 bytů, by měl být realizován v horizontu 5 až 10 let.



Dolní Počernice

Pozemky v Dolních Počernicích o celkové rozloze 185 000 m² patří k největšímu souvislému území ve vlastnictví hl. m. Prahy, kde je možné postavit městské nájemní bydlení. Oblast je díky příměstské železnici a blízkému Městskému okruhu dobře dopravně spojena s centrem města a zároveň nabízí dostatek příležitostí k rekreačním volnočasovým aktivitám. Vzhledem k tomu, že bytová výstavba je v souladu s územním plánem, PDS připravuje podklady a studie pro zahájení výběrových řízení na architektu a projektanty pro celý projekt v rámci jeho etapizace.

Projekt v Dolních Počernicích, kde je možné postavit až 800 jednotek, by měl být realizován v několika etapách v horizontu 5 až 12 let.



Projekty

Projekty schválené IEV
v roce 2021 a projednané
Radou hl. m. Prahy

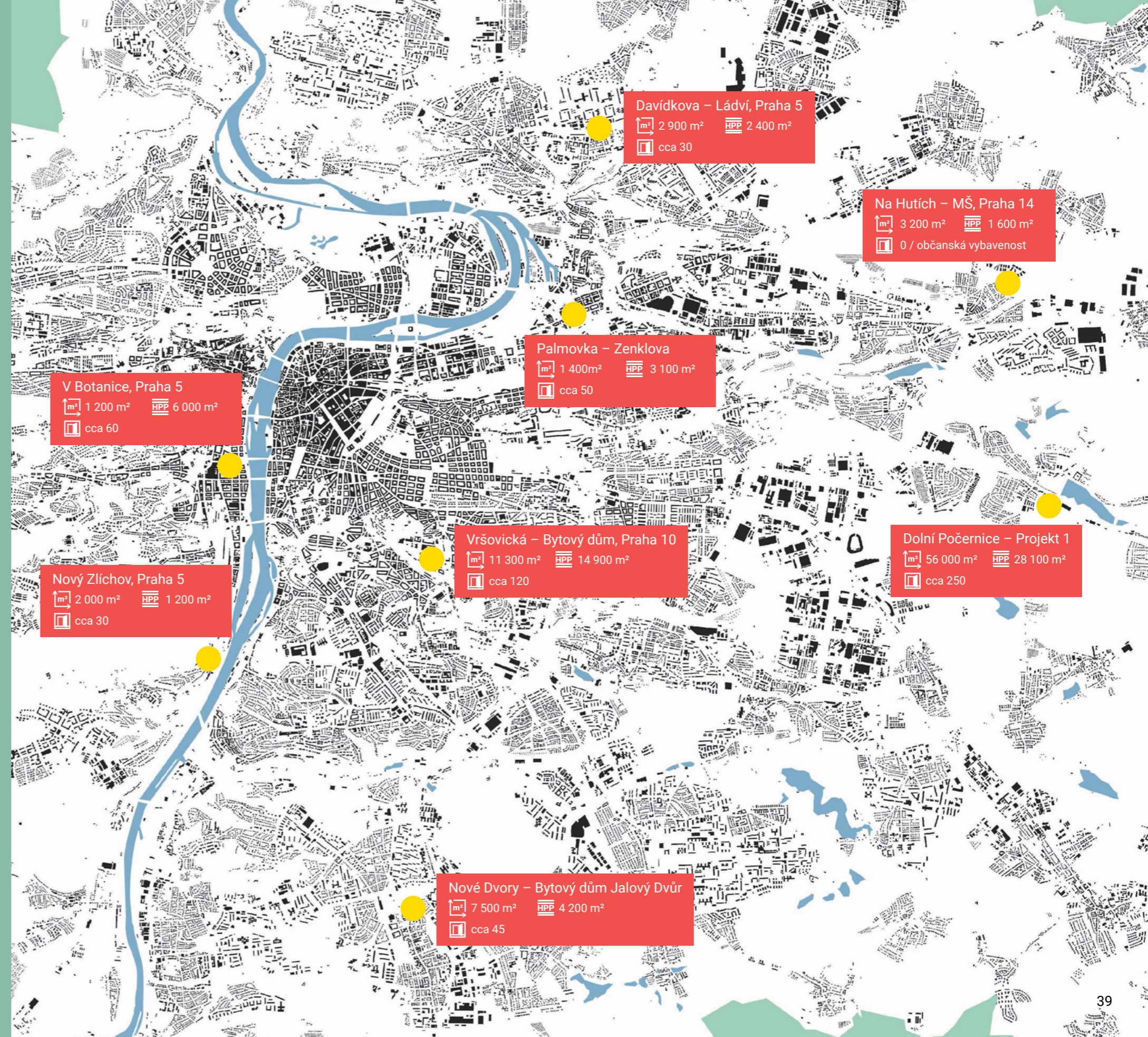
LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

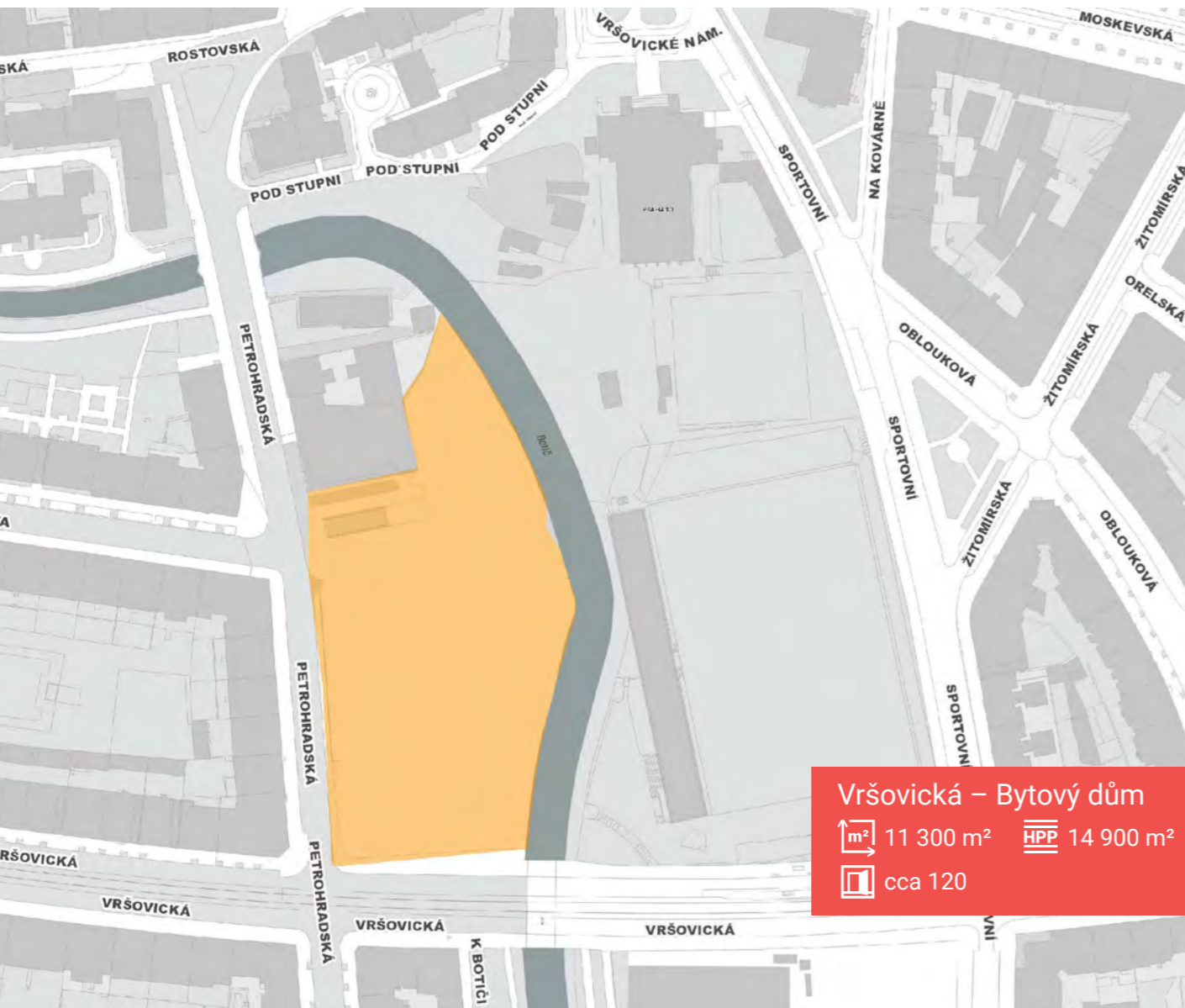
 počet bytů



Vršovická – Bytový dům, Praha 10

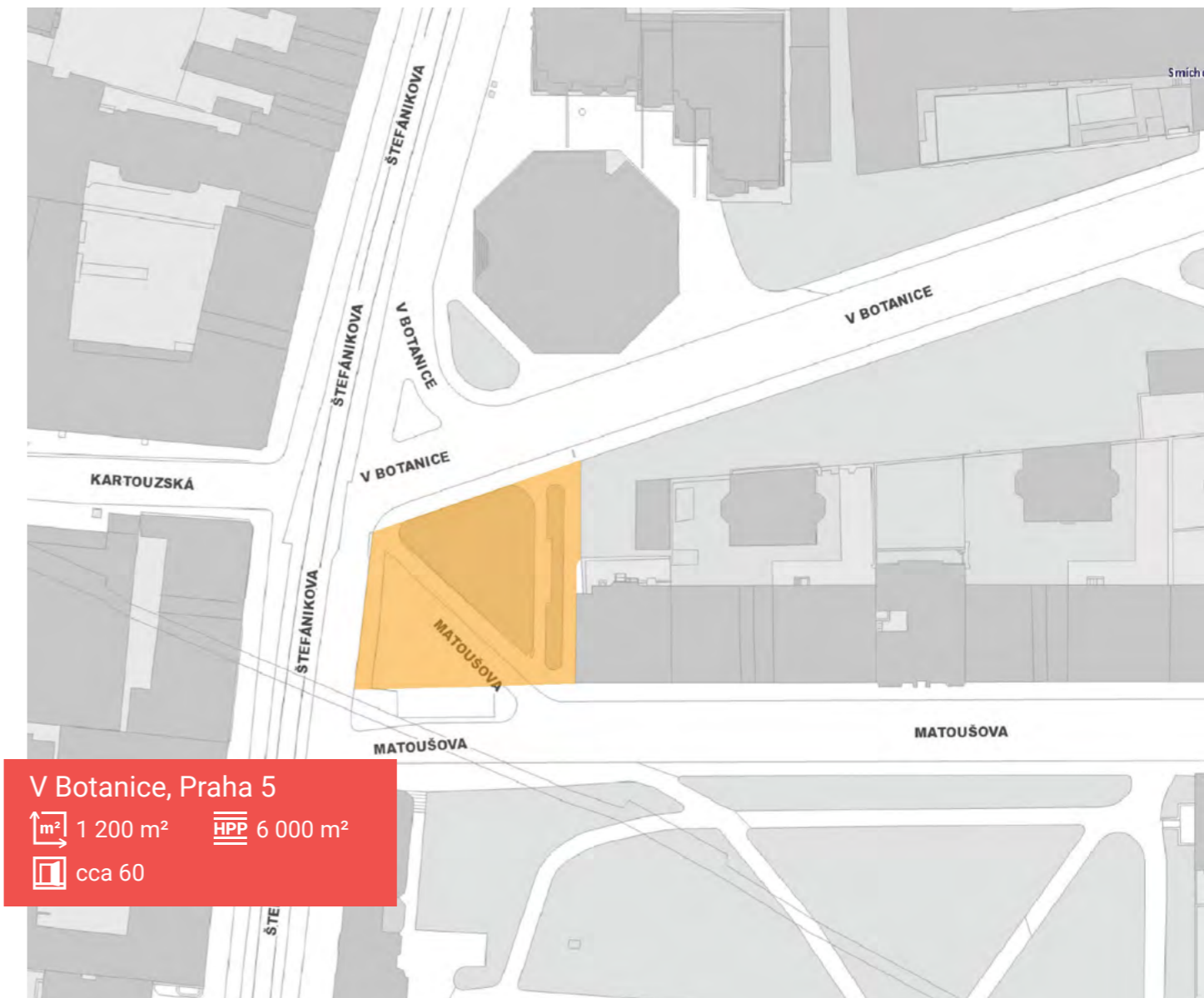
V současné době PDS koordinuje budoucí realizaci projektu mezi hl. m. Prahou a městskou částí Praha 10. Přípravuje podklady a zadání pro architektonickou soutěž a výběrové řízení na projekční práce. Na městském pozemku o rozloze necelých 12 000 m² se počítá s výstavbou bytového domu se 100–140 nájemními bytovými jednotkami a maloobchodními prostory v přízemí určenými pro malé obchody a provozovny služeb. Projekt by měl být realizován v horizontu let 2023–2025.

Spolu s projektem bytového domu PDS koordinuje ve spolupráci s městskou částí Praha 10 přípravu celého území z hlediska řešení veřejných prostorů, úpravy koryta Botiče a zejména budoucí přípravu projektu rekonstrukce stadionu Bohemians – Ďolíček.



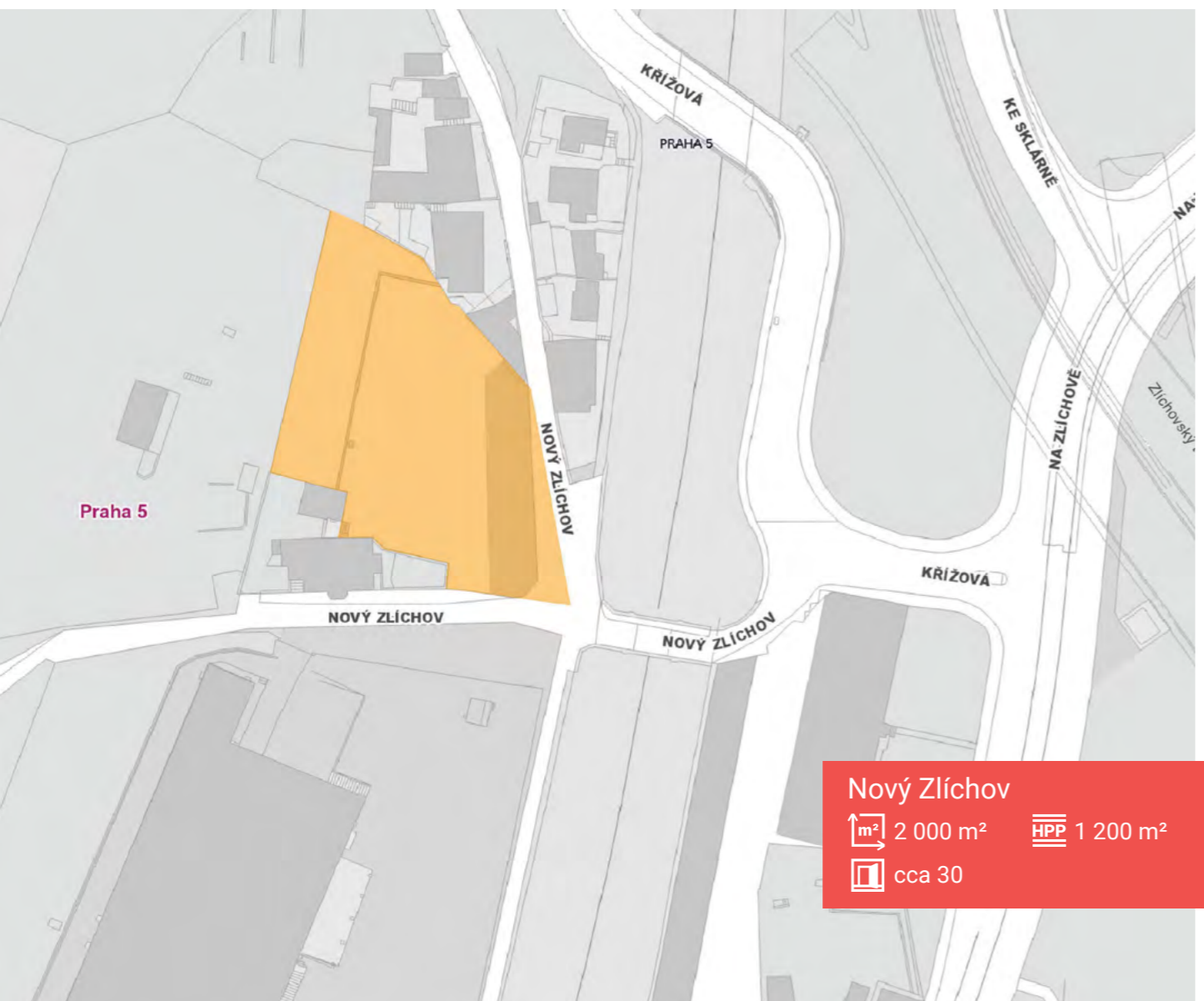
Smíchov – V Botanice, Praha 5

Na menším městském pozemku v blízkosti stanice metra Anděl plánuje PDS dostavět městský blok. Nový dům by měl nabídnout 45–60 nájemních bytových jednotek. V přízemí se počítá s občanskou vybaveností (menšími obchody a provozovnami služeb). Projekt V Botanice by měl být realizován v horizontu 2–5 let. Začátkem roku 2022 bude na tento projekt vypsána architektonická soutěž.



Nový Zlíchov, Praha 5

Na menším městském pozemku v rezidenční části městské části Prahy 5 s názvem Nový Zlíchov plánuje PDS postavit bytový dům s 30–40 nájemními jednotkami. Projekt Nový Zlíchov by měl být realizován v horizontu 3–5 let. V první polovině roku 2022 bude v rámci otevřeného výběrového řízení vybrán architekt/projektant pro tento projekt.



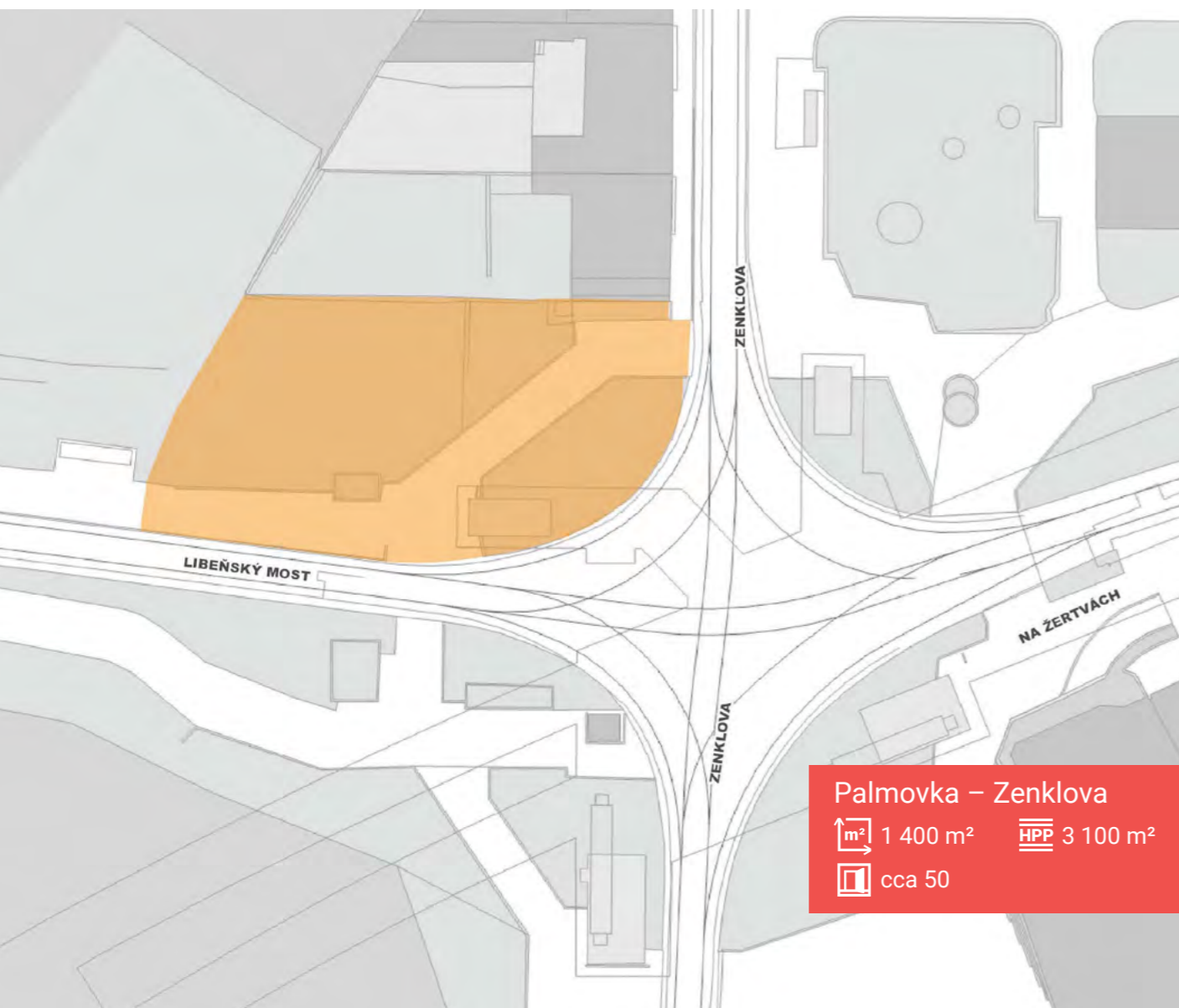
Nové Dvory – Bytový dům Jalový Dvůr, Praha 4

Jalový dvůr je prvním projektem městské bytové výstavby v lokalitě Nové Dvory, kde se hl. m. Praha chystá vybudovat novou čtvrť s vlastní zastávkou metra, městskou bytovou výstavbou, kompletní veřejnou vybaveností a kultivovaným veřejným prostorem. Připravovaný soubor nízkopodlažních bytových domů Jalový dvůr naváže na okolní rezidenční zástavbu Libuše a s největší pravděpodobností bude kombinovat bytové a řadové domy. V první polovině roku 2022 bude v rámci otevřeného výběrového řízení vybrán architekt/projektant pro tento projekt.



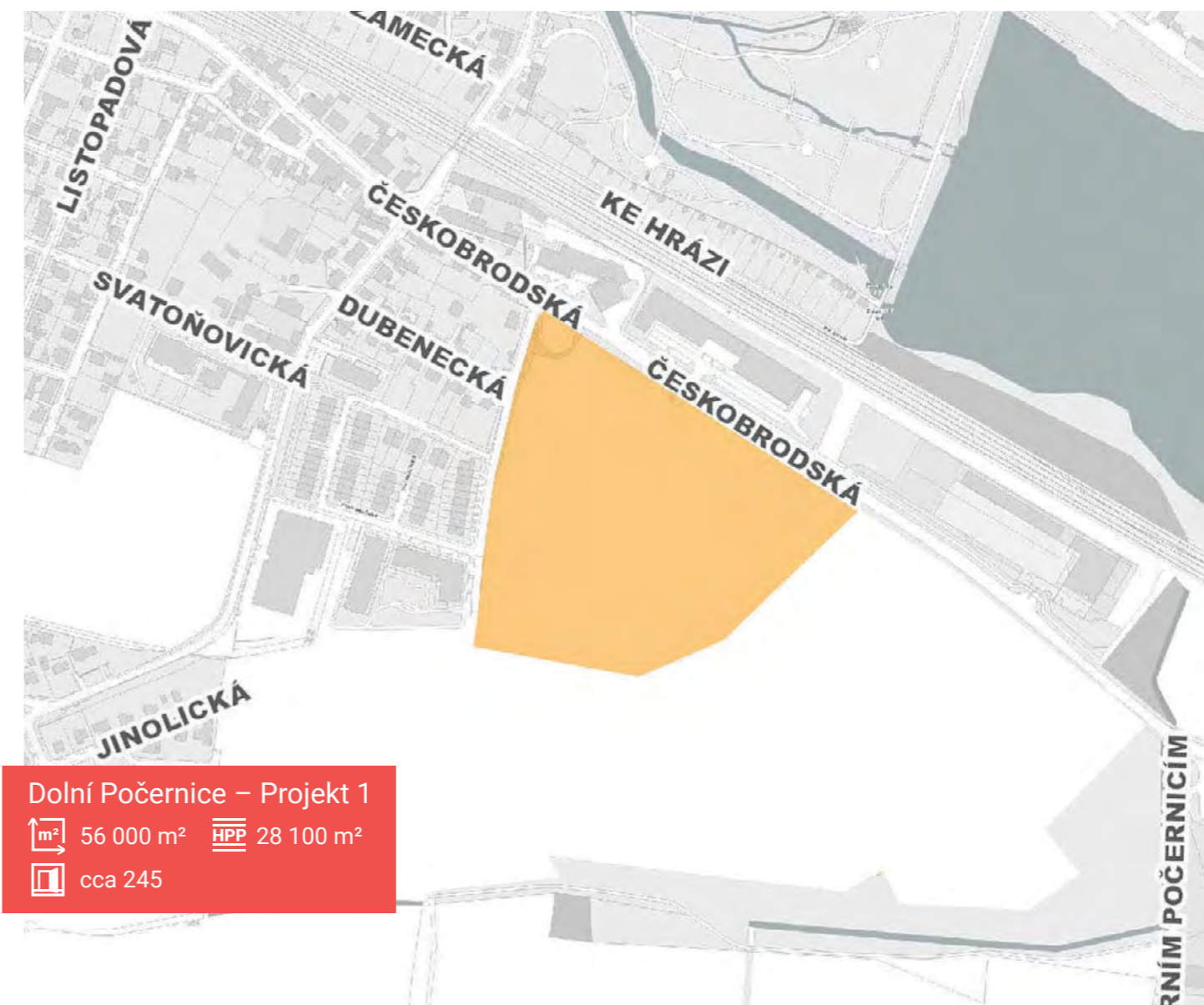
Palmovka – Zenklova, Praha 8

Na pozemku, který se nachází u křižovatky Libeňský most – Zenklova, připravuje PDS výstavbu dvou domů s nebytovými (maloobchodními nebo administrativními) prostory v přízemí, které doplní cca 24 bytových jednotek v nadzemních podlažích. Součástí jednoho z uvažovaných domů bude pravděpodobně také nový vstup do metra. V první polovině roku 2022 bude v rámci otevřeného výběrového řízení vybrán architekt/projektant pro tento projekt.



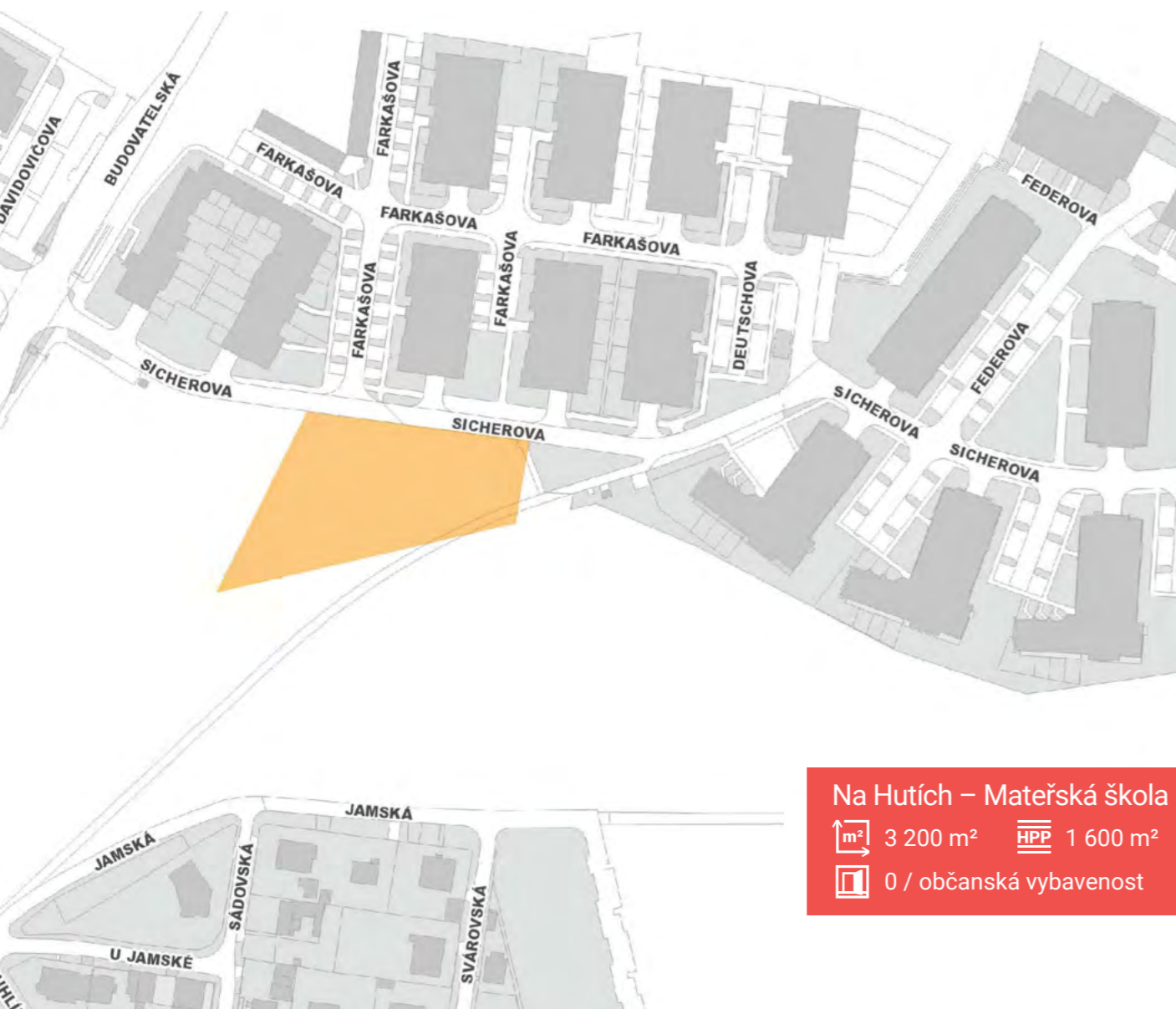
Dolní Počernice – Projekt 1

Pozemky v Dolních Počernicích o celkové rozloze 185 000 m² patří k největšímu souvislému území ve vlastnictví hl. m. Prahy, kde je možné postavit nájemní bydlení. Projekt 1 je první fází výstavby nové městské čtvrti, která je připravována podle soudobých požadavků na dlouhodobou udržitelnost, plnou občanskou vybavenost a zelenomodrou infrastrukturu. Navrhované řešení citlivě navazuje na stávající rezidenční zástavbu Dolních Počernic.



Na Hutích – Mateřská škola a komunitní centrum, Praha 14

Mateřská škola s tělocvičnou a komunitním centrem v Sicherově ulici v Praze 14 je první částí budoucího nového centra již existující čtvrti Na Hutích, která se rozrostne o městské nájemní bydlení, kompletní občanskou vybavenost a náměstí s obchody a službami. V prosinci 2021 jsme vypsalí výběrové řízení na architektonické řešení a projektové práce. Zahájení výstavby se očekává – po obdržení všech potřebných povolení – v roce 2023.

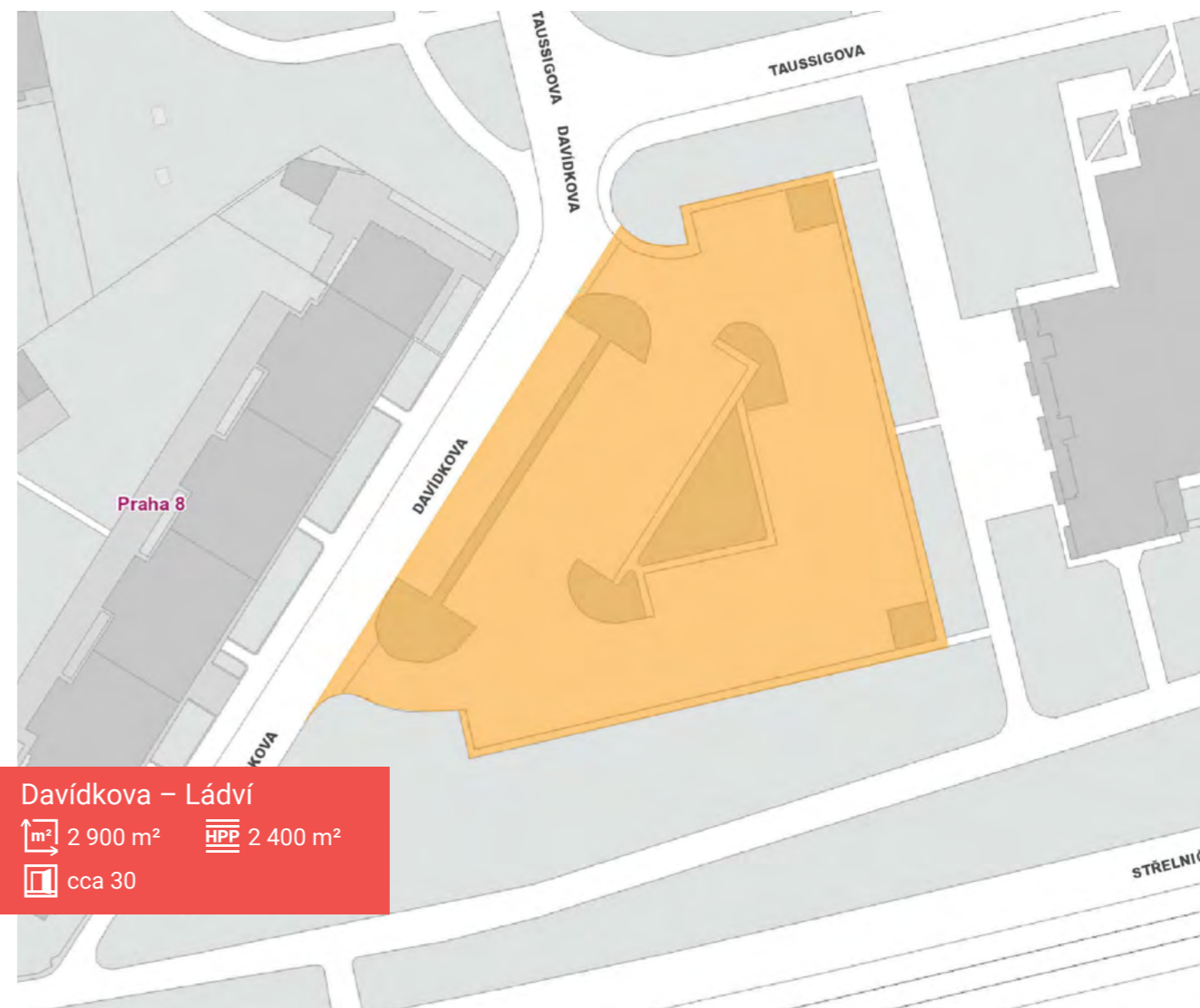


Na Hutích – Mateřská škola

↑^{m²} 3 200 m² HPP 1 600 m²
▮ 0 / občanská vybavenost

Prověření environmentálně efektivního a inovativního projektu městské bytové výstavby

PDS dostala za úkol prověřit možnosti využití pozemku, který se nachází v majetku města v bezprostřední blízkosti stanice metra Ládví. Cílem je zhodnotit, zda při dodržení principu ochrany urbanistických kvalit sídliště existuje možnost dotvořit původní urbanistické struktury v této mikrolokalitě například formou realizace dřevostavby nebo obdobné stavební technologie umožňující v maximálně míře využít principy cirkulární ekonomiky, která bude na nejvyšší současné úrovni splňovat parametry udržitelnosti a šetrnosti k životnímu prostředí z hlediska výstavby, ale také provozu.



Davidkova – Ládví

↑^{m²} 2 900 m² HPP 2 400 m²
▮ cca 30

Projekty projednané IEV v listopadu 2021 s předpokladem schválení Radou hl. m. Prahy v roce 2022

Aktualizací zřizovací listiny v roce 2021 byly PDS předány další pozemky, kde již probíhají úvodní rozvahy a prověření.

Některé z těchto projektů byly již projednány na zasedání Investičního expertního výboru v listopadu 2021. V roce 2022 budou na tyto projekty, popř. jejich první etapy, vypsány architektonické soutěže nebo veřejná výběrová řízení na architektonické návrhy a projekční práce.

LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

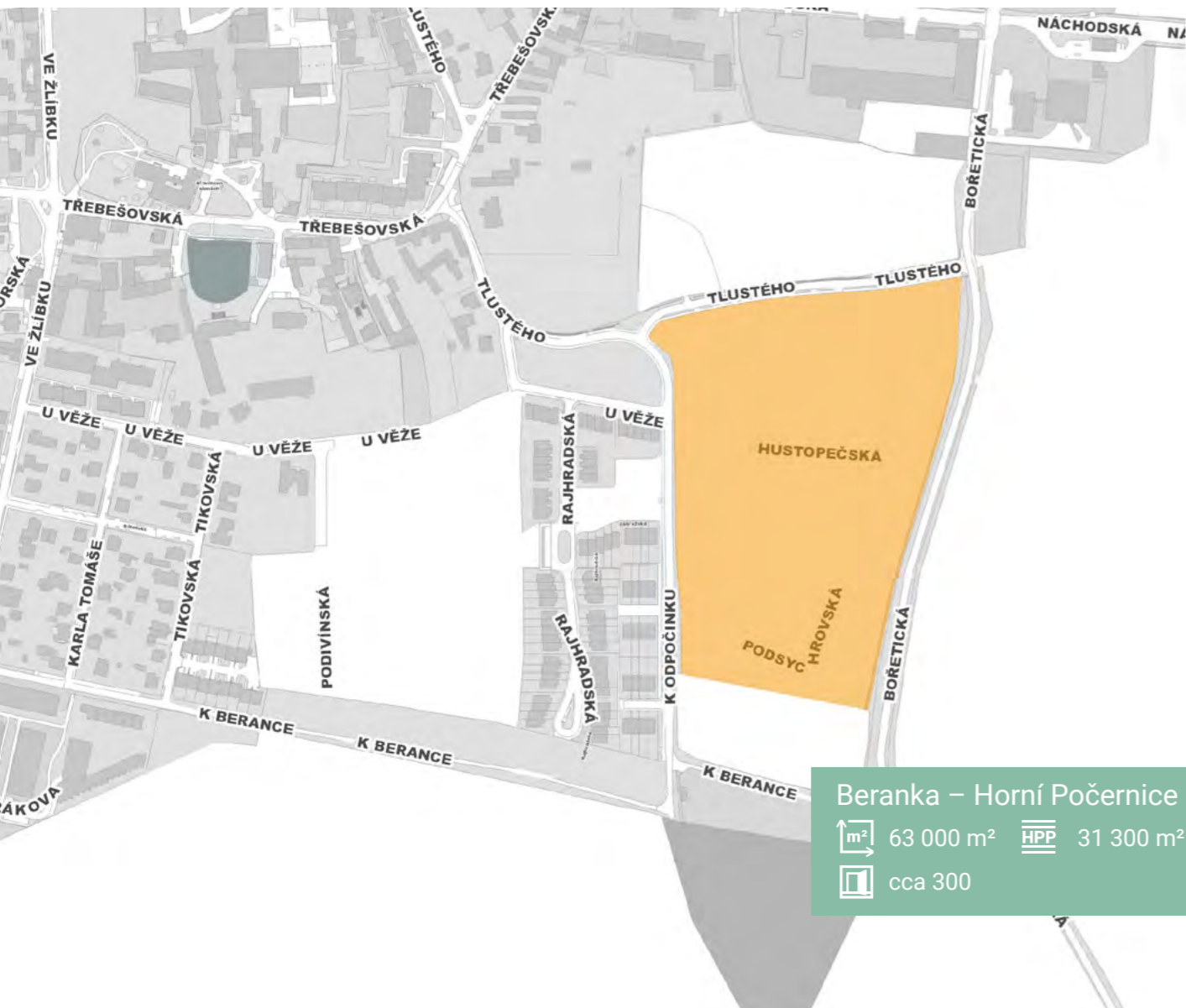
 hrubá podlažní plocha

 počet bytů



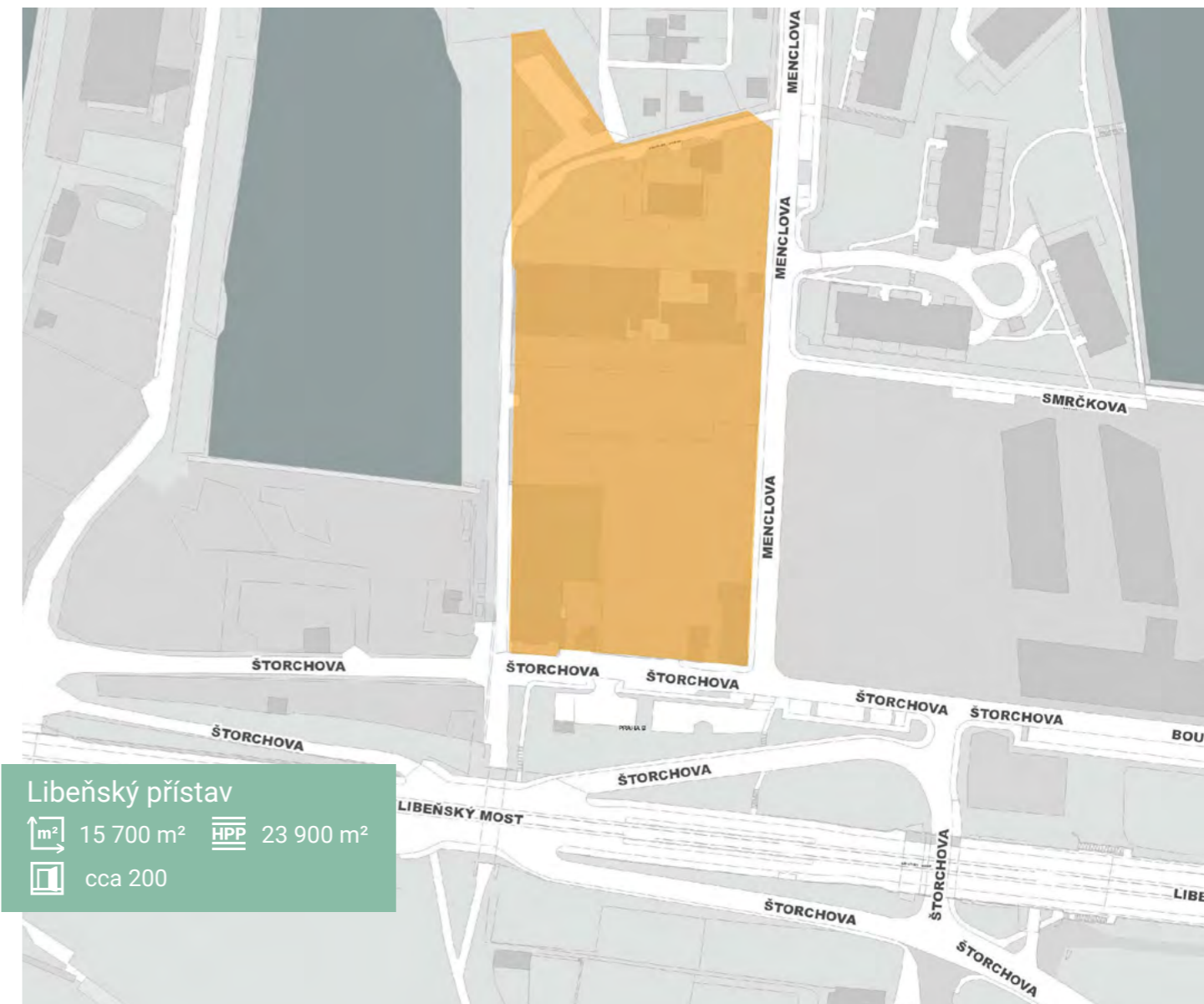
Beranka – Horní Počernice, Praha 20

Pozemky v Horních Počernicích o celkové rozloze cca 63 000 m² jsou určeny pro výstavbu nájemních bytů a základní občanské vybavenosti. Počítá se zde se základní a mateřskou školou a cca 300 nájemními byty a základní infrastrukturou. Projekt by měl být realizován po etapách v letech 2024–2030.



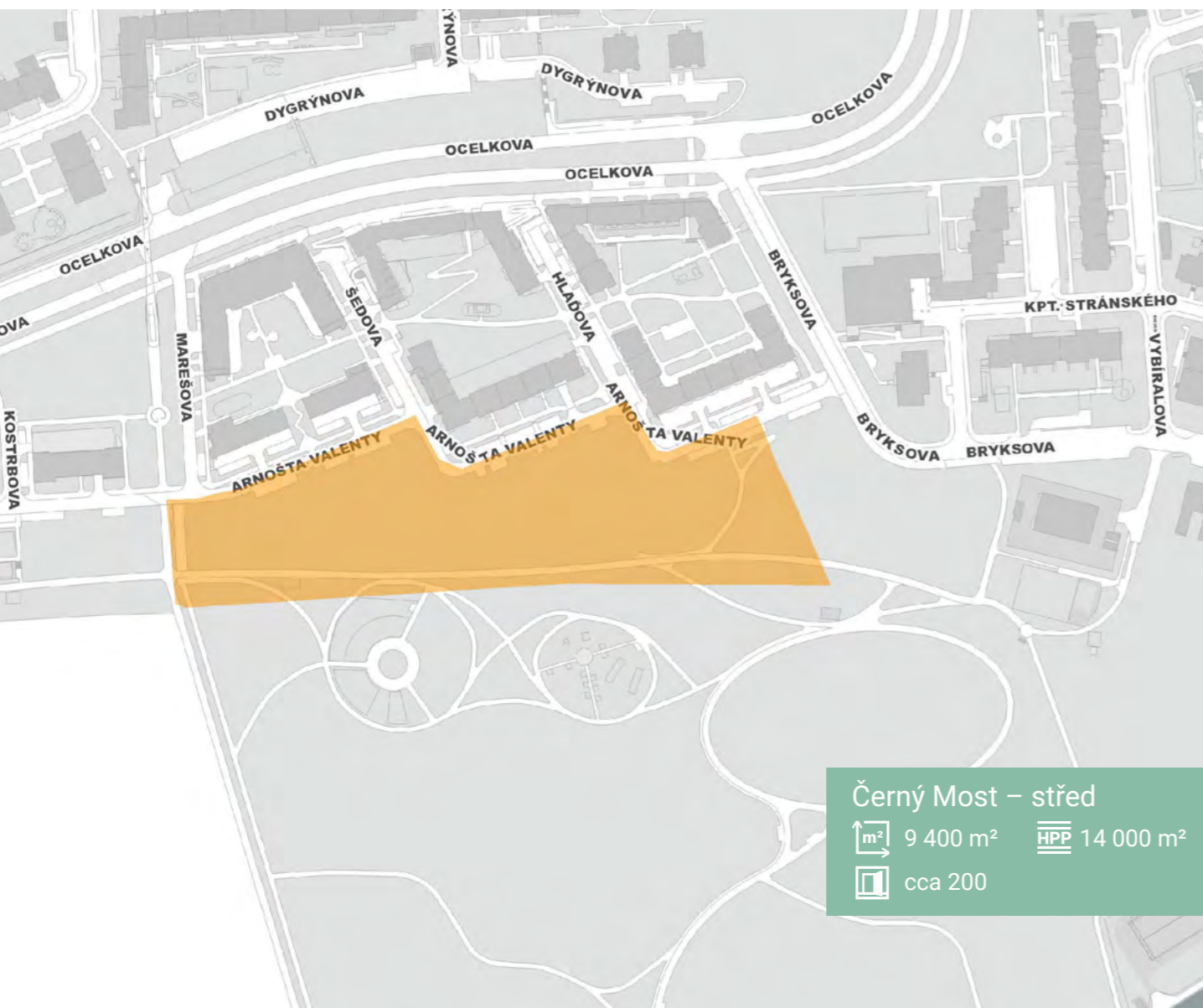
Libeňský přístav, Praha 8

Na pozemku hl. m. Prahy na rohu ulic Štorchova a Menclova PDS uvažuje o výstavbě domu s cca 200 městskými nájemními byty. Jeho budoucí podoba a přesná kapacita vzejde z objemové studie a navazující projektové přípravy.



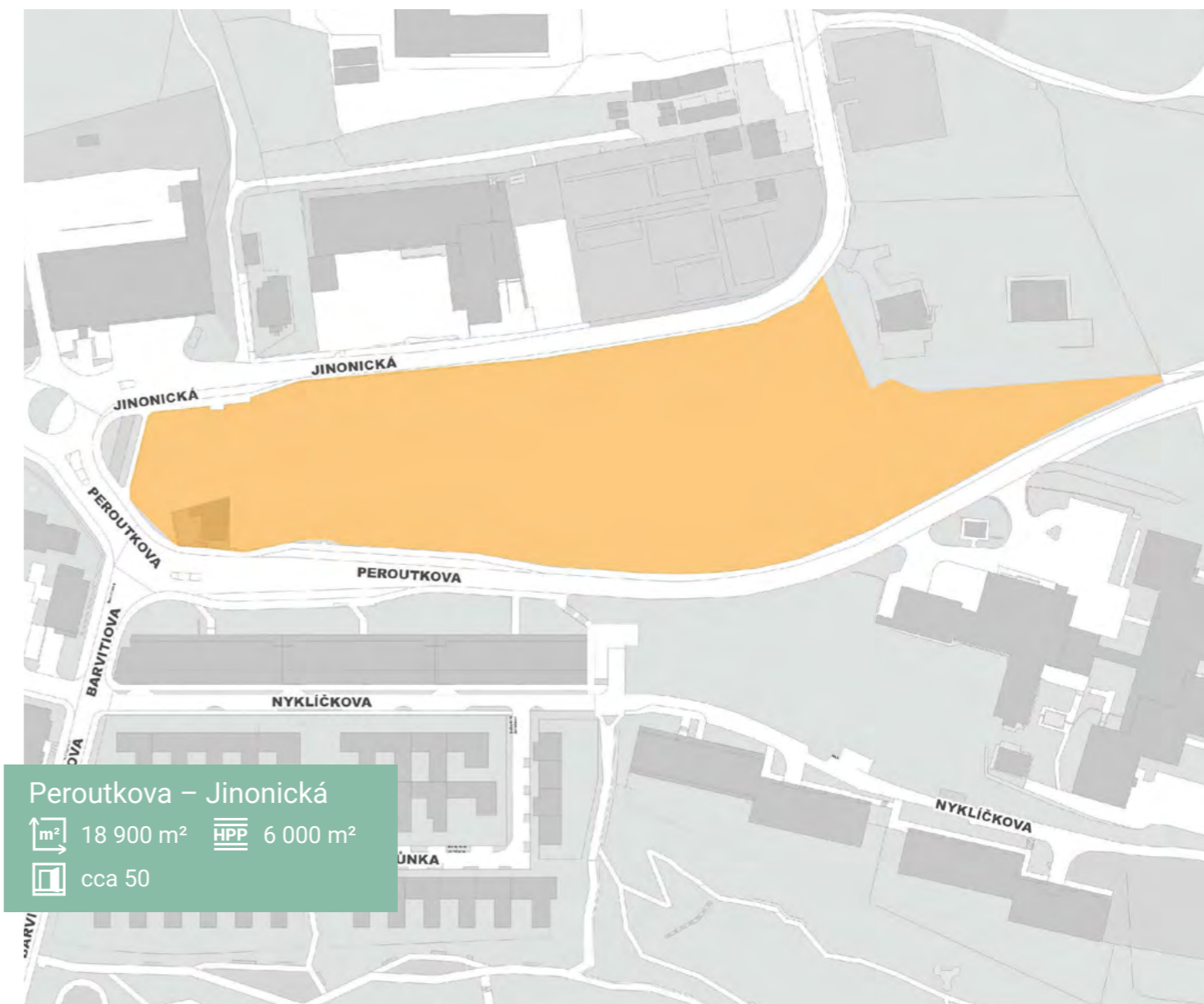
Černý Most – střed, Praha 14

Bytový projekt se stavebním povolením z roku 2005 PDS reviduje a upravuje dle současných požadavků Zadání investora městské bytové výstavby. Na urbanistické a architektonické řešení této lokality vyhlásí PDS na začátku roku 2022 veřejnou soutěž.



Peroutkova – Jinonická, Praha 5

Na městském pozemku o rozloze cca 18 900 m², který se nachází v širším centru Prahy, se počítá s výstavbou bytového domu s 50–60 nájemními bytovými jednotkami a prostory pro maloobchod a administrativu v přízemí. Projekt by měl být realizován v horizontu let 2022–2025.



Prověření pozemků vhodných pro spolkové bydlení

V roce 2021 byly aktualizací zřizovací listiny předány PDS k prověření pozemky pro malé bytové projekty předběžně vytipované jako vhodné pro spolkovou městskou bytovou výstavbu formou tzv. Baugruppe. PDS prověřila základní objemové parametry, pro které bylo předběžně získáno kladné vyjádření odboru UZR MHMP. Zároveň bylo zajištěno zaměření pozemků, základní dendrologické a další terénní průzkumy. Veškerá dokumentace byla předána příslušnému pověřenému odboru v rámci hl. m. Prahy k další fázi administrativní i technické přípravy těchto projektů.

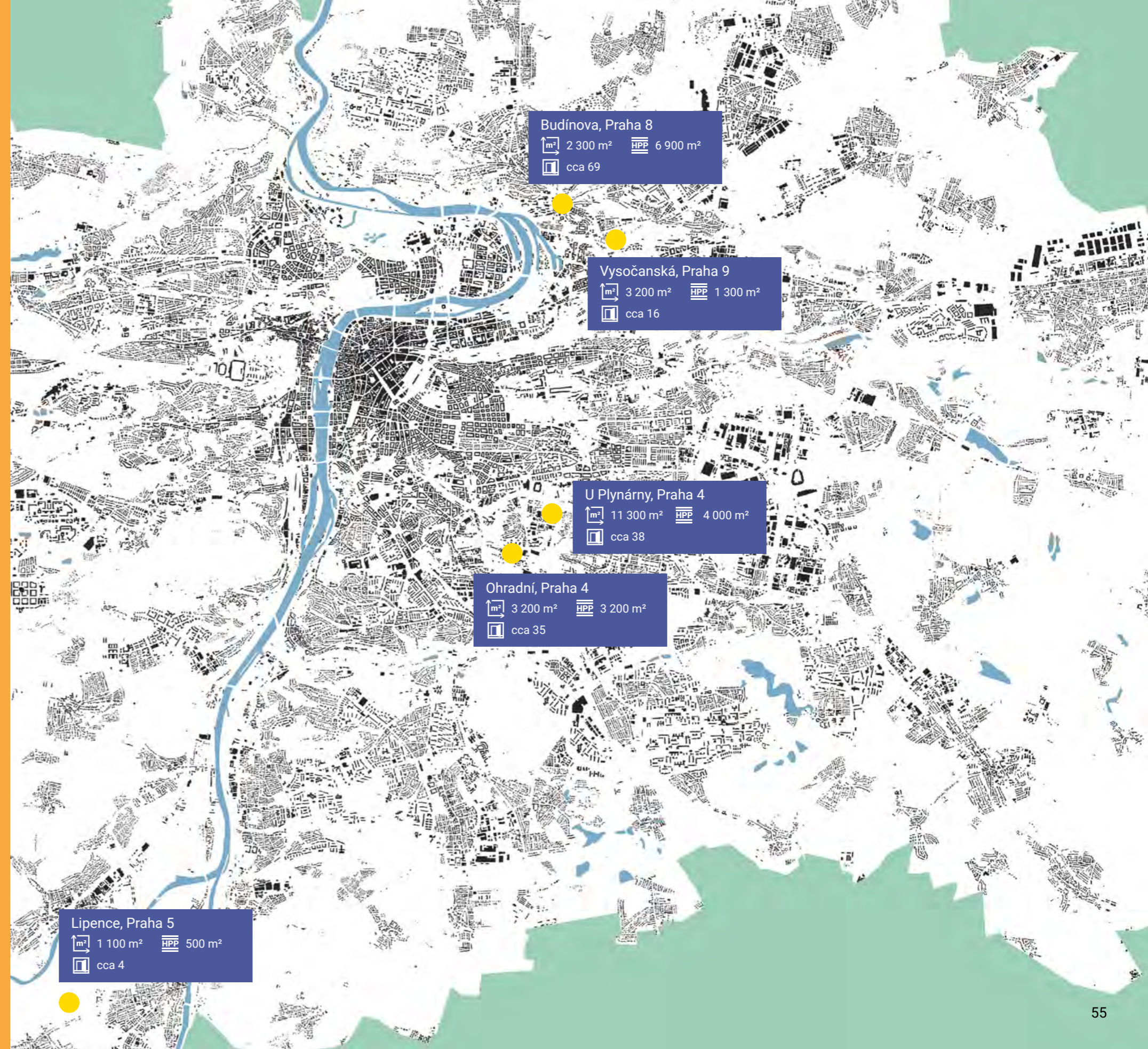
LEGENDA:

 Pozemky pro bytové projekty

 rozloha pozemku

 hrubá podlažní plocha

 počet bytů



Výroční zpráva 2021

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

Vydala:

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

U Radnice 10/2, 110 00 Praha 1

Texty: PDS

Editorka: Markéta Miková

Grafická úprava: Petr Háša

Fotografie:

Hynek Gloss (projekty PDS) a Archiv hl. m. Prahy

Model projektu Palmovka vznikl jako práce studentů Fakulty architektury ČVUT
v ateliéru prof. Ing. arch. Michala Kohouta.

Vydání první, Praha 2022 PDS

www.pdspraha.eu

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace
U Radnice 10/2, 110 00 Praha 1
Tel.: +420 771 173 911
E-mail: info@pdspraha.eu